

BAB V PENUTUP

5.1. Kesimpulan

Kesimpulan dalam penelitian ini adalah:

1. Kedudukan PPJB dalam sistem *pre project selling* merupakan bentuk perbuatan hukum perjanjian yang tunduk pada ruang lingkup Hukum Perdata. Keabsahan atau kedudukan suatu akta dinilai dari Pasal 1320 KUH Perdata. Sehingga untuk menilai sahnyanya PPJB harus memenuhi syarat sahnyanya perjanjian yang diaturkan pada Pasal 1320 KUH Perdata. Secara umum kedudukan dari PPJB hak atas tanah adalah sah dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya, selama PPJB yang dilakukan memenuhi persyaratan sahnyanya perjanjian. Secara hukum PPJB yang dibuat dengan akta otentik (oleh notaris yaitu disebut juga akta notariil) akan memberikan kekuatan pembuktian hukum yang sempurna. Kekuatan pembuktian sempurna, dikatakan bahwa akta tersebut harus dikatakan benar dan tidak bisa dibantah. Kalaupun mau dibantah maka pihak yang membantah harus membuktikan bantahannya. Sedangkan PPJB di bawah tangan yang dibuat secara pribadi oleh para pihak, tanpa melalui notaris kekuatan pembuktiannya tidak sesempurna akta otentik. Dalam praktiknya untuk membuat perjanjian dibawah tangan harus memenuhi ketentuan pasal 1320 KUH Perdata. Kemudian sejak ditetapkannya Permen PUPR 11/PRT/M/2019 mengatur ketentuan bahwa

PPJB adalah wajib dibuat dalam bentuk akta notaris, serta sesuai dengan petunjuk materi muatan PPJB dalam peraturan ini. Selanjutnya untuk PPJB yang ditandatangani sebelum permen ini ditetapkan masih tetap berlaku sampai jangka waktunya berakhir.

2. PPJB yang dilaksanakan dalam sistem *pre project selling* ini sudah merupakan perbuatan hukum yang sah, yang mempunyai kekuatan hukum. Disebut perbuatan hukum yang sah dan kuat dikarenakan apabila PPJB merupakan akta otentik, maka akan memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Sedangkan untuk PPJB yang dibuat secara di bawah tangan, juga dapat dijadikan sebagai alat bukti dan memberikan kekuatan hukum pembuktian yang cukup, apabila surat tersebut ternyata memang benar dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang berkepentingan. PPJB yang memenuhi persyaratan, mempunyai kekuatan pembuktian dan mengikat para pihak. Apabila PPJB yang dibuat tidak memenuhi persyaratan sahnya perjanjian maka kedudukan PPJB menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum. Sehingga khusus dalam pembuatan akta PPJB, apabila sudah memenuhi empat syarat sahnya perjanjian maka dianggap sudah memberikan perlindungan hukum bagi para pihak.

5.2. Saran

Beberapa saran yang penulis pertimbangkan dalam penelitian ini adalah:

1. Calon pembeli sistem *pre project selling*, diharapkan selalu waspada dan melakukan survei terhadap pengembang terlebih dahulu. Pembeli juga wajib untuk membaca dan mengetahui klausula dalam perjanjian pengikatan jual beli yang telah ditetapkan secara sepihak oleh pengembang.
2. Pelaku usaha (pengembang), dalam melakukan transaksi pemasaran melalui sistem *pre project selling* harus memenuhi ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, agar dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak.