

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pembahasan terhadap permasalahan di dalam penulisan Tesis ini, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Ketentuan yang mengatur Prinsip *exceptio non adimpleti contractus* dalam hukum perjanjian, yaitu: pertama, peraturan perundang-undangan yang diatur dalam ketentuan Pasal 1478 KUHPerdara. Kedua, diatur dalam yurisprudensi, Ketentuan Pasal 1478 KUHPerdara bertujuan agar terdapat suatu keadilan yang mana salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian, jangan sampai pihak lainnya dipaksakan untuk melaksanakan kewajibannya.
2. Pada posisi kasus perkara perjanjian pembangunan ruko dalam Putusan Mahkamah Agung nomor.88/Pdt.G/2021/Pn Kdi. Segala kewajiban yang timbul dalam kasus ini jelas timbul dari perjanjian, yaitu Perjanjian Perjanjian/Kesepakatan Nomor 11 tanggal 24 Februari 2016. Penggugat dan tergugat telah sepakat untuk melakukan perikatan hukum, yaitu perjanjian perjanjian kesepakatan jual beli ruko. Tergugat menerangkan telah melaksanakan kewajibannya berdasarkan Pasal 3 (tiga) dimaksud Perjanjian/Kesepakatan Nomor 11 tanggal 24 Februari 2016. dengan melakukan pembayaran secara berangsur terhadap para penggugat .Sedangkan Para Penggugat sendiri belum melaksanakan prestasinya

terhadap Tergugat dengan menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 732/Kelurahan Benu- Benua.

3. Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor. 88/Pdt.G/2021/PN Kdi antara H. Tahere sebagai penggugat dan Drs. H. Akifuddin . Gugatan para penggugat kabur dan tidak jelas, dikarenakan antara petitem gugatan ke-3 dan ke-4 saling bertentangan dimana salah satunya meminta jika tergugat telah melakukan wanprestasi sedangkan petitem lainnya meminta menyatakan tidak sah dan tidak berlaku pasal 3 sebagaimana dalam Perjanjian/Kesepakatan Nomor 11 tanggal 24 Februari 2016. Sehingga terdapat korelasi yang tidak saling berhubungan atau petitem bertentangan sehingga beralasan hukum eksepsi tersebut untuk dikabulkan. Dengan Prinsip *exceptio non adimpleti contractus* di masa yang akan datang ini dapat terciptanya keadilan bagi masing-masing pihak yang mengikatkan diri. Selain itu, dengan pengaturan prinsip ini dapat menjadi perlindungan hukum bagi tergugat yang dituduh melakukan wanprestasi, meskipun pada kenyataannya penggugat terlebih dahulu lah yang melakukan wanprestasi.

## **B. Saran**

Adapun yang menjadi saran di dalam penulisan Tesis ini, yaitu sebagai berikut:

1. Dengan diaturnya ketentuan tangkisan ataupun bantahan berdasarkan prinsip *exceptio non adimpleti contractus* yang berlaku pada perjanjian timbal balik dalam hukum perjanjian, maka disarankan terhadap fakta-fakta

hukum yang sama Majelis Hakim mempunyai pendapat yang sama dalam memutuskan perkara. Sehingga dapat memberikan suatu kepastian hukum kepada masyarakat terhadap penyelesaian fakta-fakta hukum yang sama.

2. Berkaitan dengan posisi kasus dalam perkara tersebut, *Exceptio non adimpleti contractus* sebagai sebuah eksepsi terhadap gugatan penjual, merupakan tangkisan/pembelaan dari pihak pembeli. Mengingat dalam perjanjian timbal balik kedua prestasi timbal balik berhubungan sangat erat satu sama lain, maka kiranya dapat diterima, bahwa kalau pihak yang satu menuntut pemenuhan dari pihak yang lain, maka ia sendiri sudah harus memenuhi kewajibannya berdasarkan perjanjian yang telah disepakati.
3. Bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari, seharusnya dapat menjabarkan dasar hukum/pertimbangan hukum pengambilan putusan secara lebih jelas dan terperinci lagi, karena sebagaimana amanat Pasal 8 ayat (6) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 menyebutkan bahwa ada kewajiban dari hakim untuk menjelaskan dasar hukum/pertimbangan hukum yang digunakan untuk memutus, dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dan/atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk memutus. Terutama mengenai prinsip *Exceptio non adimpleti contractus* yang digunakan pihak Tergugat sebagai pembelaan. Dan diharapkan dimasa yang akan datang yang terkait dengan kasus yang serupa yang terikat dalam perjanjian timbal balik, maka Prinsip *Exceptio Non Adimpleti Contractus* dapat digunakan sebagai tangkisan dalam perjanjian timbal balik tersebut.

