

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Proses pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli lunas sama halnya dengan perjanjian pada umumnya yaitu melengkapi dokumen-dokumen, premise, serta syarat-syarat yang menjadi isi perjanjian pengikatan jual beli, sebaiknya akta itu disertakan dengan kuasa jual apabila pihak penjual berhalangan untuk hadir guna menandatangani Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kuasa jual yang terdapat dalam Pengikatan Jual Beli akan berakhir demi hukum apabila si pemberi kuasa meninggal dunia sesuai dengan ketentuan Pasal 1813 KUHPerdara.
2. Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah dengan meninggalnya penjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan akta notaril tidak perlu dilakukan perjanjian yang baru antara ahli waris dengan pihak pembeli. Karena meninggalnya salah satu pihak tidak menghapuskan perikatan yang telah lahir. Jika salah satu pihak dalam perjanjian meninggal maka hak dan kewajiban dari pihak tersebut akan dengan otomatis beralih menjadi hak dan kewajiban ahli warisnya. Artinya hak dan kewajiban dari pihak penjual beralih menjadi hak dan kewajiban anaknya sebagai ahli waris. Jadi PPJB lunas dapat dilanjutkan dengan membuat AJB untuk proses balik nama di kantor pertanahan.

3. Apabila ahli waris tidak mengakui telah terjadi perikatan atau tidak beritikad baik, maka upaya hukum untuk melindungi hak pembeli dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu. Pertama, Penyelesaian diluar Pengadilan atau *Alternative Dispute Resolution* (ADR) maka langkah-langkah yang harus ditempuh yaitu dengan cara Konsultasi, Negosiasi, Mediasi dan Konsolidasi. Kedua, penyelesaian melalui pengadilan. Jika penyelesaiannya melalui pengadilan, maka pihak pembeli dapat mendaftarkan gugatan wanprestasi terhadap ahli waris ke Pengadilan Negeri Dharmasraya. Sebab objek dan tempat tinggal ahli waris berada di Kabupaten Dharmasraya.

B. Saran

1. Sebaiknya mengenai Perjanjian 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. Sedangkan untuk jual beli lunas sebaiknya hindari melakukan dengan cara perjanjian pengikatan jual beli dan langsung kepada akta jual beli saja. Sehingga pihak pembeli tidak dirugikan, baik dalam masalah waktu dan juga biaya jika terjadi sengketa.
2. Untuk Para Notaris dalam pembuatan Akta Pengikatan Jual Belinya harus secara jelas dan tegas menuliskan dalam pasal-pasal nya tentang klausul mengenai wanprestasi atau kewajiban ahli waris ketika pewaris

meninggal dunia dan atau kejadian-kejadian yang seharusnya tidak diperkirakan akan terjadi dikemudian hari, sehingga para pihak dapat memperoleh perlindungan hukum.

3. Apabila ahli waris tidak beritikad baik dalam membantu menyelesaikan proses balik nama sertifikat dihadapan PPAT sebaiknya pihak kedua mendekati ahli waris dengan cara humanis agar sengketa ini tidak masuk ke ranah pengadilan untuk menghindari waktu dan biaya yang cukup banyak.

