

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Proses pembuatan perjanjian pengikatan jual beli untuk pendaftaran hak atas tanah di Kabupaten Pesisir Selatan bagi masyarakat harus terlebih dahulu memiliki kesepakatan harga yang disepakati sudah tercapai oleh kedua belah pihak selanjutnya para pihak datang ke kantor PPAT untuk membuat akta perjanjian pengikatan jual beli agar dituangkan dalam sebuah akta perjanjian pengikatan jual beli sesuai norma-norma hukum pertanahan dan perundang-undangan sebagai tanda jadi dari transaksi jual beli, dan untuk pengikatan jual beli lunas maka didalam perjanjian tersebut juga ada luasa menjual dari penjual kepada pihak pembeli. Dokumen-dokumen yang harus dibawa berupa sertifikat Asli, SPPT PBB tahun terakhir dan bukti pembayaran, foto copy KTP atau Surat Keterangan, KK, Akta Nikah, Surat Keterangan Waris, fotocopy NPWP, Surat Kuasa. Dokumen diserahkan ke badan pertanahan, kemudian mendaftarkan objek yang diperjualbelikan, dibuktikan dengan adanya Akta PPAT yang berwenang atau sesuai dengan keputusan Kepala Badan pertanahan dan sesuai dengan keberadaan objek yang di perjual belikan. Proses pendaftaran selama 7(tujuh) hari kerja. Kemudian penandatanganan oleh para pihak dihadapan PPAT dan disaksikan oleh dua orang saksi yang juga turut menandatangani Akta. Selanjutnya penyerahan dokumen ke kantor badan pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan, berupa surat permohonan balik nama yang

telah ditandatangani pembeli, proses baliknama ini berlangsung satu sampai tiga bulan lamanya.

2. Perlindungan hukum terhadap ahli waris dalam melaksanakan perjanjian proses balik nama sertipikat hak milik berdasarkan pengikatan jual beli yang para pihaknya meninggal dunia di Kabupaten Pesisir Selatan, para pihak dapat mengajukan permohonan mediasi

dengan dipaparkan juga mamak kepala waris sebagai orang yang dianggap mengetahui tentang peninggalan harta warisan dan proses peralihannya yang berkaitan dengan ahli waris yang berhak dan untuk mendapatkan hasil yang diharapkan. Dengan mediasi ini juga dapat memberikan perlindungan hukum bagi para pihak. Walaupun PPJB tidak diatur didalam peraturan perundang-undangan akan tetapi Akta PPJB ini dibuat oleh pejabat yang berwenang dan isi dari akta PPJB ini juga berdasarkan norma-norma hukum yang berlaku dan berdasarkan syarat sah perjanjian. Adapun konsekuensi yang ditimbulkan apabila para pihak meninggal dunia, akta PPJB yang telah dibuat sebelumnya tetap sah dan sangat kuat dan sempurna yang dapat dilanjutkan proses peralihan haknya dengan disertakan kuasa menjual yang telah dibuat

pada saat terjadinya kesepakatan antara pihak penjual dan pembeli. Dimana dijelaskan dalam Pasal 1813 KUHPerdara bahwa kuasa menjual lunas tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang diatur pada pasal tersebut, karena kuasa menjual bersifat *accessoir*.

3. Proses baliknama sertipikat hak milik berdasarkan pengikatan jual beli yang para pihaknya meninggal dunia di Kabupaten Pesisir Selatan

dengan hasil mediasi yang sudah tercapai juga bisa dijadikan pertimbangan oleh badan pertanahan untuk didaftarkan dalam proses baliknama sertifikat atas si ahli waris yang mengajukan permohonan. Berkas-berkas yang harus diserahkan yaitu, surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua), surat permohonan balik nama yang ditandatangani oleh pembeli atau kuasanya jika dikuasakan, asli dan fotocopy sertifikat hak atas tanah, akta jual beli dari PPAT yang sudah lengkap, fotocopy KTP pembeli dan penjual yang masih berlaku dan dilegalisir pihak yang berwenang, bukti pelunasan PPh, bukti pelunasan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, bukti pelunasan pembayaran pajak PBB tahun terakhir jika ada. Kemudian membuat akta jual beli antara ahli waris dengan pihak pembeli pertama, dilakukan di hadapan PPAT. Kemudian PPAT mendaftarkan untuk proses balik nama ke kantor badan pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan. Selanjutnya Kantor Badan Pertanahan mulai memprosesnya dimana seluruh data-data yang dibawa ke loket pelaksana peralihan pembebanan hak dan PPAT (P3) untuk dilakukan pemeriksaan berkas tahap lanjut dan dicetak pencatatan peralihan. Setelah selesai selanjutnya sertipikat dapat diambil di loket penyerahan berdasarkan surat tanda terima pada tanggal yang telah dicatat pada surat tanda terima yang diberikan sebelumnya.

B. Saran

1. Sebaiknya mengenai pengikatan jual beli diatur lebih lanjut dalam peraturan perundang-undangan terutama yang berkaitan dengan

masalah tanah, sehingga para pihak yang memakai pengikatan jual beli sebagai perjanjian pendahuluan dalam jual beli hak atas tanah lebih terlindungi dengan baik. Dan untuk para Badan Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan, dalam mengeluarkan pembuatan Akta Pengikatan Jual Belinya harus secara tegas menuliskan dalam pasal-pasal nya tentang klausul mengenai wanprestasi sehingga para pihak baik penjual maupun pembeli memperoleh perlindungan hukum.

2. 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. 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.