

BAB V

PENUTUP

V.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan pada bab sebelumnya mengenai pokok permasalahan yang diajukan oleh penulis yaitu mengenai Analisa Yuridis Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 200/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.) maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

- a. Faktor-faktor yang melatarbelakangi pembatalan perjanjian jual beli tanah yaitu harga jual beli yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli tidak dilunasi oleh pihak pembeli sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan, dokumen-dokumen tanah yang diperlukan untuk proses peralihan hak atas tanah (jual beli tanah dihadapan PPAT) belum selesai sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan, yang mengakibatkan obyek jual beli ternyata dikemudian hari menjadi sengketa, karena pihak pembeli tidak melunasi kewajibannya dalam membayar pajak, perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut dibatalkan oleh pihak penjual yang merasa telah dirugikan oleh pihak pembeli yang mengakibatkan pihak pembeli telah melakukan perbuatan wanprestasi.
- b. Akibat hukum yang terjadi dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 200/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel. Sudah tepat karena mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dan menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi. Majelis Hakim menilai bahwa tindakan Tergugat yang tidak membayar sisa harga dan menandatangani Akta Jual Beli atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 2695/Grogol Utara tertanggal 03 September 2007 atas nama William Supit sampai dengan tanggal 08 November 2011 yang telah dijanjikan oleh Tergugat untuk melunasi sisa harga dan menandatangani akta jual beli adalah suatu perbuatan wanprestasi. Sebagaimana yang telah dipertimbangkan

berdasarkan ketentuan Pasal 1267 KUHPerdara dikatakan bahwa Pihak yang merasa perjanjian tidak dipenuhi, boleh memilih apakah ia jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lainnya untuk memenuhi perjanjian atautkah ia akan menuntut pembatalan perjanjian itu disertai penggantian biaya, rugi dan bunga.

V.2. Saran

a. Kepada para pihak :

- 1) Hendaknya para pihak dalam membuat akta perjanjian pengikatan jual beli tanah dihadapan Notaris, benar-benar memahami klausul yang diperjanjikan, agar semua isi akta perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut benar-benar dapat diketahui dan dipahami oleh kedua belah pihak, sehingga dapat meminimalisir hal-hal yang bersifat perbedaan pendapat (perselisihan) dalam menafsirkan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut, dan pada akhirnya dapat ditingkatkan ke perjanjian pokoknya yaitu akta jual beli dihadapan PPAT.
- 2) Apabila terjadi sengketa diantara para pihak dalam akta perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut, hendaknya mengutamakan penyelesaian dengan cara musyawarah untuk mufakat, mediasi, dengan mencari penyelesaian secara damai.

- ### b. Untuk Notaris hendaknya akta perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat dihadapan Notaris benar-benar memuat klausul yang jelas dan tegas yang mengatur hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut secara seimbang dan adil. Notaris wajib menjelaskan secara terperinci mengenai akibat hukum dari penandatanganan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut kepada para pihak untuk mematuhi dan menaatinya dengan sebaik-baiknya. Karena setiap upaya melakukan wanprestasi dari salah satu pihak akan menerbitkan hak untuk melakukan penuntutan pemenuhan prestasi dari pihak lain sesuai prosedur hukum yang berlaku.