

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan tentang pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli di Kota Padang dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Notaris dapat membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli karena merupakan kewenangan Notaris yang diatur dalam Pasal 15 ayat 1 berkaitan dengan perjanjian dan 15 ayat 2 huruf f yaitu merupakan kewenangan lain dari Notaris yaitu membuat akta dibidang pertanahan. Adapun alasan dibuatnya Akta PPJB berdasarkan syarat yang ditentukan berdasarkan PP 24 Tahun 1997 karena:

- a. Milik bersama yang belum terbagi

Milik bersama yang belum terbagi disini maksudnya merupakan harta waris yang telah terbagi berdasarkan akta pemisahan dan pembagian yang dibuat dengan akta tersendiri namun proses pemecahan sertifikat belum terlaksana.

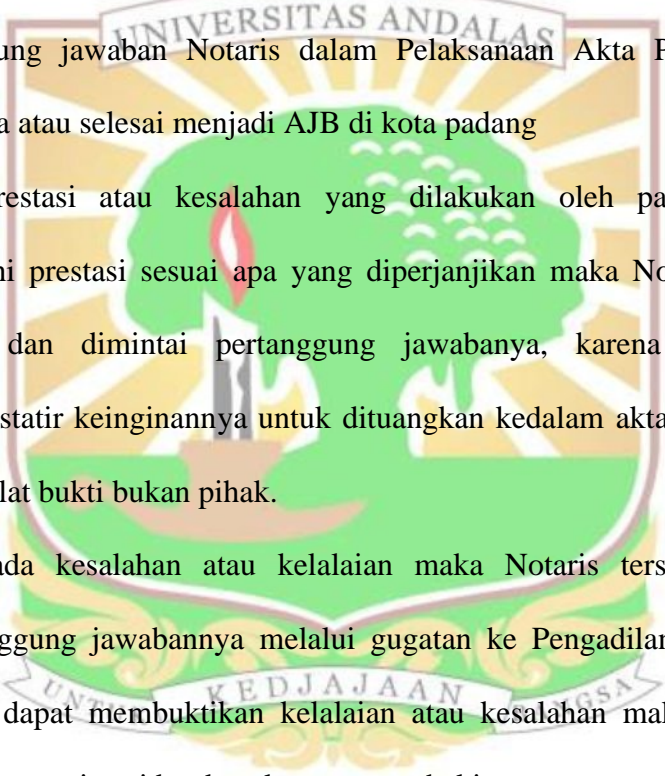
- b. Sertifikat belum dipecah

Sertifikat belum dipecah yaitu tanah masih merupakan satu bidang tanah yang belum dilakukan perubahan nama pemegang haknya sesuai

dengan Akta Pemisahan dan Pembagian tersebut untuk dilakukan jual beli.

c. Pajak PPh, BPHTB

Pajak merupakan syarat untuk dapat dilakukannya proses pendaftaran tanah sebelum AJB dibuat. Pajak disini dapat dilakukan secara masing-masing atau ditanggung berdua oleh para pihak.

- 
2. Pertanggung jawaban Notaris dalam Pelaksanaan Akta PPJB yang tidak terlaksana atau selesai menjadi AJB di kota padang
 - a. wanprestasi atau kesalahan yang dilakukan oleh para pihak dalam memenuhi prestasi sesuai apa yang diperjanjikan maka Notaris tidak dapat dituntut dan dimintai pertanggung jawabannya, karena Notaris hanya mengkonstatir keinginannya untuk dituangkan kedalam akta yang digunakan sebagai alat bukti bukan pihak.
 - b. Jika ada kesalahan atau kelalaian maka Notaris tersebut dimintakan pertanggung jawabannya melalui gugatan ke Pengadilan sepanjang para pihak dapat membuktikan kelalaian atau kesalahan maka Notaris dapat dituntut ganti rugi berdasarkan putusan hakim.
 3. Akibat hukum tidak terlaksananya Akta PPJB menjadi AJB yang diakibatkan wanprestasi oleh para pihak sendiri maka akta tersebut tetap merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan yang sempurna. Sedangkan bila kesalahan dari Notaris yang telah di putus oleh pengadilan maka berdasarkan putusan tersebut akta tersebut menjadi terdegradasi, dalam arti dimana hanya beban

pembuktiannya yang turun menjadi akta dibawah tangan dan dapat menuntut Notaris berupa ganti rugi.

B. Saran

Memperhatikan hal-hal yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya maka dapat dirumuskan beberapa saran sebagai masukan, yaitu:

1. Dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli hendaknya Notaris mencantumkan klausula atau pasal perjanjian tersebut secara tegas syarat-syarat batal apabila terjadi wanprestasi maka akan menjadi tanggung jawab para pihak, dan penyelesaiannya dapat dilakukan melalui mediasi atau mengajukan gugatan pada pengadilan umum.
2. Sebelum dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli seorang Notaris seharusnya meminimalisir potensi-potensi yang akan timbul dari akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut yang dibuat dalam klausula-klausula yang dapat dimengerti oleh para pihak apabila terjadinya suatu permasalahan dikemudian hari akibat akta tersebut.