

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **1. Kesimpulan**

- a. Pengikatan jual beli atas kaveling tanah matang menurut hukum pertanahan adalah tidak dapat dibenarkan. Dari sisi hukum perikatan memang sebagai kesepakatan para pihak yang dalam hal ini merupakan bagian dari hukum perjanjian dalam kaitannya dengan asas kebebasan berkontrak, namun dalam kaitannya dengan obyek jual beli yaitu kaveling tanah matang yang bangunan rumahnya dibangun oleh konsumen tidaklah dibenarkan. Kewajiban membangun bangunan rumah di atas kaveling tanah di kawasan perumahan dan permukiman ini harus dilakukan oleh perusahaan pembangunan perumahan. Dengan demikian obyek jual beli maupun pengikatan jual belinya haruslah kaveling tanah matang beserta rumahnya. Juga mengenai anggapan konsumen tidak benar bila melalui pengikatan, kaveling tanah yang bersangkutan dianggap menjadi miliknya serta segala akibat hukum yang timbul atasnya. Karena pengikatan bukan perbuatan yang riil.
- b. Perjanjian pengikatan jual beli yang dituangkan dalam suatu surat atau akta, istilahnya bermacam-macam bergantung masing-masing perusahaan pembangunan perumahan. Substansi surat tersebut juga berbeda-beda pada masing-masing perusahaan, namun terdapat kesamaan materi yang diatur yaitu seperti identitas para pihak, obyek jual beli, harga, cara pembayaran,

masa pra pembangunan, pembangunan rumah, izin penghunian, pembatalan perjanjian, pengalihan hak dan tanggung jawab, penandatanganan akta PPAT, jaminan, force majeure, perubahan alamat, perjanjian tambahan, domisili, dan lain-lain. Jual beli seharusnya tidak bisa dilanjutkan karena pengikatan jual belinya tidak tepat. Namun rupanya hal tersebut lolos dengan proses-proses kelanjutannya. Proses jual beli yang sah harus dilakukan dihadapan PPAT. Pada PPAT untuk pelaksanaan jual beli ada kewajiban memperhatikan tidak adanya larangan oleh UU yang berlaku. Dalam kasus ini PPAT sebagai pelaksana (secara prosedural) melihat sepanjang kaveling tanah matang telah diajukan IMB melalui perusahaan dan ada bangunan rumah serta PBB telah dikoreksi dengan tambahan bangunan maka dapat disimpulkan bahwa obyek jual beli bukan hanya kaveling tanah matang saja tetapi juga beserta rumah (tidak dipermasalahkan pihak yang membangun rumah) sehingga larangan itu tidak menjadi masalah dan jual beli dapat dilaksanakan. Dengan demikian jual beli yang diproses tersebut sah dan akta jual belinya sah.

## 2. Saran

- a. Setiap subyek hukum memang memiliki kebebasan untuk membuat perjanjian, namun diharapkan perjanjian yang dibuat haruslah memperhatikan unsur-unsur syarat sahnya suatu perjanjian. Dalam hal ini seperti pembentukan perjanjian pengikatan jual beli kaveling tanah matang ini yang terkait dengan hukum pertanahan harus disesuaikan dengan aturan

hukum pertanahan yang berlaku. Bila isi perjanjian yang dibentuk tidak tepat, maka konsekuensinya perjanjian tidak sah. Bila tidak sah tentunya para pihak atau salah satu pihak akan dirugikan dan hal ini dapat menimbulkan sengketa sehingga perlu menempuh upaya hukum yang dalam pelaksanaannya tidak mudah, membutuhkan biaya serta waktu yang cukup lama.

- b. Terkait dengan substansi surat pengikatan jual beli yang dibuat secara sepihak oleh perusahaan pembangunan perumahan, konsumen harus memahami betul isinya ketika hendak menyetujui dan menandatangani. Sehingga konflik di kemudian hari dapat dihindarkan. Dengan dapat dilaksanakannya jual beli yang sah dihadapan PPAT, nampak adanya kelemahan hukum yang ada. Dimana semula suatu perkara tidak sah bisa berakhir menjadi sah. Dengan demikian hukum harus lebih mengatur setiap ketentuan yang saling berkaitan antara yang satu dengan lainnya secara konsisten untuk mengantisipasi terhadap konflik hukum atau kerancuan yang mungkin timbul di kemudian hari.