

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

1. Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dikrenakan beberapa faktor, yakni di antara Para Pihak ada Utang-Piutang yang menjadikan objek tanah sebagai jaminan pelunasan atas tanah tersebut dan disertai dengan Kuasa Jual, Tanah masing sedang dalam proses pemecahan, penggabungan, pemisahan, atau pensertfikatan, Tanah merupakan tanah ulayat sehingga untuk melakukan pengalihan hak kepada Pembeli harus mendapatkan persetujuan kaum, Diperlukan izin dari instansi terkait apabila tanah tersebut akan di alihkan, seperti tanah cagar budaya, Tanah sedang dijadikan jaminan (*borgtoch*) pada bank dan dibebani Hak Tanggungan dan Belum selesainya administrasi pajak, sehingga tidak bisa dilakukan pengalihan hak atas tanah melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah. Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang objeknya dibebankan Hak Tanggungan, dapat dilakukan pembuatan PPJB dengan syarat terlebih dahulu mendapat persetujuan atau izin dari Pemegang Hak Tanggungan/Kreditur guna memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada para pihak mengenai perjanjian yang dibuatnya. Kedudukan Akta Perjanjian Jual Beli ini batal demi hukum karena tidak terpenuhinya syarat-syarat sahnya suatu perjanjian. Perjanjian jual beli ini dilakukan atas dasar kesepakatan walaupun pihak pembeli mengetahui objek yang menjadi jual beli menjadi jaminan hutang pihak penjual

kepada bank. Atas dasar kesepakatan itu notaris membuat akta perjanjian jual beli tersebut. Akan tetapi perjanjian jual beli yang dilakukan tersebut memiliki cacat hukum dikarenakan tidak dipenuhinya salah satu syarat perjanjian di dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yang dalam hal ini perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat obyektif. Dalam hal ini pemberi hak tanggungan (pemilik tanah) atau disebut penjual melanggar UU Nomor 4 Tahun 1996, Pasal 11 ayat (2) huruf g tentang Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa janji bahwa pemberi hak tanggungan tidak akan mengalihkan obyek hak tanggungan, dan dengan dimuatnya klausula tersebut pemberi hak tanggungan terikat untuk tidak melakukan tindakan atau mengambil sikap yang bisa mengakibatkan beralihnya pemilikan objek hak tanggungan kepada pihak lain tanpa persetujuan pemegang hak tanggungan.

2. Penyelesaian Sengketa terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang objeknya dibebankan Hak Tanggungan dapat dilaksanakan melalui beberapa tahapan yakni, melalui proses musyawarah dan mufakat dimana Pihak Penjual mengajak berunding pihak Pembeli untuk menyelesaikan masalah dimaksud dengan cara, meminta pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan mengembalikan seluruh biaya PPJB tersebut seperti semula atau dengan meminta Pihak Penjual untuk meminta persetujuan dari Pihak Pemegang Hak Tanggungan. Selanjutnya melalui proses litigasi dengan cara mengajukan gugatan ke Pengadilan sebagaimana *choice of court* (Pengadilan ditunjuk) oleh Para Pihak.

3. Notaris dalam menjalankan jabatannya harus berdasarkan pada ketelitian, kecermatan, dan ketepatan. Tanggung jawab notaris ada tiga yakni: secara administrasi, perdata dan juga pidana. Dalam Akta perjanjian jual beli yang objeknya diagunkan di bank, notaris tidak memberikan penyuluhan hukum terhadap perjanjian yang akan dibuat oleh para pihak, dan tidak memberikan nasihat berdasarkan keyakinan dalam bidang yang dikuasai dalam batas kemampuan notaris tersebut. Notaris berkewajiban untuk memberikan penyuluhan hukum kepada para penghadap yang ingin membuat akta kepadanya. Dasar hukumnya yakni Pasal 15 ayat (2) huruf e Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 yang berbunyi “fungsi keberadaan notaris selaku pejabat umum yang menjamin kepentingan para pihak didalam melakukan suatu perbuatan hukum”, penyuluhan hukum ini akan sangat berguna didalam pembuktian suatu akta, sehingga para penghadap paham akan ketentuan pembuatan akta yang tidak melanggar aturan-aturan hukum yang berlaku. Penyuluhan hukum itu dapat meningkatkan pemahaman masyarakat menjadi masyarakat yang sadar hukum.

## **B. Saran**

1. Kepada para pihak disarankan untuk tidak melaksanakan Perjanjian Jual Beli yang objeknya diagunkan di bank, Akta Perjanjian Jual Beli tersebut batal demi hukum karena tidak sesuai ketentuan didalam perjanjian, serta menimbulkan kerugian dari pihak pembeli, dan juga penjual akan menerima sanksi hukum yang berlaku apabila penjual tetap melaksanakan

transaksi jual beli tersebut karena penjual tidak memiliki wewenang dalam objek jual beli. Kepada pembeli disarankan jika ingin memiliki sebuah tanah sebaiknya diperiksa kelengkapan surat-surat tanah tersebut, dan jangan mau tergiur harga murah, dan diimingi janji janji dari pihak penjual. Jika akan melakukan perjanjian jual beli sebagai perjanjian awal sebaiknya mencantumkan sanksi atau denda apabila perjanjian tersebut tidak berjalan dengan baik dan penjual bersedia dituntut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

2. Kepada Notaris disarankan untuk menolak membuat akta perjanjian jual beli yang objeknya diagunkan di bank karena kedepannya akan terjadi konflik yang merugikan pihak pembeli serta notaris wajib memberikan penyuluhan hukum kepada siapa saja yang datang menghadap kepadanya untuk dibuatkan akta. Notaris berkewajiban memberikan nasihat apabila adanya perjanjian yang menyimpang dan tidak sesuai dengan ketentuan hukum, untuk menghindari resiko yang terjadi kedepannya



