

langung antara konsumen dan pelaku usaha dengan kata lain harus melibatkan pihak lain yang menjual produk dari pelaku usaha tersebut.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Simpulan**

1. Perjanjian di dahului dengan kata sepakat, dan perjanjian dengan kesepakatan tersebut tidak boleh diputus secara sepihak bagi yang membuat perjanjian. Kesepakatan terjadi pada pihak yang membuat suatu perjanjian atau kontrak dalam transaksi jual beli. Hubungan tersebut dapat diartikan sebagai perjanjian jual beli. Jual beli merupakan suatu perjanjian yang timbul disebabkan karena adanya hubungan hukum mengenai harta kekayaan antara dua belah pihak atau lebih. Jual beli bersifat terang dan tunai. Dalam jual beli maka terjadi kesepakatan mengenai objek yang di perjualbelikan dan sebagai syarat sah perjanjian tersebut dibuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) oleh PPAT. Akta tersebut sebagai suatu alat pembuktian mengenai benar telah terjadi proses jual beli. Ketika jual beli tersebut lunas maka dapat ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli dan bisa dibalik nama oleh Pembeli. Jual beli terkait

tanah yang masih diagunkan di bank merupakan suatu perjanjian yang tidak terpenuhi dan perjanjian tersebut dapat dikatakan sebagai batal demi hukum. Apabila salah satu pihak yang merasa tidak sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, maka akta tersebut dapat dibatalkan oleh para pihak dan kemudian menghadap kepada Notaris & PPAT untuk membatalkan akta tersebut.

2. Pada prinsipnya jika tanah yang masih menjadi agunan bank, tanah tersebut bisa dibeli kembali dengan cara menebus sertifikat yang dijaminan kepada bank yang berkenaan dengan sisa kredit yang belum terbayar oleh Penjual. Ketika transaksi tersebut disetujui oleh bank, maka bank akan melakukan royalti atau yang disebut sebagai pencoretan atau hapusnya hak tanggungan dan pembeli bisa membuat Akta Jual Beli dan bisa membalik nama tanah tersebut dan di daftarkan di kantor pertanahan. Bentuk perlindungan hukum bagi pembeli yakni pembeli berhak mendapatkan haknya terkait transaksi jual beli, apabila penjual tidak menyerahkan sertifikat tersebut pembeli berhak mengajukan gugatan keperdataan di pengadilan negeri dengan tujuan untuk mendapatkan kepastian hukum dan berkekuatan hukum tetap ( *inkracht van gewijsde* ) terhadap pihak yang dirugikan.

## **B. Saran**

1. Perjanjian dilakukan dengan itikad baik. Para pihak juga wajib untuk melaksanakan sebuah prestasi sesuai dengan kesepakatan para pihak. Jika salah satu pihak tersebut tidak mempunyai itikad baik dan hanya ingin memperoleh keuntungan semata, maka jangan dilakukan perjanjian tersebut.

Dikarenakan perjanjian merupakan sebuah unsur yang mengikat dan dapat dipertanggungjawabkan di depan hukum. Apabila itu terbukti dengan tidak adanya suatu itikad baik, maka harus bertanggung jawab baik secara perdata ataupun pidana.

2. Suatu pihak dalam jual beli harus menepati perjanjiannya. Pembeli melaksanakan suatu prestasi yakni membayar terkait objek beli dan menerima objek jual beli tersebut, sedangkan bagi penjual berhak menyerahkan objek jual beli tersebut ketika pembayaran telah selesai. Akan tetapi jika penjual mempunyai itikad tidak baik dan masih ada hubungan hukum perikatan dengan pihak lain yakni bank. Maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Dibatalkannya perjanjian tersebut bisa melalui upaya hukum yakni gugatan perdata (gugatan perbuatan melawan hukum) yang bertujuan mempunyai nilai eksekutorial dan mempunyai landasan yuridis yang sah berkekuatan hukum tetap *inkracht van gewijsde*.

PRO PATRIA

SURABAYA