

BAB IV

PENUTUP

1. Simpulan

- a. Perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana diuraikan dalam bab II merupakan perjanjian yang tidak memenuhi salah satu syarat sahnya perjanjian, yaitu adanya kausa yang halal atau dengan kata lain tidak bertentangan dengan hukum. Pertentangan tersebut muncul karena klausul penting yang dipersyaratkan oleh Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah, yaitu pencantuman jadwal pembangunan yang wajib ditaati oleh developer dan sanksinya tidak dimuat dalam perjanjian.

Telah diketahui bahwa tujuan utama perjanjian pengikatan jual beli adalah menciptakan jual beli. Dengan tidak dimuatnya kedua klausul tersebut, maka tidak ada kepastian mengenai pelaksanaan jual beli. Hal itu tentu saja menghilangkan esensi perjanjian sebagai sebuah sarana perlindungan hukum.

- b. Ketidakabsahan tersebut di atas menyangkut syarat obyektif. Sebagai akibat dari tidak terpenuhinya syarat obyektif, maka perjanjian pengikatan jual beli yang ada menjadi batal demi hukum. Dengan demikian segala hal yang telah terjadi sebagai akibat pelaksanaannya harus dikembalikan seperti pada saat sebelum lahirnya perjanjian.

2. Saran

- a. Perjanjian pengikatan jual beli ini saat ini telah menjadi instrumen hukum yang sangat banyak digunakan, baik berbentuk akta notariil maupun di bawah tangan. Sebagai bentuk pembinaan oleh pemerintah terhadap badan usaha pembangun perumahan dan menjamin tegaknya perlindungan hukum terhadap para pihak dalam perjanjian maka perlu dilakukan sosialisasi kepada seluruh unsur masyarakat mengenai keberadaan Kepmen No. 9 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli.

Selain itu Pemerintah perlu segera membuat peraturan perundang-undangan setingkat Undang-Undang yang khusus mengatur masalah perjanjian sebagai pengganti BW. Hal ini penting dilakukan mengingat perjanjian merupakan wujud dari hubungan hukum keperdataan yang terjadi di masyarakat.

- b. Sebagai alternatif proses litigasi, dalam menyelesaikan perselisihan menyangkut keberadaan perjanjian pengikatan jual beli di PT. Graha Dewata yang batal demi hukum, perlu dilakukan pula upaya mediasi dan pemindahan lokasi, artinya pembeli diberi lokasi baru yang telah siap huni. Hal ini sangat layak dilakukan untuk mewujudkan penyelesaian yang tidak mengorbankan kepentingan penjual dan pembeli atau dikenal pula dengan istilah *win-win solution*.