

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Keberadaan PPJB ini memiliki peran penting sebagai upaya permulaan sebelum adanya AJB. PPJB ini dimaksudkan untuk mengikat antara penjual dan pembeli, yang pada umumnya banyak dilakukan oleh pihak developer supaya memudahkan dalam bertransaksi jual beli properti. PPJB yang bersifat sebagai perjanjian pendahuluan, maka fungsi dari PPJB ini pada dasarnya untuk mempersiapkan perjanjian utama / perjanjian pokok yang nantinya akan dilakukan, dalam hal ini adalah Akta Jual Beli (AJB). Dengan telah dibuatnya PPJB Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 15 Notaris H. ZULMAIZAR ZUL,SH tanggal 13 November 1998 yaitu dalam bentuk akta otentik, maka hal ini dapat dijadikan sebagai bentuk keseriusan antara para pihak untuk melakukan proses jual beli tanah dan/atau bangunan. Akta otentik ini juga dapat digunakan sebagai alat bukti yang kuat apabila di kemudian hari terjadi sengketa atau permasalahan yang diakibatkan dari pelaksanaan prestasi atau isi dari PPJB tersebut, suatu akta otentik yang memiliki pembuktian terkuat yang diakui oleh undang-undang sehingga menegaskan bahwa tugas hukum itu menjamin kepastian hukum sehingga hak dan kewajiban dari para pihak dalam PPJB dapat terjamin.
2. Pertimbangan hakim merupakan salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai dari suatu putusan hakim yang mengandung keadilan (*ex aequo et bono*) dan mengandung kepastian

hukum, di samping itu juga mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan sehingga pertimbangan hakim ini harus disikapi dengan teliti, baik, dan cermat. Berdasarkan fakta persidangan Penggugat menghadirkan bukti berupa akta otentik Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 15 Tanggal 13 November 1998 Notaris H. ZULMAIZAR ZUL,SH, bukti pembayaran sampai lunas dan saksi-saksi yang mana terdapat kesesuaian antara bukti-bukti yang disampaikan sehingga Penggugat menurut pertimbangan hukum hakim dikatakan selaku pembeli yang beritikad baik dan mengabulkan seluruh gugatan Penggugat.

3. Pelaksanaan PPJB merupakan salah satu upaya memperlancar adanya transaksi peralihan hak terhadap objek jual beli, baik berupa tanah ataupun berbentuk tanah dan bangunan, untuk mencapai adanya AJB, yang dijadikan sebagai dasar untuk melakukan peralihan hak dari penjual ke pembeli guna terpenuhinya tujuan hukum dalam memberikan kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan bagi para pihak.

B. Saran

1. Mengingat keberadaan PPJB ini memiliki peran penting sebagai upaya permulaan sebelum adanya AJB. PPJB ini dimaksudkan untuk mengikat sementara antara penjual dan pembeli sebelum dilaksanakannya AJB karena sesuatu hal, pada umumnya disebabkan oleh pembayaran yang belum lunas atau objeknya baik berupa tanah dan atau bangunan yang belum selesai pembangunannya diharapkan pelaksanaan PPJB ini meskipun dapat dibuat secara bawah tangan,

maka sebaiknya dilakukan di hadapan Notaris / PPAT, sehingga PPJB tersebut dapat dijadikan sebagai akta yang bersifat autentik, yang sifat pembuktiannya sempurna, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya, supaya para pihak mendapatkan perlindungan hukum yang semaksimal mungkin.

2. Bagi aparat penegak hukum, khusus Hakim hendaknya dalam menetapkan suatu putusan diharapkan mempertimbangkan semua aspek yang termuat didalam persidangan, serta Undang-Undang yang menjadi landasannya sehingga hakim dalam memberikan putusan terhadap perkara tersebut dapat dirasa adil terhadap semua pihak. Dasar-dasar hukum yang jelas terkait pengabulan permohonan hendaknya terdapat dalam putusan seorang hakim.
3. PPJB yang dibuat oleh Notaris dalam bentuk akta otentik diharapkan dibuatkan regulasi khusus dalam penyelesaian perkaranya jika ada pihak yang wanprestasi tanpa harus menyelesaikan melalui lembaga peradilan umum dikarenakan akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, jika diselesaikan secara litigasi/ gugatan ke pengadilan tentu akan memakan biaya dan waktu yang sangat lama apabila pihak yang dikalahkan melakukan upaya hukum banding dan kasasi belum lagi upaya eksekusi, menurut hemat Penulis dalam hal ini pemerintah perlu memaksimalkan alternatif penyelesaian sengketa secara non litigasi baik berupa arbitrase, negosiasi, mediasi maupun konsiliasi.