

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian pada bab pembahasan, maka dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Pada praktiknya banyak para pembeli lebih menyukai jual-beli hak atas tanah dengan memakai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), oleh karena itu dengan adanya perjanjian pengikatan jual-beli maka pihak pembeli dapat melakukan pengalihan atas hak tersebut pada pihak ketiga lainnya dengan mudah. Namun permasalahan yang sebenarnya adalah apakah penggunaan klausula kuasa mutlak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menggoyahkan kekuatan hukum dari akta otentik yang dibuat oleh Notaris dalam hal ini Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan inovasi dalam hukum yang bahkan sekarang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan, tetapi bagaimana dengan kuasa mutlak. Dikarenakan peraturan mengenai penggunaan klausula kuasa mutlak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) telah dilarang semenjak keluarnya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah, apabila notaris tersebut membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) melewati tahun 1982 menyebabkan akta otentik yang telah dibuat tersebut menjadi akta yang cacat hukum.
2. Perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran

maupun fisik dari gangguan dari berbagai ancaman dari pihak mana pun.” Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dari berbagai ancaman dari pihak mana pun. Pada perjanjian yang mengandung cacat dalam kehendak, kehendak yang diberikan dalam perjanjian itu bukan didasarkan atas kehendak (sepakat) yang murni, sepakat di sana diberikan karena ia keliru, tertekan, tertipu atau di bawah pengaruh orang lain yang menyalahgunakan keadaan yang ada. Dengan adanya kerugian ini pihak penjual adalah salah satu pihak yang sangat rentan untuk dalam salah satu situasi yang dimana dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dibentuk karena adanya unsur penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dengan memanfaatkan keadaan yang dimana pihak penjual dalam keadaan terdesak ekonomi, pihak pembeli memaksakan kehendak untuk mencantumkan klausula kuasa mutlak untuk mendapatkan kuasa tersebut memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanah serta melakukan perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya dan pada hakikatnya merupakan suatu hak atas tanah dan tidak dapat ditarik kembali. Dengan adanya kerugian yang diderita oleh pemilik hak atas tanah atau yang diketahui sebagai pihak penjual maka pihak

penjual dapat mengajukan gugatan perdata terhadap dua permasalahan pertama atas akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris namun dikarenakan terdapat pencantuman klausula kuasa mutlak maka akta tersebut memungkinkan untuk menjadi akta yang cacat hukum sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut dapat dibatalkan dan penggunaan klausula kuasa mutlak dalam akta tersebut membuat pihak pembeli dirugikan atas terjadinya pemindahan hak dan kewenangan penuh dari pembeli terhadap penjual yang tidak dapat ditarik kembali.

B. SARAN

Berdasarkan kesimpulan tersebut di atas, maka penulis merekomendasikan Notaris sebagai pihak yang bertanggung jawab atas pembuatan akta otentik tersebut sebagai berikut:

1. Notaris sebagai pejabat umum yang membuat akta otentik Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) harus mengatur secara cermat dan bijak dalam membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan memastikan agar akta yang telah dibuat oleh Notaris tersebut untuk ke depannya tidak terkendala hal apapun sehingga tidak merugikan salah satu pihak.
2. Seorang Notaris seharusnya paham bahwa sebagai pejabat umum yang diangkat dan diberikan kepercayaan oleh negara untuk memakai lambang burung garuda bukanlah hal yang mudah, dengan wewenang tersebut akta otentik apapun yang dibuat Notaris selama diminta oleh pihak yang menghendaki dan tidak melanggar perbuatan hukum (*onrechtmatige daad*)

sehingga dengan memasukkan klausula kuasa mutlak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dianggap sebagai akta otentik dibuat oleh Notaris, bahwa Notaris tersebut telah membuat akta yang cacat secara hukum dapat digugat atas dasar perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) yang “disebabkan oleh suatu kesalahan dalam menjalankan tugasnya baik disebabkan oleh kurangnya pengetahuan (*onvoldoende kennis*), kurangnya pengalaman (*onvoldoende ervaring*) maupun kekurangan pengertian (*onvoldoende inzicht*).” Dengan adanya perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) yang dilakukan oleh Notaris menyebabkan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat oleh Notaris tersebut menjadi akta yang cacat sehingga Pemberian sanksi terhadap Notaris juga untuk melindungi masyarakat dari tindakan Notaris yang dapat merugikan

