

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Factor-faktor penyebab terjadinya pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan adalah debitur (penjual tanah) wanprestasi kepada kreditur (bank), karena melanggar ketentuan dalam APHT dengan menjual aset yang diagunkan kepada pihak lain tanpa persetujuan/izin terlebih dahulu kepada bank; debitur melanggar Pasal 11 ayat (2) huruf g Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, karena menjual objek jual beli tanah dan bangunan tanpa persetujuan kreditur yang bertentangan dengan Pasal tersebut; dan pembeli wanprestasi kepada debitur, karena tidak melaksanakan kewajibannya dalam PPJB dengan sebagaimana mestinya.
2. Perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan tidak memiliki kepastian hukum karena tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, yakni melanggar Pasal 11 ayat (2) huruf g Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan tidak memenuhi Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat objektif dalam syarat sah perjanjian.
3. Akibat hukum atas pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan diantaranya, yaitu perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan batal demi hukum karena tidak terpenuhinya unsur syarat objektif sebagaimana tertera dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang menyatakan tentang syarat sahnya perjanjian, serta objek perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan yang terikat hak tanggungan dieksekusi oleh pihak kreditur (bank) dikarenakan kredit macet atau wanprestasi dalam melunasi utangnya.

B. Saran

1. Dalam perjanjian kredit, sebaiknya saat pelaksanaan penandatanganan akad kredit pihak bank harus menjelaskan secara keseluruhan isi dari akad kredit tersebut kepada debitur sebelum akad ditandatangani oleh debitur, terutama mengenai larangan hal-hal yang tidak boleh dilakukan oleh debitur selama perjanjian kredit berlangsung yang sering tidak dijelaskan oleh pihak bank sebelum debitur menandatangani akad kredit sehingga menyebabkan debitur nantinya mengalami masalah ataupun wanprestasi akibat ketidaktahuan debitur akan larangan tersebut.
2. Bagi para pihak jika ingin melaksanakan proses jual beli tanah dan bangunan, sebaiknya sebelum membuat perjanjian jual beli ataupun perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan harus sangat memahami terlebih dahulu mengenai kondisi objek yang akan diperjualbelikan agar kedepannya tidak bermasalah atau menimbulkan sengketa.
3. Hendaknya debitur jika memang ingin mengalihkan kewajiban kreditnya kepada pihak lain karena sudah tidak mampu melanjutkan kreditnya, maka sebaiknya konsultasikan terlebih dahulu kepada pihak bank mengenai prosedur apa yang harus dilakukan dan tidak secara sepihak menjual objek hak tanggungannya.

