

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Simpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat ditarik kesimpulan antara lain sebagai berikut:

1. Penyebab wanprestasi pembayaran harga dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah ialah sipembeli tidak membayar harga pada tahap pertama pada saat selesai BPHTB (Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan) dan sipembeli mengalihkan pembayaran ke cheking sertipikat karna sipembeli ingin kepastian hukum bahwasanya tanah tersebut tidak bermasalah.
2. Akibat hukum wanprestasi pembayaran harga dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah adalah pihak pembeli dikenakan denda sebesar 25% ( dua puluh lima persen ) dikarenakan lalai dalam pembayaran dan pihak penjual menginformasikan kepada notaris untuk tidak memproses sampai adanya pembayaran harga, dan posisi notaris disini sebagai penengah untuk para pihak.
3. Upaya penyelesaian wanprestasi pembayaran harga dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah adalah dengan secara kekeluargaan seperti mengirim sura ttegurana tau bisa juga mengadakan pertemuan para pihak musyawarah dengan notaris dan para pihak dan diselesaikan dengan baik-baik dengan cara ingin dirubah perjanjian tapi dengan secara lisan dan kesepakatan di hadapan notaris dan tidak perlu dibuat addendum dengan ketentuan sertifikat tidak boleh dibalik namakan

sebelum adanya pembayaran harga dan denda, apabila tidak dilaksanakan pembayaran setelah sertifikat balik nama maka sertifikat ditahan oleh notaris sampai harus dibayar.

## **B. Saran**

Berdasarkan dari hasil penelitian dan kesimpulan yang telah penulis lakukan terhadap “Wanprestasi Pembayaran Harga dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak atas Tanah,” maka pada penelitian ini penulis mengemukakan beberapa saran sebagai berikut:

1. Dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, sebaiknya dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini Notaris/PPAT karena akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan notaris akan memberikan keamanan, kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak, Para pihak, baik penjual maupun pembeli, perlu memahami secara jelas isi perjanjian pengikatan jual beli, termasuk mengenai kewajiban masing-masing pihak. Pemahaman yang baik akan membantu para pihak untuk melaksanakan perjanjian dengan baik dan menghindari terjadinya wanprestasi.
2. Untuk para pihak jika ingin melaksanakan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, sebaiknya harus tegas dan harus sangat memahami isi yang termuat dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut karena undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan terutama para pihak sipembeli harus taat dan patuh atau tepat waktu dalam pembayaran harga sesuai dengan isi didalam perjanjian pengikatan

jual beli tersebut agar supaya tidak menyebabkan wanprestasi dalam pembayaran harga.

3. Pembeli harus memastikan bahwa dirinya memiliki dana yang cukup untuk membayar harga tanah. Pembeli juga harus memastikan bahwa dirinya memiliki rencana pembayaran yang realistis dan pasti sesuai jadwal di dalam perjanjian. Supaya tidak terjadinya wanprestasi pembayaran kedepannya.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-Buku

- Abdul Kadir Muhamad, 2014, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Abadi, Bandung.
- Abdul Wahid, 2022, *Serba-serbi memahami hukum perjanjian di Indonesia*, Deepublish, Kabupaten Sleman.
- Adrian Suheti, 2023 *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Agus Yudha Hernoko, 2019, *Hukum Perjanjian*, Prenada Media, Jakarta.
- Armansyah, 2022, *Hukum Perikatan*, Prenada Media, Jakarta.
- Arba, 2021, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Bambang Eko Supriadi, 2013, *Hukum Agraria Kehutanan*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Herlien Budiono, 2020, *Demikian Akta Ini*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Heriyanto Jusran, 2015, *Hukum Perjanjian Innominaat Dalam Praktek*, Citra Media Ilmu, Jakarta
- Moch. Isnaeni, 2016, *Perjanjian Jual Beli*, Refika Aditama, Bandung.
- Mahmud Marzuki, 2017, *Penelitian Hukum*, Prenada Media, Jakarta.
- Marilang, 2017, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, Indonesia Prime, Jakarta.
- R.Subekti, 2010, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta
- Rusdianto, Dony Hadi, 2014, *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*, Mitra Ilmu, Rineka Cipta, Jakarta
- Simanjuntak, 2017 *Hukum Perdata Indonesia*, Kencana, Bandung.

Salim HS, 2014, *Perbandingan Hukum Perdata*, Rajawali Pers, Jakarta.

Salim HS, 2014, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (KUH PERDATA)*, Sinar Grafika, Jakarta.

Salim H.S, 2022, *Perkembangan Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia (Buku Kedua)*, Sinar Grafika, Jakarta.

Supriadi, 2023, *Hukum Agraria*, Cetakan keempat, Sinar grafika, Jakarta,

Urip Santoso, 2019, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta

Yahman, 2017, *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan*, Prenada Media, Jakarta

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-undang Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

## **C. Sumber Lain**

Herlien Budiono, 2004. "Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak" *Majalah Renvoi*, edisi tahun I, No 10

<http://www.legalakses.com/asas-kebebasan-berkontrak-freedom-of-contract/>

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/It514689463d462/perbedaan-antara-perjanjian-dengan-mou>

<https://simdos.unud.ac.id/uploads/filependidikandir/e3e05263f4ef47971bef9be05daad0fa.pdf>

<https://serupa.id/peran-tanah-bagi-kehidupan-pembentukan-komponen-organisme/>

<https://jurnalhukum.com/pengaturan-hukum-benda-dalam-kuh-perdata-setelah-berlakunya-uupokok-agraria/>

<https://www.hukumonline.com/berita/a/asas-asas-hukum-perdata>

<https://bizlaw.co.id/mengenal-apa-itu-wanprestasi/>

[https://www.researchgate.net/publication/341934202\\_KEABSAHAN\\_PENGGUNAAN\\_KUASA\\_MUTLAK\\_DALAM\\_PERJANJIAN\\_PENGIKATAN\\_JUAL\\_BELI\\_PPJB\\_TANAH YANG\\_DIBUAT\\_OLEH\\_NOTARIS](https://www.researchgate.net/publication/341934202_KEABSAHAN_PENGGUNAAN_KUASA_MUTLAK_DALAM_PERJANJIAN_PENGIKATAN_JUAL_BELI_PPJB_TANAH YANG_DIBUAT_OLEH_NOTARIS)

<https://money.kompas.com/read/2021/08/12/122350026/kenali-apa-itu-ajb-dan-bedanya-dengan-ppjb-saat-beli-rumah-atau-tanah>