

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya mengenai perjanjian kerja sama pemanfaatan lahan untuk pembangunan perumahan antara PT. Titik Nol Pasbar dengan pemilik lahan di Kabupaten Pasaman Barat, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

##### 1. Pelaksanaan Perjanjian Kerja Sama Pemanfaatan Lahan

Pelaksanaan perjanjian kerja sama pemanfaatan lahan antara pemilik lahan dan PT. Titik Nol Pasbar pada dasarnya telah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, sehingga secara yuridis perjanjian tersebut sah dan mengikat para pihak serta berlaku sebagai undang-undang bagi mereka sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata. Perjanjian ini juga termasuk dalam kategori perjanjian tidak bernama (innominaat) yang tunduk pada ketentuan umum hukum perikatan.

Pelaksanaan perjanjian belum berjalan secara optimal dan tidak mencerminkan keseimbangan dalam pemenuhan hak dan kewajiban para pihak. Hal ini terlihat dari adanya keterlambatan bahkan tidak terpenuhinya pembayaran kontribusi kepada pemilik lahan, tidak terealisasinya seluruh pembangunan unit rumah sesuai kesepakatan, serta terhambatnya proses pemecahan dan balik nama sertifikat akibat penggunaan sertifikat sebagai jaminan pinjaman oleh pihak pengembang kepada perbankan. Selain itu, tidak adanya batas waktu yang jelas serta ketiadaan klausul sanksi dalam perjanjian semakin memperlemah efektivitas pelaksanaan kontrak. Dengan demikian, pelaksanaan perjanjian

menunjukkan adanya kesenjangan antara ketentuan normatif dan realitas di lapangan.

## 2. Implikasi Yuridis Perjanjian Kerja Sama Pemanfaatan Lahan

Implikasi yuridis dari perjanjian kerja sama pemanfaatan lahan ini menunjukkan adanya konsekuensi hukum yang bersifat ambivalen. Di satu sisi, perjanjian yang dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan tetap memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan menimbulkan hubungan hukum berupa hak dan kewajiban timbal balik bagi para pihak. Namun di sisi lain, bentuk perjanjian tersebut tidak memberikan perlindungan hukum yang optimal, terutama bagi pemilik lahan.

Kelemahan ini semakin diperkuat oleh adanya kejanggalan dalam substansi perjanjian, seperti tidak diaturnya klausul sanksi, batas waktu pelaksanaan, serta mekanisme penyelesaian sengketa, yang berakibat pada tidak adanya kepastian hukum dalam pelaksanaan prestasi. Selain itu, rendahnya pemahaman hukum para pihak, khususnya tidak dilakukannya somasi sebagai syarat untuk menetapkan keadaan lalai, menyebabkan posisi hukum pemilik lahan menjadi lemah dalam menuntut pemenuhan kewajiban pengembang.

Kondisi tersebut menimbulkan kerugian materiil bagi pemilik lahan, berupa tidak terpenuhinya hak atas kontribusi secara penuh, tertundanya penerimaan pendapatan, hilangnya potensi penghasilan dari penggunaan lahan sebelumnya, serta berkurangnya kontrol atas tanah akibat dijaminkannya sertifikat kepada pihak perbankan. Sementara itu, dari aspek pembuktian, perjanjian di bawah tangan memiliki kekuatan yang terbatas karena bergantung pada pengakuan para pihak dan berpotensi melemah apabila terjadi sengketa, terutama yang melibatkan pihak ketiga.

Implikasi dari perjanjian ini menunjukkan bahwa meskipun secara formal sah, namun secara substantif belum mampu memberikan kepastian, keadilan, dan perlindungan hukum yang seimbang bagi para pihak, khususnya bagi pemilik lahan sebagai pihak yang berada pada posisi lebih lemah dalam hubungan kontraktual tersebut.

## **B. Saran**

Berdasarkan hasil penelitian dan kesimpulan yang telah diuraikan, penulis menyampaikan beberapa saran sebagai berikut:

### **1. Kepada para pihak (pemilik lahan dan pengembang)**

Disarankan agar dalam penyusunan perjanjian kerja sama pemanfaatan lahan, para pihak tidak hanya mengandalkan asas kepercayaan, tetapi juga merumuskan klausul perjanjian secara komprehensif, jelas, dan berimbang. Secara khusus, perlu diatur secara tegas mengenai jangka waktu pelaksanaan pembangunan dan penjualan unit, mekanisme pembayaran yang pasti dan terukur, serta pencantuman klausul sanksi dan denda apabila terjadi keterlambatan atau ketidakpatuhan. Selain itu, pemberian kuasa menjual dan penyerahan sertifikat hak milik harus disertai dengan pembatasan yang jelas, termasuk larangan atau persyaratan tertentu terkait penggunaan sertifikat sebagai jaminan ke pihak perbankan. Penguatan klausul ini penting untuk mencegah terulangnya hambatan seperti keterlambatan pembayaran, tidak terealisasinya pembangunan, serta terhambatnya pemecahan sertifikat sebagaimana ditemukan dalam penelitian.

### **2. Terkait bentuk dan kekuatan hukum perjanjian**

Untuk kerja sama yang memiliki nilai ekonomis tinggi serta berpotensi melibatkan pihak ketiga (seperti konsumen dan perbankan), penggunaan

perjanjian di bawah tangan sebaiknya tidak dijadikan pilihan utama. Para pihak disarankan untuk meningkatkan status perjanjian ke dalam bentuk akta otentik melalui notaris/PPAT, guna memberikan kepastian hukum yang lebih kuat, terutama dalam aspek pembuktian dan perlindungan hukum. Hal ini menjadi penting mengingat dalam praktik yang diteliti, perjanjian di bawah tangan terbukti memiliki keterbatasan, baik dalam hal penegakan kewajiban, pembuktian wanprestasi (termasuk tidak dilakukannya somasi), maupun dalam memberikan perlindungan terhadap risiko kerugian materiil yang dialami pemilik lahan.

