

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat ditarik kesimpulan yang merupakan jawaban dari permasalahan sebagai berikut :

1. Perjanjian pengikatan jual beli dibuat karena terdapat syarat-syarat yang belum terpenuhi sehingga jual beli dihadapan PPAT belum bisa dilaksanakan. Notaris membuat akta perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan rumah yang terikat hak tanggungan berdasarkan kesepakatan para pihak. Akta perjanjian pengikatan jual beli dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sempurna apabila dipergunakan di pengadilan. Namun hal ini tergantung dari sah atau tidaknya perjanjian tersebut. Artinya apabila perjanjiannya tidak sah atau batal demi hukum, maka dari awal perjanjian itu telah batal, atau dianggap tidak pernah ada.
2. Pemberian kuasa mutlak dalam perjanjian pengikatan jual beli diperlukan untuk melindungi kepentingan pembeli/penerima kuasa, dan untuk memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli /penerima kuasa. Pemberian kuasa menjual yang mengikuti perjanjian pokoknya bukanlah termasuk dalam kuasa mutlak yang dilarang oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pengalihan Hak Atas Tanah. Sehingga kuasa untuk menjual status hukumnya sah untuk dilakukan dan kuasa menjual tersebut dapat dipergunakan untuk mewakili penjual pada saat

pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT. Hal ini apabila perjanjian pemberian kuasa tersebut dimasukkan sebagai klausula dalam suatu perjanjian pokok, yaitu akta perjanjian pengikatan jual beli, maka hal ini tergantung dari sah atau tidaknya perjanjian pokok tersebut. Artinya apabila perjanjian pokoknya tidak sah atau batal demi hukum, maka klausul pemberian kuasa menjadi tidak berkekuatan hukum. Sebaliknya apabila perjanjian pokoknya sah, maka klausul pemberian kuasa menjadi berkekuatan hukum, dengan syarat klausul pemberian kuasa tidak bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku.

3. Bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli tanah dan rumah berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa yang obyeknya terikat hak tanggungan secara praktek sudah terwujud walaupun lemah. Perlindungan hukum bagi pembeli dapat diperoleh dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Padang, untuk mendapatkan putusan tentang jual beli yang objeknya terikat hak tanggungan. Akta yang dibuat secara notariil dapat dijadikan sebagai alat bukti dengan kekuatan pembuktian yang sempurna.

B. Saran-saran

1. Hendaknya untuk oper kredit atas tanah dan rumah yang terikat hak tanggungan pihak penjual/debitur meminta surat persetujuan tertulis dari bank, jika surat persetujuan tertulis dari bank tidak ada sebaiknya Notaris tidak membuatkan akta perjanjian pengikatan jual belinya, karena hal itu merupakan perbuatan melawan hukum. Untuk akta perjanjian pengikatan

jual beli yang dibuat oleh Notaris, selalu ada kemungkinan berpotensi konflik. Oleh karena itu Notaris harus memberikan alternatif-alternatif tindakan yang dapat ditempuh oleh para pihak.

2. Jika ada klien yang akan melakukan oper kredit atas tanah dan rumah yang obyeknya terikat hak tanggungan dan minta Notaris untuk membuat akta perjanjian pengikatan jual beli yang memasukan klausul kuasa mutlak hendaknya Notaris yang juga sebagai penasehat hukum memberikan penjelasan kepada klien tersebut tentang kelemahan-kelemahan kuasa yang akan dipergunakan dalam jangka panjang. Notaris harus menghindari hal-hal yang dapat merugikan klien dikemudian hari.
3. Hendaknya pihak bank melakukan sosialisasi kepada masyarakat luas agar masyarakat yang ingin melakukan jual beli tanah dan rumah yang terikat hak tanggungan dapat melakukannya setelah mendapat persetujuan dari bank selaku kreditur. Dan kepada masyarakat hendaknya sebelum melaksanakan jual beli untuk obyek yang terikat hak tanggungan haruslah mencari informasi dulu pada bank selaku kreditur agar tidak terjadi kesalahan dalam proses pengalihan kreditnya.

