

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian terhadap putusan Hakim dalam penyelesaian pembatalan perjanjian jual beli tanah dan bangunan maka dapat disimpulkan kesimpulan secara menyeluruh sebagai berikut:

1. Alasan hakim pengadilan negeri menolak gugatan penggugat/konvensi.

Berdasarkan pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Batam, gugatan Penggugat ditolak karena tidak terbukti adanya Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdota. Tindakan Tergugat membatalkan PPJB dan menhanguskan uang muka sebesar Rp191.000.000,00 dinilai sah karena dilakukan berdasarkan klausul perjanjian yang telah disepakati para pihak. Fakta persidangan menunjukkan bahwa Penggugat telah melakukan wanprestasi karena tidak melanjutkan pembayaran sesuai ketentuan PPJB. Sebelum pembatalan perjanjian, Tergugat juga telah memberikan beberapa kali somasi kepada Penggugat, namun kewajiban tersebut tetap tidak dipenuhi. Oleh karena itu, berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdota, PPJB yang dibuat secara sah mengikat para pihak sebagai undang-undang, sehingga pembatalan perjanjian oleh Tergugat merupakan pelaksanaan hak kontraktual dan bukan Perbuatan Melawan Hukum.

2. Alasan hakim pengadilan tinggi mengabulkan gugatan penggugat/konvensi.

Berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding, tindakan Tergugat membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan

menghanguskan uang muka sebesar Rp191.000.000,00 merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Meskipun Penggugat dianggap lalai memenuhi kewajibannya, Tergugat tidak berwenang membatalkan perjanjian secara sepihak karena berdasarkan Pasal 1266 KUHPdata, pembatalan perjanjian timbal balik harus dimintakan melalui pengadilan. Hakim juga menilai bahwa penghangusan seluruh uang muka yang telah dibayarkan Penggugat bertentangan dengan prinsip keadilan, perlindungan hukum, dan asas *Pacta Sunt Servanda*. Pertimbangan ini diperkuat oleh yurisprudensi Mahkamah Agung, khususnya Putusan Nomor 1051 K/Pdt/2014, Nomor 28 K/Pdt/2016, dan Nomor 580 PK/Pdt/2015, yang menegaskan bahwa pembatalan perjanjian secara sepihak merupakan Perbuatan Melawan Hukum. Dengan demikian, Majelis Hakim Tingkat Banding menyimpulkan bahwa pembatalan PPJB dan penghangusan uang muka oleh Tergugat bertentangan dengan Pasal 1266 KUHPdata, asas kepastian hukum, dan yurisprudensi Mahkamah Agung, sehingga perbuatan tersebut dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

B. SARAN

Saran yang dapat penulis kemukakan terkait penelitian ini adalah:

- 1) Untuk masyarakat disarankan untuk melakukan pembelian rumah atau properti hendaknya membaca dan memahami seluruh isi PPJB sebelum menandatangani, terutama mengenai ketentuan pembayaran, denda, dan pembatalan perjanjian.
- 2) Untuk pemerintah disarankan untuk perlu memperkuat regulasi dan pengawasan terhadap pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), khususnya mengenai mekanisme pembatalan perjanjian dan perlindungan hak para pihak. Selain itu, pemerintah perlu meningkatkan sosialisasi mengenai hak, kewajiban, dan konsekuensi hukum dalam transaksi jual beli properti.