

BAB V

PENUTUP

5.1 Simpulan

Berdasarkan pembahasan dan analisis hasil penelitian yang telah diuraikan dan dijelaskan diatas, maka dapat ditarik simpulan sebagai berikut:

5.1.1 Wanprestasi tidak dapat menjadi alasan untuk menuntut pembatalan suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli karena para pihak baik Penggugat maupun Tergugat telah melakukan wanprestasi sebagaimana yang terdapat pada putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 510/PDT.G/2014/PN.BKS *juncto* putusan Mahkamah Agung No. 2638 K/Pdt/2016, Penggugat (PT Aneka Selera Jaya) membeli tanah kepada Tergugat (PT Halim Gesit Mandiri) selaku penjual. Para pihak membuat kesepakatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan No. 30 tertanggal 27 Februari 2012. Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat ke Pengadilan Negeri Bekasi dan Pengadilan Negeri Bekasi memutuskan bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli menjadi batal dan Penggugat telah wanprestasi. Selanjutnya dengan tidak menerimanya hasil putusan Pengadilan Negeri Bekasi Penggugat mengajukan upaya banding ke Pengadilan Tinggi Bandung. Pengadilan Tinggi Bandung memutus dengan putusannya yaitu mengesahkan kembali Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan menyatakan Tergugat wanprestasi. Selanjutnya Tergugat mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung, dan Mahkamah Agung memutus dengan putusannya yaitu membenarkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung.

5.1.2 Penerapan klausula Pasal 3 dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 510/PDT.G/2014/PN.BKS *juncto* putusan Mahkamah Agung No. 2638 K/Pdt/2016 yang menyatakan “apabila pada tanggal yang ditetapkan dalam Pasal 2 sub (01-05-2012) pemecahan sertifikat

tersebut telah selesai pemecahannya dan secara hukum Akta Jual Beli sudah dapat dilaksanakan dan ditandatangani akan tetapi pihak kedua belum dapat melaksanakan pelunasan pembayaran sisa harga jual beli tersebut, maka Akta Pengikatan Jual Beli ini menjadi batal menurut hukum dan uang yang sudah dibayarkan oleh pihak kedua, kepada pihak pertama hanya wajib dikembalikan sebesar Rp 350.000.000,- oleh pihak pertama kepada pihak kedua sebagai ganti rugi akibat dibatalkannya Pengikatan Jual Beli ini karena salahnya pihak kedua''. klausula Pasal 3 di atas adalah tidak tepat dikarenakan konsekuensi dari batal menurut hukum adalah bahwa perjanjian akan dianggap tidak pernah ada sejak awal dan karenanya pengembalian uang seharusnya adalah seluruh dari jumlah yang telah dibayarkan

5.2 Saran

Dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan saran sebagai berikut:

5.2.1 Kalau mau transaksi jual beli tanah jika tidak ada alasan-alasan seperti pemecahan sertipikat, belum adanya pembayaran yang lunas, belum adanya pembayaran pajak penjual dan pembeli, belum lengkapnya dokumen atau persyaratan-persyaratan lainnya maka lakukanlah jual beli tanpa melakukan pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, untuk meminimalisir hal-hal yang tidak dikehendaki dikemudian hari seperti wanprestasi dan pembatalan. Para Pihak yang melakukan suatu transaksi jual beli tanah harus tunduk dalam undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang pokok-pokok agraria dan peraturan yang terkait dengan transaksi jual beli tanah.

5.2.2 Pembuatan klausula perjanjian apalagi berkaitan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah yang merupakan Perjanjian yang sangat rentan dengan sengketa, maka harus dibuat secara hati-hati yaitu dengan memperhatikan kaedah-kaedah hukum yang berlaku dan asas-asas dalam ilmu hukum yang mengatur tentang kebatalan suatu peristiwa hukum.