

BAB IV PENUTUP

4.1 Kesimpulan

1. Hakikat PPJB dalam perspektif asas kebebasan berkontrak merupakan perjanjian awal yang memfasilitasi kebutuhan para pihak, menjamin hak dan kewajiban para pihak, berlaku sah dan mengikat bagi para pihak serta dibuat dengan berdasarkan kesepakatan para pihak (asas konsensualisme) sebagai realisasi dari kebutuhan hukum yang telah tumbuh dan berkembang di masyarakat serta mengikuti dinamika perkembangan jaman yang tetap bisa dilaksanakan meskipun PPJB belum diatur secara khusus dalam KUHPerdara namun secara substansi telah sesuai dengan ketentuan lalu dengan memakai tumpuan Pasal 1319 KUHPerdara maka PPJB sebagai perjanjian tidak bernama (*innominaat*) dapat dipergunakan untuk meringkai hubungan hukum para pihak. PPJB dapat dikatakan merupakan suatu terobosan hukum untuk mengisi kekosongan hukum dalam perjanjian yang timbul dari adanya sifat terbuka dari Buku III KUHPerdara di mana perjanjian yang semula belum dikenal seperti PPJB dimungkinkan dibuat berdasarkan asas kebebasan berkontrak namun kebebasan berkontrak tidaklah bersifat mutlak dan tidak boleh diterapkan secara liar serta tetap memiliki batasan, batasannya antara lain pada Pasal 1339 dan Pasal 1965 KUHPerdara.
2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan lembaga yang baik dan sangat dibutuhkan tetapi rentan sekali disalahgunakan. Penyalahgunaan PPJB sebagai sarana pengelabuan hubungan utang piutang terjadi karena adanya cacat kehendak dalam fase prakontrak dan penyalahgunaan keadaan. PPJB yang semula didasari hubungan hukum utang piutang ternyata merupakan perjanjian semu dan dijadikan sarana pengelabuan dimana salah satu pihak dalam posisi lemah dan terdesak tidak ada keseimbangan sehingga terjadilah penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak. PPJB tersebut bisa diajukan pembatalan di pengadilan oleh pihak yang merasa telah dirugikan dengan adanya penyalahgunaan keadaan. Penyalahgunaan Keadaan sebagai alasan pembatalan perjanjian belum diatur secara jelas didalam KUHPerdara sehingga belum ada kejelasan / masih samar termasuk dalam bentuk pelanggaran iktikad baik ataukah merupakan perbuatan melawan hukum maka Hakim menggali melalui yurisprudensi dan menggunakan interpretasi / penafsiran sehingga parameter penyalahgunaan keadaan yang digunakan oleh Hakim sebagai dasar pembatalan PPJB yang digunakan untuk mengelabui

hubungan hukum utang piutang yakni dengan adanya penyalahgunaan keunggulan ekonomi dan penyalahgunaan kesempatan oleh pihak yang kuat sehingga pihak yang lemah tidak ada kehendak yang bebas terpaksa membuat perjanjian yang tidak didasari prinsip iktikad baik (*good faith*) dan adanya unsur kerugian pada salah satu pihak .

.4.2 Saran

1. Perjanjian memang boleh dibuat oleh siapa saja dan dalam bentuk apa saja, seperti dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) karena adanya asas kebebasan berkontrak namun kebebasan itu ada batasannya dan sebaiknya perjanjian harus dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip iktikad baik dan menjunjung tinggi nilai-nilai moral serta kepatutan dalam semua proses kontraktual mulai dari tahap pra kontraktual, tahap kontraktual dan tahap pasca kontraktual harus dikedepankan keterbukaan dan kejujuran berdasarkan iktikad baik didalam proses tercapainya kesepakatan diantara para pihak. Kepada pemerintah disarankan memperhatikan permasalahan ini agar pengaturan yang khusus dan spesifik mengenai PPJB dapat diatur lebih lanjut dalam peraturan perundang-undangan terutama yang terkait dengan masalah tanah dan bangunan sehingga dapat memberikan keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan bagi pihak yang lemah serta dapat mewujudkan perlindungan hukum yang lebih baik.
2. Notaris sebagai pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta otentik harus berperan dengan menggali informasi dari para pihak , bukan hanya sekedar mengikuti kehendak salah satu pihak saja. Bagi masyarakat apabila diketahui dalam hal tanah dan bangunan akan digunakan sebagai jaminan utang, maka sebaiknya tidak memakai PPJB untuk mengelabui utang piutangnya, karena telah diatur lembaga jaminan atas tanah dengan pemasangan hak tanggungan sesuai dengan UUHT dan kepada pemerintah disarankan agar doktrin penyalahgunaan keadaan dapat disertakan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) sebagai salah satu alasan bentuk cacat kehendak dalam kesepakatan yang dapat dijadikan alasan keempat untuk pembatalan perjanjian sehingga dapat dipakai sebagai dasar hukum oleh Hakim untuk pembatalan suatu perjanjian, hal ini harus segera ditindak lanjuti dikarenakan dinamika perkembangan beberapa peristiwa dalam hukum perjanjian yang telah berkembang secara pesat dan perlu diantisipasi.