

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian hasil pembahasan di atas maka kesimpulan dalam pembahasan ini adalah sebagai berikut:

1. Terhadap Perjanjian Jual Beli (PJB) tanah yang memuat klausula kuasa mutlak tersebut tetap sah dan tetap diakui keberadaannya dalam praktek Notaris sepanjang perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan norma kesusilaan dengan persyaratan bahwa hak dari penjual sudah sepenuhnya terpenuhi dalam hal ini pihak pembeli sudah membayar lunas terhadap objek tanah yang diperjual belikan. Kuasa mutlak yang terdapat dalam Perjanjian Jual Beli (PJB) tanah tersebut bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pembeli. Sehingga nantinya pembeli dapat bertindak dalam 2 (dua) kapasitas sekaligus baik sebagai penjual dan sebagai pembeli sendiri dalam proses pembuatan Akta Jual Beli (AJB) yang dilakukan oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun dalam proses pendaftaran tanah di kantor pertanahan untuk balik nama.
2. Perlindungan hukum terhadap para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian jual beli jika perjanjian pengikatan tersebut dibuat oleh atau di hadapan notaris maka dengan sendirinya akta tersebut menjadi akta notarial sehingga para pihak dilindungi sepanjang perjanjian pengikatan jual beli

tersebut diakui oleh para pihak, karena perjanjian yang dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak, sesuai dengan asas konsesualisme dan akta otentik itu merupakan suatu bukti yang mengikat, artinya akta tersebut harus dipercaya oleh hakim dan tidak memerlukan suatu bukti pendukung lain dalam suatu persidangan. Akta otentik tidak hanya mempunyai kekuatan pembuktian formal, tetapi juga memiliki kekuatan pembuktian lahiriah dan materil.

B. Saran

Saran yang diharapkan dari adanya pembahasan ini adalah sebaiknya mengenai perjanjian jual beli diatur lebih lanjut dalam peraturan perundang-undangan khusus dengan format yang baku sehingga para pihak yang memakai jual beli sebagai perjanjian pendahuluan dalam jual beli hak atas tanah lebih terlindungi dengan baik dan sebaiknya dalam pembuatan Perjanjian Jual Beli (PJB) yang dibuat oleh atau di hadapan notaris harus secara tegas menuliskan dalam pasal-pasal nya tentang klausul mengenai syarat batal sehingga pihak yang dirugikan karena pihak lain wanprestasi dapat menuntut pembatalan perjanjian.

DAFTAR BACAAN

BUKU :

R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pradnya Paramita, Jakarta, 2004.

Florianus SP Sangsun, Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah, Visi Media, Jakarta 1998.

Sahat Sinaga, Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan, Pustaka Sutra, Jakarta, 2007.

Tan Tong Kie, Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris, PT Ichtiar Baru van Hoeve, Jakarta, 2000.

Harahap, M. Yahya, Segi-segi Hukum Perjanjian, Alumni, Bandung, 1986.

Harsono, Boedi, Hukum Agraria, Indonesia (sejarah pembentukan UUPA isi dan pelaksanaannya Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah), Djambatan, Jakarta, 2000.

HS, Salim, Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, Sinar Grafika, Jakarta, 2003.

Budiono Kusumohamidjojo, Panduan Untuk Merancang Kontrak, Grasindo, Jakarta, 2001.

Ridwan Khairandy, Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak, Jakarta, 2004.

Rahman Yuliardi Sukamto, Penerapan Asas Itikad Baik Pada Transaksi Bisnis, Yogyakarta, 2005.

HS, Salim, Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW), Sinar Grafika, Jakarta, 2011.

- Ishaq, Dasar-Dasar Ilmu Hukum, Sinar Grafika, Jakarta, 2007.
- Wijono Prodjodikoro, Hukum Perdata Tentang Pesetujuan-Persetujuan Tertentu, Bandung, 1981.
- Kansil, CST dan Chrisitine S.T Kansil, Modul Hukum Perdata Termaksud Asas-Asas Hukum Perdata, Pradnya Paramita, Jakarta, 2000.
- Mertokusumo, Sudikno, Mengenal Hukum (Suatu Pengantar), Liberty, Yogyakarta, 1986.
- Setiono, Rule Of Law (Supremasi Hukum), Surakarta, 2004.
- Nindyo Pramono, Hukum Komersil, Jakarta: Pusat Penerbitan UT, 2003.
- Miru, Ahmadi dan Sakka Pati, , Hukum Perikatan: Penjelasan Pasal 1233 sampai 1456 BW, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012.
- R. Setiawan, Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Bina Cipta, Bandung, 1979.
- Prodjodikoro, Wirjono, Asas-asas Hukum Perjanjian, Sumur, Bandung, 1984
- R. Subekti, Hukum Perjanjian, Pembimbing Masa, Jakarta, 1979.
- R.Subekti, Hukum Perjanjian, Cetakan Kedua, Pembimbing Masa, Jakarta, 1970.
- Sri Soedewi Masjchon Sofwan, Hukum Perjanjian Indonesia, Yogyakarta, 1989.
- Prof. R Subekti, Aneka Perjanjian, Bandung: Citra Aditya Bhakti, 1995.
- Setiawan, R., Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya, Bina Cipta, Bandung, 1987.
- Marbun, B.N., Membuat Perjanjian yang Aman dan Sesuai Hukum, Jakarta, Puspa Swara, 2009.
- Djohari Santoso dan Achmad Ali, Hukum Perjanjian Indonesia, Yogyakarta, 1989.

Subekti, Hukum Perjanjian, Intermasa, 2004.

Herlien Budiono, Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2009.

Supriadi, Hukum Agraria, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.

Widjaja, Gunawan & Kartini Muljadi, Jual Beli, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.

Intruksi Mendagri No. 14/1982, *Larangan Pembuatan Akta Kuasa Mutlak*.

H Surat Dirjen Agraria atas nama Menteri Dalam Negeri RI No. 594/493/AGR
Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14/1982

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN :

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Pasal 1313 tentang Perjanjian.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

MAJALAH DAN INTERNET :

duniahukumonline.blogspot.co.id/2012/09/prosedur-dan-syarat-sah-jual-beli-tanah.html diakses pada 29 mei 2016, pukul 17.08