

BAB IV

PENUTUP

1. Kesimpulan

- a. Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Hak Atas Tanah dengan Akta Notaris dalam praktek Notaris merupakan perjanjian yang biasa terjadi dan termasuk dalam akta yang dibuat “dihadapan” Notaris (*akta partij*), sedangkan perjanjiannya sendiri merupakan perjanjian tak bernama (*on benoemde*), sehingga diberi nama sendiri dalam kebiasaan praktek Notaris. Rasio (dasar pemikiran) dilakukan atau dibuatnya akta pengikatan jual-beli hak atas tanah adalah merupakan perjanjian awal yang dibuat terlebih dahulu para pihak sebelum akta jual beli, bisa dan dimungkinkan terjadi dikarenakan masalah biaya-biaya yang dikeluarkan dalam pembuatannya termasuk juga terhadap pajak-pajak yang harus dibayar terkait untuk bisa dilakukan atau dibuatnya akta jual beli hak atas tanah belum proses pengurusan balik nama sertifikatnya yang cukup tinggi dan terasa memberatkan para pihak, apabila jual-beli dilakukan dengan pembayaran secara tidak lunas / tunai yaitu dengan uang muka atau secara bertahap, apabila pembayaran lunas tetapi tanahnya diluar wilayah PPAT setempat atau obyek ada di luar kota, jual beli tanah yang belum bersertifikat misalnya masih dalam bentuk Leter C dar Lurah
- b. Peranan Notaris untuk menghindari timbulnya sengketa dari akta pengikatan jual-beli hak atas tanah adalah bahwa dalam pembuatannya harus dilengkapi

dengan kuasa antara lain yaitu kuasa menjual, kuasa mutlak, kuasa menjaminkan, apabila setelah dilakukannya pengikatan jual-beli tersebut masih belum lunas pembayaran jual-belinya oleh pembeli, maka akta kuasa yang dibuat Notaris tersebut beserta surat kepemilikan hak atas tanahnya ditahan dulu di Kantor Notaris ditunda sampai para pihak menyelesaikan kewajibannya masing-masing, sedangkan bila telah lunas dan kewajiban-kewajiban para pihak telah dipenuhi semuanya, maka Notaris memberikan langsung akta kuasa tersebut kepada pembeli untuk kepentingan lebih lanjut dalam melakukan perbuatan hukum lainnya terkait dengan tanah yang telah dibelinya. Dengan akta pengikatan jual beli disertai kuasa tersebut, bila dinaikkan untuk dilakukan akta jual beli PPAT, maka penandatanganannya cukup ditandatangani oleh pembeli saja, dan tidak perlu lagi penjual.

2. Saran

- a. Notaris dalam proses pembuatan akta pengikatan jual-beli hak atas tanah, sudah seharusnya untuk lebih ekstra hati-hati, karena akta ini sering dalam praktek menimbulkan banyak masalah atau sengketa, sehingga Notaris benar-benar lebih bisa bertanggung jawab.
- b. Upaya hukum yang terlebih dahulu dilakukan apabila ternyata masih saja terjadi sengketa dari akta pengikatan jual beli hak atas tanah yang telah dibuatnya adalah hendaknya dengan musyawarah mufakat atau perdamaian, dan jika tidak tercapai, maka jalur hukum baik pidana maupun perdata merupakan upaya terakhir yang dapat dilakukan oleh para pihak.