

## BAB V

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

1. Putusan Mahkamah Agung Nomor 909 PK/Pdt/2020, peran notaris selain sebagaimana diatur dalam pasal 15 ayat (1) UUJN, yaitu memastikan dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 01 tanggal 1 Oktober 2012 seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP)/Kartu Keluarga (KK), Akta Nikah dan lain sebagainya. Notaris belum berperan dalam hal kepastian dokumen dalam pembuatan akta PPJB, sedangkan PPAT belum berperan dalam proses pengecakan data untuk pembuatan akta AJB. Peran PPAT dalam Pasal 2 PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu melaksanakan perbuatan hukum jual beli dan Pasal 4 peraturan tersebut, yaitu membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Atas Satuan Rumah Susun dengan Akta Jual Beli Nomor 53/2012 tanggal 14 Desember 2012. PPAT juga berkewajiban untuk memastikan status kepemilikan atas objek jual beli yang dipersengketakan tersebut. Tanggung Jawab Notaris apabila dalam pembuatan akta tersebut tidak memenuhi ketentuan-ketentuan sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Jabatan Notaris maka pihak-pihak yang bersangkutan dalam pembuatan akta dan dirugikan oleh Notaris dapat dimintakan ganti kerugian kepada Notaris, tak terkecuali kepada pihak ketiga yang dirugikan yaitu Penggugat Sherly Kumalawati Hardjo atas kepemilikan harta bersama alharhum Haryanto dalam Putusan Nomor 909 PK/Pdt/2020. Tanggung jawab PPAT yaitu memberikan keterangan dihadapan hakim bahwa akta yang dibuatnya memiliki kebenaran materiil dan formil serta akta tersebut sah secara hukum serta tidak melanggar ketentuan sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat. PPAT dapat dimintakan ganti rugi oleh

putusan pengadilan apabila terbukti melanggar ketentuan perundang-undangan.

2. Pertimbangan hakim merupakan suatu tahapan dimana majelis hakim mempertimbangkan fakta-fakta yang terungkap selama proses persidangan berlangsung. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 tentang Kesepakatan rapat Pleno Kamar Perdata digunakan oleh hakim sebagai dasar atas putusan yaitu dengan tujuan agar terwujudnya kesatuan penerapan hukum atau konsistensi putusan-putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia yang pada akhirnya menciptakan ketidak-adilan. Salah satu alasan hakim yaitu putusan *Judex Juris* telah mengakibatkan tidak terwujudnya kesatuan penerapan hukum atau konsistensi putusan-putusan Mahkamah Agung, dilain sisi pertimbangan hukum hakim menggunakan SEMA dalam putusan tersebut dikarenakan belum ada perundang – undangan yang mengatur secara jelas tentang pembeli beritikad baik, dan juga lebih memberikan perlindungan hukum kepada Pembeli tanah yang beriktikad baik, dijelaskan bahwa perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah). Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak yaitu almrum Haryanto. SEMA Nomor 7 tahun 2012 dan SEMA Nomor 4 tahun 2016 sendiri lebih jelas dan lebih memberikan pandangan mengenai pembeli beritikad baik dibandingkan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini.

### **Saran**

1. Notaris dan atau PPAT dalam melakukan tugas jabatannya lebih berperan aktif serta teliti sebelum membuat akta PPJB dan atau AJB. Pengecekan dokumen merupakan kewajiban utama bagi pejabat umum,

maka dari itu notaris/PPAT wajib mengecek dokumen secara menyeluruh baik identitas penghadap serta objek jual beli. Pengecekan tersebut merupakan upaya pencegahan agar tidak merugikan pihak lain baik penghadap, pihak ketiga, dan Notaris/PPAT yang menimbulkan sengketa hukum di pengadilan.

2. Peraturan-peraturan yang bunyi dan uraian penjelasannya kurang jelas mengenai pengertian itikad baik haruslah segera diperbaiki oleh *stake holders* dan lembaga terkait. Hal tersebut tentunya harus disebutkan dalam peraturan perundang-undangan mengenai kriteria dari pembeli beritikad baik. Perlunya aturan yang baru tersebut agar memberikan dasar hukum yang jelas mengenai itikad baik itu sendiri, agar kedepannya hakim dalam memutus sebuah perkara menggunakan peraturan yang dimengerti dan berlaku secara umum bukan sebaliknya.

