

## BAB V

### PENUTUP

#### 5.1. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan di atas maka penulis mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Secara umum, perjanjian yang dibuat antara kedua belah pihak, pembeli dilindungi oleh KUHPerdata, dengan penafsiran hukum yaitu wanprestasi, dan atas perbuatan penjual, pembeli berhak menggugat pihak penjual karena telah melanggar janjinya/wanprestasi, pembeli berhak menuntut pelaksanaan kewajiban penjual tidak melaksanakan sebagaimana yang diatur dalam perjanjian/perikatan yang telah disekapati.

Perjanjian lisan adalah perjanjian antara dua pihak melalui perjanjian lisan saja, sedangkan perjanjian tertulis adalah perjanjian tertulis (kontrak) dalam wujud akta nyata ataupun akta dibawah tangan. Efek hukum dari kedua jenis perjanjian ini sebetulnya tidak terletak pada bentuknya yaitu apakah tertulis atau secara lisan. Pertanggungjawaban timbul karena adanya perikatan. Menurut KUHPerdata perjanjian tersebut adalah salah satu sumber partisipasi dalam buku III KHUPedata. Selain sumber perikatan lainnya adalah Undang-Undang, hukum tertulis dan tidak tertulis.

tanggungjawaban atas kerugian karena wanprestasi lebih karena pelanggaran kesepakatan yang dilakukan oleh salah satu pihak. Wanprestasi dalam KUHPerdata memiliki arti bahwa satu orang (debitur) tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian atau kontrak. Pada putusan Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Rtg mengenai tanggungjawaban penjual terhadap wanprestasi, dan Bentuk tanggungjawaban Penjual adalah memenuhi prestasinya berupa mengembalikan sisa uang muka sebesar Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah). Pembeli mengalami kerugian atas jual beli tanah tersebut dan meminta untuk

penjual membayar keseluruhan kerugian yang dialami oleh pembeli sejumlah Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dan Penjual harus membayar biaya perkara yang sudah dikeluarkan oleh pembeli sejumlah Rp 620.000,00 (enam ratus dua puluh ribu rupiah).

2. Secara teoritis, Perlindungan hukum dapat dibedakan sebagai 2 tipe, ialah Perlindungan hukum yang represif serta Perlindungan hukum yang preventif. Perlindungan hukum yang represif didesaian buat menuntaskan masalah atau perselisihan yang timbul, biasanya di pengadilan. Perlindungan hukum preventif dirancang untuk mencegah timbulnya suatu perselisihan. Hal ini terjadi berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor 10/Pdt.G/2021/PN Rtg. Putusan tersebut menyatakan bahwa pembeli adalah pembeli dengan asas itikad baik, sehingga Perlindungan hukum Perlindungan hukum yang diterima oleh penggugat sebagai pembeli adalah Perlindungan hukum represif, yaitu Perlindungan hukum yang dirancang untuk menyelesaikan suatu permasalahan atau sengketa yang timbul. Perlindungan hukum represif tersebut diperoleh dengan mengajukan ke pengadilan, dimana salah satu pihak merasa dirugikan, dalam hal ini penggugat sebagai pembeli tidak dapat mengurus akta tanah yaitu sertifikat yang terletak di desa batu cermin tersebut.

## **5.2. Saran**

1. Dalam motode jual beli tanah, dibutuhkan kedudukan Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT). Akta otentik yang dibikin oleh Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT) sebagai dasar pencacatan pergantian data pendaftaran tanah. Oleh karena itu, Pejabat Pembuatan Akta Tanah yang menciptakan kesepakatan jual beli tanah butuh memahami materi normanya dengan bagus, serta Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT) patut meninjau dengan jeli mengamati poin atau subjek jual beli itu biar membuat perselisihan dikemudian hari.

2. Pihak pembeli tanah diharapkan untuk melakukan transaksi jual beli tanah yang lebih teliti dan hati-hati dengan melakukan pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT), karena hak ini meningkatkan Perlindungan hukum jika salah satu pihak terjadi wanprestasi.

