

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

1. Penyebab batalnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara sepihak oleh developer (selanjutnya disebut Tergugat) tersebut dapat terjadi dikarenakan pihak konsumen (selanjutnya disebut Penggugat) lalai dalam menjalankan kewajibannya untuk melakukan proses KPR. Perbuatan Penggugat tersebut menyebabkan proses KPR untuk membayar pembelian tanah dan bangunan di Komplek Cipta Green Mansion, Cluster Green Forest Blok C No.23A tidak dapat dilakukan. Dengan perbuatan Penggugat yang tidak memenuhi kewajibannya tersebut telah melanggar kesepakatan antara kedua belah pihak yang terdapat pada PPJB yang menyebabkan Tergugat mengalami kerugian atas perbuatan tersebut. Berdasarkan hal tersebut, developer melakukan pembatalan terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor : PPJB-20163112110452 tertanggal 12 April 2028 Pasal 6 ayat (1).
2. Analisis yuridis terhadap pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Nomor 56/Pdt.GS/2020/PN.Btm termasuk dalam perbuatan melawan hukum karena dalam hal ini Tergugat telah melakukan pembatalan perjanjian secara sepihak, serta Tergugat tidak mau mengembalikan uang muka yang telah diberikan sebelumnya oleh Penggugat yang dalam hal ini memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang

diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara. Pembatalan yang dilakukan oleh Tergugat secara sepihak telah melanggar Pasal 1266 KUHPerdara yang menyatakan bahwa : “Suatu pembatalan harus dimintakan ke pengadilan dan dilakukan di depan pengadilan” dan Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan bahwa : “Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan dari kedua belah pihak”. Selain itu, menurut peneliti pembatalan yang dilakukan oleh Tergugat ini sebelumnya tidak melakukan somasi kepada Penggugat. Hal ini dibuktikan dengan tidak adanya alat bukti surat yang di terima oleh pihak Penggugat serta dari pihak Tergugat tidak bisa membuktikan dalil tersebut.

Pada Putusan Nomor 56/Pdt.GS/2020/PN.Btm, Hakim lupa mempertimbangan tentang pengembalian uang muka. Pengembalian uang muka ini telah diatur di dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Berdasarkan analisis peneliti terhadap putusan ini, menurut peneliti pembatalan perjanjian pengikatan jual beli ini terjadi disebabkan adanya kesalahpahaman yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat. Dengan demikian, amar putusan hakim yang mengabulkan dalil Penggugat yang meminta Tergugat untuk mengembalikan uang muka sebesar Rp. 69.240.000,00 (enam puluh sembilan juta dua ratus empat puluh ribu rupiah) kepada Penggugat adalah benar. Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, maka menurut peneliti amar putusan yang dijatuhkan oleh hakim tunggal

pada Putusan Nomor 56/Pdt.GS/PN.Btm sudah benar meskipun dalam putusan ini hakim tidak mempertimbangkan terkait pengembalian uang muka yang didalilkan oleh pihak Penggugat.

## B. Saran

1. Pihak konsumen diharapkan memahami isi dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat sebagai perjanjian yang mengikat antara calon pembeli dan pihak *developer*. Pihak pengembang (*developer*) sebagai pihak penjual diharapkan menjelaskan secara jelas dan terperinci mengenai isi dari perjanjian yang dibuat oleh pihak pengembang kepada calon pihak konsumen, dan apabila terjadi wanprestasi oleh calon pembeli maupun pihak *developer* maka kedua belah pihak telah memahami dan mengetahui bahwa akan ada sanksi yang akan berlaku.
2. Hakim dalam memutus sengketa perdata perlu mempertimbangkan kondisi konkrit dari peristiwa hukum yang terjadi serta menggunakan KUHPerdata sebagai dasar acuan dalam memutus suatu perkara. Selain itu, majelis hakim seharusnya mempertimbangkan segala aspek yang mendukung perkara tersebut yang terdapat pada dalil Penggugat maupun dalil Tergugat.