

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian sebagaimana diatas, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian pendahuluan yang bersifat obligatoir dan belum mengalihkan hak atas tanah, namun tetap memiliki kekuatan hukum mengikat apabila memenuhi syarat sah perjanjian menurut KUHPerdara. Meskipun demikian, PPJB memiliki kekuatan hukum yang mengikat apabila dibuat sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1320 dan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara). PPJB berfungsi sebagai alat bukti adanya kesepakatan serta menciptakan hubungan hukum timbal balik yang dapat dijadikan dasar untuk menuntut pemenuhan kewajiban apabila terjadi wanprestasi. Meskipun tidak dapat dijadikan dasar pendaftaran peralihan hak, PPJB tetap diakui sebagai dasar perikatan yang sah. Pembatalan sepihak harus dilakukan melalui mekanisme hukum, kecuali

telah disepakati klausul *lex commissoria* yang sah. Sepanjang tidak dibatalkan oleh pengadilan, PPJB tetap berlaku dan dapat digunakan sebagai dasar penegakan hak dan kewajiban para pihak, sesuai asas *pacta sunt servanda*, serta menjadi jaminan kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah.

2. Pemutusan secara sepihak dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah, meskipun diatur dalam beberapa klausula, tetap harus memperhatikan prinsip-prinsip dasar hukum yang berlaku, seperti itikad baik, keadilan, dan kepatutan. Walaupun Pasal 1338 KUHPerdara memberikan ruang bagi kebebasan berkontrak, pelaksanaan hak pemutusan sepihak tetap harus menjaga keseimbangan dan tidak merugikan pihak lain secara tidak adil. Dalam hal terjadi pelanggaran atau wanprestasi, pihak yang dirugikan memiliki hak untuk menuntut pemenuhan kewajiban atau ganti rugi sesuai ketentuan yang berlaku. Sebagai contoh, dalam beberapa perkara yang diputuskan oleh pengadilan, seperti dalam kasus yang melibatkan perjanjian pengikatan jual beli tanah, pemutusan sepihak yang tidak disertai alasan yang sah dapat berujung pada gugatan hukum. Meskipun ada klausula pemutusan sepihak, keputusan pengadilan akhirnya memastikan bahwa perjanjian tetap mengikat sepanjang tidak terbukti adanya pelanggaran atau wanprestasi. Dengan demikian, meskipun ada ketentuan yang memperbolehkan pemutusan sepihak, hal tersebut tidak otomatis sah tanpa bukti yang jelas dan prosedur yang tepat. Akibat hukum dari pemutusan sepihak akan tetap berlaku apabila tidak dapat dibuktikan adanya pelanggaran atau perbuatan melawan hukum yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian tersebut.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas, maka penulis memberikan saran sebagai berikut:

1. Dalam rangka meningkatkan kepastian hukum serta meminimalkan potensi sengketa yang mungkin timbul terkait dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), disarankan agar setiap perjanjian tersebut disusun dengan lebih cermat dan komprehensif. Hal ini termasuk di dalamnya pencantuman ketentuan yang lebih rinci mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak. Pembuatan PPJB harus senantiasa mengacu pada ketentuan Pasal 1320 dan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) untuk memastikan sahnya perjanjian tersebut secara hukum. Selain itu, untuk menghindari potensi sengketa di masa depan, sangat penting bagi PPJB untuk memuat klausul yang mengatur mekanisme pembatalan, baik itu pembatalan secara sepihak ataupun berdasarkan kesepakatan bersama, dengan tetap memperhatikan prinsip-prinsip dasar seperti itikad baik, kepatutan, dan keadilan.
2. Untuk menghindari potensi sengketa terkait pemutusan sepihak dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah, disarankan agar setiap perjanjian yang memuat klausula pemutusan sepihak disusun dengan lebih rinci dan jelas. Pihak-pihak yang terlibat harus memastikan bahwa setiap klausula pemutusan sepihak mematuhi prinsip-prinsip keadilan, kepatutan, dan itikad baik, serta tidak merugikan pihak lain secara tidak wajar. Selain itu, sebaiknya ada ketentuan yang secara spesifik menjelaskan mekanisme dan syarat-syarat pemutusan sepihak agar tidak menimbulkan ketidakpastian hukum di kemudian hari. Pengaturan yang transparan dan jelas akan membantu



mengurangi kemungkinan terjadinya sengketa, serta meminimalkan risiko tindakan yang dapat dianggap sebagai perbuatan melawan hukum. Disarankan juga untuk melibatkan profesional hukum dalam proses penyusunan perjanjian untuk memastikan bahwa ketentuan yang dimuat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan memberikan perlindungan yang adil bagi semua pihak yang terlibat.