

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah peneliti lakukan, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. PPJB Nomor 60 yang dibuat pada tanggal 29 Januari 2007 dihadapan Notaris Iswandono Poerwodinoto, S.H. pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3753 K/Pdt/2020 merupakan perjanjian pendahuluan dalam bentuk akta otentik. Perjanjian tersebut hanya menimbulkan hubungan hukum berupa perikatan untuk dilaksanakan di kemudian hari melalui pembuatan AJB. Karena perjanjian tersebut telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata dan tidak bertentangan dengan ketentuan perundang - undangan yang berlaku, maka berdasarkan Pasal 1338 KUHPdata, perjanjian tersebut mengikat dan berlaku sebagai undang - undang bagi para pihak yang membuatnya. Dengan demikian, timbul akibat hukum berupa hak dan kewajiban yang mengikat para pihak untuk melaksanakan proses jual beli sebagaimana yang disepakati dalam PPJB setelah terpenuhinya syarat - syarat yang ditentukan.
2. Majelis Hakim Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 3753 K/Pdt/2020 telah memberikan pertimbangan dan putusan yang tepat berkaitan dengan peralihan hak atas tanah hanya dapat dibuktikan dengan akta PPAT dengan merujuk pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sedangkan PPJB Nomor 60 yang dibuat pada tanggal 29 Januari 2007 pada Putusan Nomor 3753 K/Pdt/2020 merupakan akta otentik yang dibuat oleh Notaris. Sehingga, berdasarkan hal tersebut notaris tidak memiliki kewenangan. Namun majelis Hakim Mahkamah Agung juga melakukan kesalahan dengan menyatakan bahwa AJB Nomor 608/2014 sah, hal tersebut karena majelis Hakim Mahkamah Agung tidak memperhatikan syarat materiil dan syarat sahnya perjanjian mengenai kausa yang halal.
3. Perlindungan hukum preventif terhadap Pihak Pembeli / Penggugat dalam PPJB yang dibayar lunas pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3753

K/Pdt/2020 adalah didasarkan pada Pasal 1338 dan Pasal 1267 KUHPdata. Pasal - pasal tersebut memberikan dasar hukum bagi pembeli untuk menuntut pelaksanaan perjanjian sebagaimana telah disepakati atau ganti kerugian. Berkaitan dengan perlindungan hukum represif terhadap Pihak Pembeli / Penggugat dalam PPJB yang dibayar lunas pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3753 K/Pdt/2020 adalah melalui pertimbangan Majelis Hakim Mahkamah Agung pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3753 K/Pdt/2020 yang membuka ruang bagi pembeli / penggugat untuk mengajukan gugatan ganti kerugian. Pembeli dapat menuntut pemenuhan perjanjian, yakni penyerahan objek tanah sebagaimana tertuang dalam PPJB atau mengajukan pembatalan PPJB disertai tuntutan ganti kerugian atas kerugian yang dialami. Gugatan tersebut dapat diajukan sebagai upaya untuk memperoleh perlindungan hukum secara represif.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian, pembahasan, dan kesimpulan yang telah peneliti lakukan, maka peneliti memberikan saran :

1. Mengingat PPJB hanya merupakan perjanjian pendahuluan yang belum mengalihkan kepemilikan hak atas tanah, notaris perlu memberikan pemahaman yang jelas kepada pihak pembeli dan penjual mengenai fungsi dan kekuatan hukum dari PPJB. Notaris harus menjelaskan bahwa PPJB bukan merupakan akta peralihan hak atas tanah. Hal tersebut untuk menghindari anggapan keliru bahwa PPJB yang dibuat oleh notaris sudah cukup sebagai bukti peralihan hak atas tanah.
2. Untuk menghindari potensi sengketa, sebaiknya setiap PPJB yang dibuat di hadapan notaris untuk segera dilakukan pengikatan lebih lanjut apabila seluruh persyaratan telah tercapai, pengikatan tersebut dalam bentuk AJB yang dibuat oleh PPAT untuk menjamin kepastian hukum. Hal tersebut karena peralihan hak atas tanah hanya terjadi jika dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat oleh PPAT.
3. Pihak pembeli yang telah melunasi pembayaran dalam pelaksanaan PPJB diharapkan untuk menempuh jalur hukum sesuai dengan peraturan yang berlaku apabila pihak penjual melakukan wanprestasi, pihak pembeli dapat

mendasarkan pada ketentuan Pasal 1267 dan 1338 KUHPerdara guna menuntut pelaksanaan perjanjian maupun menuntut ganti kerugian melalui gugatan ke pengadilan. Selain itu, pembeli juga perlu memahami bahwa perlindungan hukum yang diberikan negara tidak hanya bersifat preventif, tetapi juga perlindungan hukum represif melalui putusan Majelis Hakim.

