

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Proses pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh notaris x yaitu diawali, para pihak terlebih dahulu memberikan identitas kepada notaris, kemudian notaris memeriksa identitas para pihak tersebut, oleh sebab itu perjanjian pengikatan jual beli atas tanah yang menggunakan surat keterangan ganti rugi yang dibuat oleh notaris x terkait syarat yang harus dipenuhi seperti identitas para penghadap maupun saksi dan bentuk akta yang dibuat maka telah sesuai dengan ketentuan yang ada didalam undang-undang jabatan notaris sebagaimana yang tercantum didalam pasal 38, 39 dan pasal 40. Akan tetapi didalam proses pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli, seorang notaris tentunya juga harus memiliki prinsip kehati-hatian dan teliti dalam membuat akta tersebut, supaya akta yang dibuatnya tidak cacat hukum dan tidak merugikan para pihak, oleh sebab itu didalam proses pembuatan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah yang menggunakan surat keterangan ganti rugi yang dibuat oleh notaris x sebaiknya notaris tidak mencantumkan isi perjanjian seperti yang tercantum pada Pasal 2 ayat (2) poin (2) yaitu : “Sebesar Rp.396.058.000,- (tiga ratus sembilan puluh enam juta lima puluh delapan ribu rupiah) akan di bayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama setelah terbit surat keterangan ganti rugi atas nama pihak kedua”. Seharusnya penerbitan surat keterangan ganti rugi atas nama pihak pembeli dilakukan setelah perjanjian pengikatan jual beli

tersebut dibayarkan secara lunas terlebih dahulu. Notaris sebaiknya dapat memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak dalam pembuatan akta autentik yaitu dengan memberikan pemahaman hukum terkait pembuatan hukum yang akan dituangkan ke dalam akta. Penyuluhan hukum ini sebagaimana diatur didalam Pasal 15 Ayat (2) Huruf (e) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

2. Legalitas surat keterangan ganti rugi yaitu hanya sebagai alas hak dan belum terdaftar pada kantor pertanahan dan terhadap seseorang yang memiliki surat keterangan ganti rugi ini hanya dianggap sebagai penguasaan fisik atas sebidang tanah saja. Surat keterangan ganti rugi ini nantinya dapat dijadikan sebagai petunjuk pendaftaran tanah, sesuai dengan ketentuan Pasal 97 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan bahwa “surat keterangan tanah, surat keterangan ganti rugi, surat keterangan desa, dan lainnya yang sejenis yang dimaksudkan sebagai keterangan atas penguasaan dan pemilikan tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa/lurah/camat hanya dapat digunakan sebagai petunjuk dalam rangka Pendaftaran Tanah”. Kemudian surat keterangan ganti rugi yang dijadikan dasar pembuatan perjanjian pengikatan jual beli tetap dianggap sah karena surat keterangan ganti rugi merupakan alas hak yang memuat data fisik tanah yang telah melalui proses pengukuran, batas sepadan, luas dan siapa yang memilikinya serta beban apa yang ada di atasnya serta diketahui

oleh rukun tetangga, rukun warga, kepala desa dan diketahui oleh camat, dengan dasar inilah maka keberadaan surat keterangan ganti rugi dapat dijadikan dasar sebagai pembuatan perjanjian pengikatan jual beli, selagi perjanjian yang dibuat tersebut sesuai dengan ketentuan syarat sahnya perjanjian yang tercantum didalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

3. Perjanjian merupakan suatu perbuatan antara kedua belah pihak atau lebih yang bersumber pada persetujuan dan memunculkan sesuatu akibat hukum. Akibat hukum dapat diartikan yaitu akibat suatu tindakan yang dilakukan dari perbuatan yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum, sehingga akibat hukum merupakan akibat yang diberikan oleh hukum atas suatu peristiwa hukum atau perbuatan dari subjek hukum. Perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat berdasarkan surat keterangan ganti rugi di Kabupaten Kampar, yang mana para pihak telah sepakat terhadap perjanjian pengikatan jual beli yang telah dibuatnya tersebut, dengan adanya kata sepakat tersebut menimbulkan hak dan kewajiban atas suatu prestasi antara para pihak dan para pihak akan terikat untuk mematuhi isi dari pada perjanjian yang telah dibuat. Berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli yang menggunakan surat keterangan ganti rugi yang dibuat oleh notaris x di Kabupaten Kampar yang dalam pelaksanaannya perjanjian tersebut menimbulkan wanprestasi, yaitu pihak pembeli yang tidak melakukan pembayaran sesuai perjanjian yang dibuat, sehingga dengan adanya wanprestasi tersebut berakibat hukum perjanjian pengikatan jual beli dapat

dilakukan pembatalan. Sebagaimana sesuai dengan pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu “pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga”. Dengan adanya wanprestasi yang dilakukan oleh pihak pembeli maka hal tersebut tentunya menimbulkan kerugian bagi pihak penjual yaitu pihak penjual tidak menerima pembayaran secara lunas terhadap tanah yang dijadikan sebagai obyek jual beli tersebut, kemudian juga pihak penjual tidak lagi memiliki surat keterangan ganti atas nama pihak penjual, hal tersebut dikarenakan surat keterangan ganti rugi telah diterbitkan menjadi nama pihak pembeli sedangkan pembayaran belum dilakukan secara lunas, dan pihak yang telah melakukan wanprestasi harus menanggung dengan adanya penggantian kerugian.

B. Saran

1. Sebaiknya sebelum dilakukannya proses pembuatan perjanjian pengikatan jual beli, notaris dapat memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak agar perjanjian pengikatan jual beli dibuat menggunakan sertipikat bukan menggunakan surat keterangan ganti rugi, dikarenakan kepemilikan suatu hak atas tanah yang bersertipikat, sudah terdaftar di kantor pertanahan, memiliki kepastian hukum, memiliki perlindungan hukum, serta sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah dan kuat sehingga dapat mengurangi terjadinya kecurangan dan permasalahan. Kemudian

pencantuman isi perjanjian sebaiknya tidak memberatkan salah satu pihak dan penerbitan surat keterangan ganti rugi atas nama pihak pembeli seharusnya dilakukan setelah perjanjian pengikatan jual beli tersebut dibayarkan secara lunas terlebih dahulu. Ketentuan terhadap kewenangan notaris didalam memberikan penyuluhan hukum ini diatur didalam Pasal 15 Ayat (2) Huruf (e) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yaitu “memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta”.

2. Diharapkan bagi pemerintah dan instansi terkait yakni kantor pertanahan dapat memberikan sosialisasi hukum dan himbauan kepada masyarakat bahwa bagi tanah-tanah yang masih dalam bentuk surat keterangan ganti rugi untuk segera melakukan pendaftaran tanah dikantor pertanahan, kemudian juga memberikan pemahaman kepada masyarakat bahwa surat keterangan ganti rugi hanya sebagai alas hak saja yang dijadikan sebagai petunjuk pendaftaran tanah sesuai dengan Pasal 97 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah yaitu, “surat keterangan tanah, surat keterangan ganti rugi, surat keterangan desa, dan lainnya yang sejenis yang dimaksudkan sebagai keterangan atas penguasaan dan pemilikan tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa/lurah/camat hanya dapat digunakan sebagai petunjuk dalam rangka Pendaftaran Tanah”. Dengan adanya sosialisasi hukum dan himbauan ini diharapkan kesadaran masyarakat terhadap pentingnya melakukan pendaftaran tanah akan segera terlaksana dan tercapai.

3. Sebaiknya para pihak dapat segera menyelesaikan permasalahan perjanjian pengikatan jual beli yang mengakibatkan wanprestasi tersebut, baik itu penyelesaian dalam bentuk litigasi maupun non litigasi, karena perjanjian pengikatan jual beli yang menimbulkan wanprestasi dapat dilakukan pembatalan oleh pihak yang dirugikan. Dengan segera dilakukan penyelesaian terhadap permasalahan tersebut maka pihak yang dirugikan segera mendapat ganti rugi sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang ada atau yang tercantum didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.



