

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pada bab sebelumnya dapat disimpulkan bahwa:

1. Perjanjian pengikatan jual beli merupakan sebuah terobosan hukum yang dilakukan oleh kalangan notaris untuk mengatasi permasalahan yang dihadapi dalam pelaksanaan jual-beli atas tanah yang berlandaskan pada Undang - Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum berdasarkan alat bukti tertulis dalam bentuk akta otentik mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum yang dilakukan melalui jabatan notaris. memberikan kepastian hukum atas tanah tersebut tetapi para pihak (penjual dan pembeli) karena suatu sebab atau persyaratan peralihan hak atas tanah terhalang oleh Undang - Undang atau persyaratan peralihan hak atas belum terpenuhi, misalnya jual beli harus telah lunas, baru akta jual beli (AJB) dapat ditandatangani atau pada waktu akan melakukan jual beli, pihak pembeli menginginkan adanya sertifikat hak atas tanah yang akan dibelinya sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum mempunyai sertifikat hak milik karena tanah tersebut awalnya merupakan tanah hak milik adat yang belum didaftarkan, dengan keadaan di tersebut tentunya akan menghambat untuk pembuatan akta jual belinya, karena pejabat pembuat akta tanah akan menolak untuk membuat akta jual belinya

karena belum selesainya semua persyaratan tersebut dan bisa juga terjadi misalnya, pihak pembeli belum mampu untuk membayar semua harga hak atas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang disepakati, maka penandatanganan para pihak terhadap akta jual beli atau pembuatan sertifikat hak atas tanah belum dapat dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah

2. Proses pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli di Kota Pekanbaru

a. Dibuatkan akta pembatalannya sendiri oleh para pihak

Dalam melakukan setiap perbuatan hukum, segala kemungkinan bias terjadi, termasuk para pihak ternyata sepakat untuk membatalkan perjanjian jual beli yang telah disepakati sebelumnya. Dalam hal ini para pihak yang memintak pembatalan perjanjian tersebut dibuatkan, pembatalan tersebut dapat menggunakan akta notaris.

b. Melalui Penetapan Pengadilan

Pembatalan perjanjian yang tidak sah hanya dapat dilakukan oleh hakim atau instansi yang lebih tinggi atau lembaga yang berkompeten. Artinya tidak dengan sendiri tanpa ada pernyataan batal dengan akibatnya.

c. Memutuskan apakah wanprestasi merupakan syarat batal atau harus dimintakan pembatalannya kepada hakim, Suharnoko berpendapat harus dipertimbangkan kasus demi kasus dan pihak yang membuat perjanjian. Penulis sendiri sepakat dengan pendapat Suharnoko, pengenyampingan pasal 1266 KUH Perdata yang membuat wanprestasi

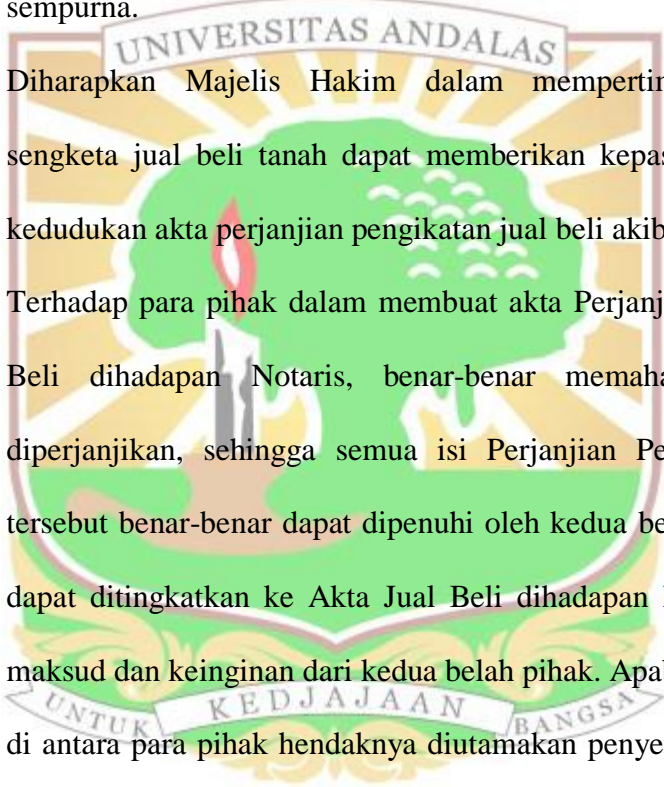
sebagai syarat batal tidak menjadi masalah jika kedua pihak menyepakati dan menerima bahwa memang telah terjadi wanprestasi dari salah satu pihak, dan kedua pihak sepakat untuk membatalkan perjanjian, namun yang menjadi masalah jika pihak yang dituduh melakukan wanprestasi mengelak bahwa ia melakukan wanprestasi, sehingga pembatalan lewat pengadilan diperlukan selain terlebih dahulu untuk menentukan apakah memang ada wanprestasi atau tidak, juga untuk menghindari kesewenangwenangan salah satu pihak yang memutuskan perjanjian sepihak tanpa alasan yang dibenarkan oleh Undang - Undang sehingga merugikan pihak lainnya.

3. Memberikan kepastian hukum bagi pihak Basri Effendi Siregar akibat wanprestasi oleh Pihak Firdaus Munir (Pembeli/Tergugat) maka berdasarkan Putusan Majelis Hakim menyatakan terhadap akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli batal dan tidak berlaku lagi sehingga perjanjian jual beli dianggap tidak pernah ada. Sehingga, kedudukan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut tidak mengikat bagi para pihak dan tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti. Pembeli diharuskan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh penjual (Pasal 1243 KUHPer). Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.

B. Saran

1. Para pihak Penjual dan pembeli dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah di sarankan untuk dilakukan dalam suatu

akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, agar para pihak yang membuat perjanjian tersebut lebih terlindungi dan dalam pembuatan perjanjian mendapatkan konsultasi hukum dari notaris, sehingga kepentingan para pihak dapat dituangkan secara objektif. Notaris dalam pembuatan akta pengikatan jual beli tanah diharapkan dapat mengacu kepada peraturan perUndang - Undangan yang berlaku dan tidak berpihak, agar akta yang dibuat dapat menjadi alat yang sempurna.

- 
2. Diharapkan Majelis Hakim dalam mempertimbangkan perkara sengketa jual beli tanah dapat memberikan kepastian hukum terkait kedudukan akta perjanjian pengikatan jual beli akibat wanprestasi.
 3. Terhadap para pihak dalam membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dihadapan Notaris, benar-benar memahami klausul yang diperjanjikan, sehingga semua isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut benar-benar dapat dipenuhi oleh kedua belah pihak, sehingga dapat ditingkatkan ke Akta Jual Beli dihadapan PPAT sebagaimana maksud dan keinginan dari kedua belah pihak. Apabila terjadi sengketa di antara para pihak hendaknya diutamakan penyelesaian dengan cara musyawarah mufakat bila perlu dengan meminta bantuan Notaris yang bersangkutan untuk menjadi mediator penyelesaian sengketa tersebut. penyelesaian melalui jalur pengadilan hendaknya ditempatkan sebagai sarana terakhir, bila semua upaya hukum damai telah digunakan.