

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

1. Kelak apabila perjanjian pengikatan jual beli perumahan antara PT.Mutiara Damai dengan konsumen pembelinya menimbulkan masalah, yang timbul dari transaksi jual beli brosur/gambar perumahan yang belum ada bangunan dengan perjanjiannya yang di buat bukan di hadapan notaris, maka kekuatan hukumnya adalah lemah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang sempurna seperti akta otentik yang di buat di hadapan notaris. Sekalipun kondisi objek perumahannya memenuhi kriteria suatu hal tertentu dalam Pasal 1332, 1333, 1334 KUHPerdara yaitu dapat di perjanjikan terhadap barang yang baru akan ada di kemudian hari, namun oleh karena syarat kepastian keterbangunan atas objek rumah tidak terpenuhi seperti yang di tetapkan Pasal 22I PP Nomor 12 Tahun 2021, resiko hukumnya sangat besar karena janji penjual atas objek rumah masih sebatas akan di bangun.

Di lihat dari sisi keabsahannya, kedudukan PPJB perumahan yang di buat oleh para pihak dalam kasus ini sah-sah saja dan di perbolehkan dalam perjanjian, karena telah memenuhi syarat sah perjanjian Pasal 1320 jo Pasal 1334 KUHPerdara dan di perkuat oleh makna Pasal 1337 KUHPerdara menyebutkan bahwa “Suatu kausa yang halal (baik) adalah sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum, dan di katakan terlarang apabila kausa itu di larang oleh undang-undang.” Namun kedudukannya sebagai sebuah perjanjian, kekuatan hukumnya tetaplah lemah karena di buat tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 22J jo Pasal 22K ayat (3) dan petunjuk materi muatan PPJB yang ada dalam PP Nomor 12 Tahun 2021.

Kelak apabila PPJB perumahan PT.Mutiara Damai ini di hadapan kepengadilan, dan karena sifatnya di bawah tangan, maka pembuktiannya pun relatif dan berada di bawah akta otentik, artinya di katakan relatif terletak di antara kedua belah pihak, apabila perjanjian itu diakui oleh para pihak keberadaanya atau mengakui tanda tangannya di dalam perjanjian yang di buat, maka PPJB tersebut mempunyai kekuatan hukum pembuktian yang lengkap (Pasal 1875 BW), sedangkan bagi pihak yang tidak mengakuinya maka kekuatan pembuktiannya di serahkan kepada pertimbangan hakim.

Dan bagi mereka para pihak PT.Mutiara Damai dengan konsumen pembelinya yang melakukan PPJB perumahan yang di buat di hadapan notaris dalam bentuk akta, tentu sangat baik dan lebih terjamin keabsahannya karena pembuatannya sesuai dengan perintah PP Nomor 12 Tahun 2021, maka tidak di ragukan lagi PPJB perumahan yang demikian ini adalah otentik sesuai dengan ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara, serta lebih memiliki nilai kekuatan hukum yang mengikat dengan pembuktian yang sempurna di depan pengadilan bagi para pihak, yang kebenarannya tidak dapat di sangkal.

2. Kedudukan perjanjian pengikatan jual beli dalam transaksi jual beli perumahan antara PT.Mutiara Damai dengan pembelinya, yaitu :

Di lihat dari jenisnya berdasarkan makna Pasal 1 ayat (11) PP Nomor 12 Tahun 2021 serta sifat dan latar belakang pembuatan dan akibat hukumnya, maka PPJB perumahan antara PT.Mutiara Damai dengan pembelinya yang dibuat bukan dihadapan notaris dalam bentuk standar kontrak kedudukannya adalah hanya sebagai perjanjian pendahuluan jual beli di bawah tangan tapi bukan MoU. Sedangkan perjanjian pengikatan jual beli itu sendiri kedudukannya adalah sebagai akta yang dibuat dihadapan notaris, yang sifatnya sudah otentik sesuai dengan Pasal 1868 KUHPerdara.

Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang disebut PPJB, keduanya sudah termasuk perjanjian obligator dan perjanjian konsensual yang sifatnya sama-sama mengikat, sebab di sana sudah terjadi kesepakatan, baik kesepakatan awal pemasaran atau kesepakatan final yang berisikan pokok-pokok kontrak yaitu janji-janji hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli yang termasuk dalam kategori perikatan Pasal 1233 jo Pasal 1457, 1458 KUHPerdatan yang menimbulkan akibat hukum. Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli perumahan tersebut disebut juga sebagai perjanjian bersyarat tangguh yang menggantungkan sebuah peristiwa yang lebih utama yaitu peristiwa jual beli di hadapan PPAT.

## **B. Saran**

1. Sekalipun PPJB dapat di buat secara di bawah tangan berdasarkan asas kebebasan, dengan barang atau objek yang dapat di perjanjikan baru akan ada di kemudian hari (Pasal 1334 KUHPerdatan), harapan kedepannya :
  - Bagi pemerintah, untuk mewujudkan berjalannya PP Nomor 12 Tahun 2021 lebih optimal lagi, pemerintah dapat membatasi ruang penggunaan PPJB di bawah tangan terkhusus untuk jual beli perumahan dengan memberlakukan dokumentasi penjualan properti baik yang belum ada bangunan atau yang masih dalam tahap proses pembangunan, mulai dari surat pemesanan, tahapan dalam memastikan syarat pembuatan PPJB di buat di hadapan notaris hingga berita acara serah terima rumah. Pendokumentasian ini hendaknya di wajibkan kepada para pelaku pembangunan untuk menggunakannya di sertai dengan sanksi yang tegas apabila tidak di penuhi, karena dalam PP Nomor 12 tahun 2021 itu sendiri saat ini tidak ada sanksi-sanksi yang di kenakan kepada para pelaku

pembangunan apabila tidak mematuhi sistem PPJB perumahan tersebut. Tujuannya untuk lebih menjamin kepastian hukum atas objek rumah dan perjanjiannya, serta dapat memperkecil ruang kemungkinan timbulnya permasalahan di antara para pihak sehingga terhindar dari resiko kerugian besar yang mungkin saja terjadi di kemudian hari.

- Bagi para pihak khususnya pembeli, untuk menghindari resiko yang sangat besar, bila perlu turut teliti dalam memastikan syarat keterbangunan atas objek rumah yang dibeli, apa lagi PPJBnya di buat dalam bentuk standar kontrak yang sering kali mengandung klausula baku yang di larang oleh undang-undang, maka agar adil dan seimbang serta lebih berkekuatan hukum yang sempurna, oleh karena itu setiap PPJB perumahan yang di buat para pihak sebaiknya di lakukan oleh dan di buat di hadapan notaris. Begitu juga dengan format dan isi perjanjiannya, baik yang di inginkan para pihak atau draftnya yang di buat oleh notaris di harapkan bentuknya sesuai dengan ketentuan Petunjuk Materi Muatan PPJB perumahan yang ada dalam PP Nomor 12 Tahun 2021.

2. Untuk lebih memudahkan dalam memahami perbedaan kedudukan antara Perjanjian Pendahuluan Jual Beli dengan Perjanjian Pengikatan Jual beli terutama yang penggunaannya dalam transaksi jual beli perumahan, maka diharapkan kepada para pakar hukum, praktisi hukum, sastrawan hingga pemerintahan yang membentuk peraturan, layak rasanya untuk mengatur dan menelaah ulang kembali status di antara kedua penyebutan nama dan penggunaan perjanjian jual beli tersebut pada buku-buku literatur dan aturan perubahan berikutnya, agar kedudukannya lebih jelas dan tidak salah penafsiran bagi masyarakat awam, mengingat latar belakang pembuatannya dan konsekuensi yuridisnya sangat jauh berbeda.