

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai perjanjian pendahuluan memiliki kekuatan hukum mengikat sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdata. Dalam praktiknya, PPJB tidak hanya berfungsi sebagai instrumen administratif, tetapi juga sebagai dasar lahirnya hak dan kewajiban para pihak yang wajib dilaksanakan berdasarkan asas pacta sunt servanda dan itikad baik. Dalam Putusan Nomor 370/Pdt.G/2022/PN Cbi, terbukti bahwa meskipun PPJB sah secara hukum, wanprestasi tetap dapat terjadi apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya, sehingga menegaskan pentingnya kepastian hukum dan perlindungan terhadap pihak yang beritikad baik.
2. Dalam Putusan Nomor 370/Pdt.G/2022/PN Cbi, Majelis Hakim telah tepat menyatakan bahwa Tergugat melakukan wanprestasi karena tidak melaksanakan kewajibannya untuk meningkatkan PPJB menjadi Akta Jual Beli (AJB) dan melakukan balik nama sertifikat, meskipun Penggugat telah melunasi pembayaran sesuai perjanjian. Putusan yang mengabulkan gugatan sebagian menunjukkan bahwa Hakim menerapkan asas pacta sunt servanda dan itikad baik secara proporsional, dengan memprioritaskan pemenuhan kewajiban pokok

perjanjian daripada mengabulkan seluruh tuntutan ganti rugi yang belum sepenuhnya terbukti secara konkret.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan tersebut, penulis memberikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Diperlukan pengaturan yang lebih komprehensif mengenai PPJB dalam bentuk undang-undang agar tidak hanya bergantung pada peraturan kementerian seperti Permen PUPR No. 11/PRT/M/2019 dan Permen PUPR No. 16/2021, sehingga tercipta kepastian hukum yang lebih kuat, perlindungan hukum yang seimbang bagi para pihak, serta meminimalisir potensi sengketa di masa mendatang.
2. Diperlukan penguatan regulasi mengenai PPJB dalam bentuk undang-undang yang lebih komprehensif agar memberikan kepastian hukum yang lebih tegas terkait batas waktu pelaksanaan kewajiban, sanksi atas wanprestasi, serta mekanisme perlindungan bagi pembeli yang telah melunasi pembayaran, sehingga sengketa serupa dapat diminimalisir dan perlindungan hukum terhadap para pihak lebih terjamin.