

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Latar belakang para pihak mengadakan perjanjian pengikatan jual beli terhadap tanah yang belum turun waris dilandasi beberapa faktor yaitu a) pihak pembeli memerlukan waktu untuk melakukan pelunasan harga jual beli sedangkan pihak penjual memerlukan waktu untuk proses turun waris sertipikat hak atas tanah, b) pihak pembeli telah melunasi harga jual beli namun sertipikat hak atas tanah masih belum dilakukan turun waris, dan c) pembayaran pajak penghasilan (PPh) dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) belum dilunasi oleh para pihak. Oleh karena beberapa faktor tersebut maka dilakukanlah perjanjian pengikatan jual beli terhadap tanah yang belum turun waris oleh para pihak, sehingga dengan perjanjian pengikatan jual beli tersebut para pihak terikat untuk mengadakan jual beli dihadapan pejabat pembuat akta tanah yang berwenang.
2. Proses perjanjian pengikatan jual beli terhadap tanah yang belum turun waris didahului dengan kesepakatan antara ahli waris selaku calon penjual dengan calon pembeli untuk melakukan jual beli hak atas tanah yang belum turun waris. Kemudian dilanjutkan dengan permohonan pembuatan akta, penyuluhan hukum oleh notaris, penyerahan dan pemeriksaan dokumen-dokumen, pengecekan sertipikat hak atas tanah, penyusunan dan pembuatan akta, dan penandatanganan akta.
3. Perjanjian pengikatan jual beli terhadap tanah yang belum turun waris yang dibuat dihadapan notaris telah memiliki kepastian hukum, karena notaris sebagai pejabat

umum yang berwenang untuk membuat akta autentik yang tunduk pada peraturan perundang-undangan dan kode etik jabatan notaris telah memastikan keabsahan perjanjian pengikatan jual beli terhadap tanah yang belum turun waris yang dibuat dihadapannya dan dengan dituangkannya perjanjian pengikatan jual beli terhadap tanah yang belum turun waris kedalam akta notaris dapat memberikan perlindungan hukum kepada para pihak selayaknya perlindungan hukum dari suatu akta autentik.

B. Saran

1. Bagi masyarakat sebaiknya perjanjian pengikatan jual beli yang objeknya tanah yang belum turun waris dibuat dalam bentuk akta notaris, karena jual beli terhadap tanah yang belum turun waris tidak hanya menyangkut mengenai hak atas tanah tetapi juga hak bersama yang terikat dari para ahli waris. Oleh karena itu notaris sebagai pihak yang tidak memihak dan telah disumpah untuk menjalankan jabatannya sesuai peraturan perundang-undangan, telah memastikan bahwa pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut telah sesuai peraturan perundang-undangan, dan apabila terdapat kelalaian dari notaris dalam membuat akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut, yang menyebabkan salah satu atau para pihak dirugikan maka notaris dapat dimintai pertanggungjawaban, baik secara perdata maupun pidana.
2. Bagi para pihak yang hendak membuat perjanjian pengikatan jual beli yang objeknya tanah yang belum turun waris dihadapan notaris, sebaiknya harus benar-benar mengetahui dan memahami isi dari perjanjian yang akan dibuat tersebut dan bagi notaris harus memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak sehingga mereka dapat memahami secara menyeluruh tentang perjanjian pengikatan jual beli.

Hal-Hal tersebut semata-mata bertujuan untuk meminimalisir timbulnya konflik karena adanya perbedaan penafsiran antara kedua belah pihak.

3. Pada dasarnya perjanjian pengikatan jual beli yang objeknya tanah yang belum turun yang dibuat oleh notaris telah memberikan kepastian hukum, namun untuk lebih memberikan kepastian terhadap perjanjian pengikatan jual beli khususnya yang terkait dengan tanah maka perlu untuk perjanjian pengikatan jual beli khususnya yang terkait dengan tanah diatur lebih lanjut kedalam peraturan perundang-undangan. Bagi notaris sebaiknya perjanjian pengikatan jual beli lunas terhadap tanah yang belum turun waris disertai dengan kuasa untuk menjual, sehingga memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak khususnya pihak pembeli agar akta jual beli dihadapan PPAT lebih terjamin pelaksanaannya jika semua persyaratan untuk akta jual beli telah terpenuhi.



