

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan.

Berdasarkan uraian yang telah penulis uraikan pada bab sebelumnya, maka penulis mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Proses Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Melalui PPAT di Kota Pekanbaru telah sesuai dengan ketentuan hukum yang mana menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yang berwenang membuat akta jual beli adalah PPAT. PPAT sebelum membuat akta jual beli tersebut, terlebih dahulu mengajukan permohonan pengecekan sertipikat ke Kantor Pertanahan. Apabila sertipikat telah dinyatakan bersih sesuai dengan daftar-daftar buku tanah, maka PPAT membuat akta jual belinya dan menyerahkan berkas tersebut ke kantor pertanahan untuk dilakukan proses balik nama sertipikat. Berdasarkan teori perlindungan hukum, pentingnya dibuatkan akta jual beli merupakan wujud perlindungan hukum bagi pembeli tanah. Selain itu berdasarkan teori kepastian hukum, dengan dibuatkannya akta jual beli oleh PPAT, akan menjadi jaminan kepastian hukum bagi kedua belah pihak sehingga bisa terlaksananya perjanjian jual beli tanah tersebut. Menurut teori kewenangan, PPAT merupakan perpanjangan tangan dari Kantor Pertanahan dalam melakukan jual beli tanah. Berdasarkan teori keadilan, PPAT menjalankan tugasnya sesuai jabatannya dan tidak berat sebelah serta membantu masyarakat dengan biaya yang terjangkau.

2. Perlunya pengecekan sertipikat dalam pembuatan akta jual beli tercantum di dalam Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Menurut teori kepastian hukum, pengecekan sertipikat dilakukan untuk menjamin kepastian hukum terhadap status hak atas tanah sertipikat yang ingin dilakukan peralihan hak atas tanah tersebut. Menurut teori kewenangan, Kantor Pertanahan berperan di dalam melakukan pengecekan sertipikat untuk memastikan hak atas tanah yang ingin dialihkan agar terhindar dari permasalahan yang terjadi dikemudian hari. Menurut teori keadilan, masyarakat dapat menuntut pihak Kantor Pertanahan dan pemerintahan, apabila terjadi kesalahan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan di dalam melakukan pengecekan sertipikat.
3. Kekuatan hukum pengecekan sertipikat ini tidak bersifat mutlak. Meskipun sertipikat sebagai alat bukti yang kuat, namun diperlukan juga kehati-hatian oleh Kantor Pertanahan. Di dalam pengecekan sertipikat, sistem pendaftaran yang digunakan adalah sistem pendaftaran hak, karena yang didaftarkan adalah hak atas tanahnya, sebagaimana digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut PP Nomor 10 Tahun 1961, bukan sistem pendaftaran akta. Menurut teori kepastian hukum, sertipikat menjadi alat bukti yang kuat bagi pemegang hak atas tanah yang baru dimiliki. Berdasarkan teori kewenangan, apabila terjadi sengketa pertanahan, masyarakat dapat menyelesaikannya di Kantor Pertanahan dan pengadilan. Menurut teori keadilan, peran hakim dan pihak kantor pertanahan di dalam menyelesaikan sengketa pertanahan yang terjadi tidak berat sebelah.

## B. Saran.

1. Meskipun sertipikat sebagai alat bukti yang kuat, namun diperlukan juga kehati-hatian bagi masyarakat yang ingin membeli tanah. Masyarakat harus mengetahui apakah tanah tersebut bebas dari sengketa atau sudah terdaftar dan sesuai dengan buku tanah. Hal itu bisa dilakukan dengan melakukan pengecekan secara yuridis dan fisik. Secara yuridis dapat dilakukan di kantor pertanahan setempat. Pengecekan secara fisik dapat dilakukan ke lokasi, dengan bertanya kepada tetangga atau pihak berwenang seperti RW, dan kelurahan. Membeli tanah yang bermasalah akan menghabiskan energi, waktu, dan biaya untuk menyelesaikannya. Teliti terlebih dahulu mengenai tanah tersebut, sebelum akhirnya memutuskan untuk membeli tanah atau rumah.
2. Pihak Kantor Pertanahan diharuskan lebih hati-hati dan lebih cermat lagi di dalam melakukan proses pengecekan sertipikat. Alangkah baiknya jika pengecekan sertipikat tersebut tidak hanya di liat dari daftar buku tanah saja, tetapi juga langsung turun ke lapangan untuk memeriksa dan memastikan keberadaan status hak atas tanahnya, sehingga kedepannya tidak akan ada lagi masyarakat yang dirugikan akibat kelalaian pihak Kantor Pertanahan ini dan tentunya masyarakat juga akan mendapatkan perlindungan hukum di dalam melakukan jual beli tanah di hadapan PPAT.
3. Diharapkan bagi Pemerintah dan instansi yang terkait, yakni Kantor Pertanahan, untuk dapat lebih memberikan kepastian hukum kepada masyarakat khususnya peraturan-peraturan mengenai pengecekan sertipikat tersebut agar kelak masyarakat terbebas dari sengketa pertanahan yang akan terjadi dikemudian hari.