

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yuridis normatif dan analisis mendalam terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 3915 K/Pdt/2022

1. Penerapan prinsip *Clear and Clean* dalam sengketa jual beli tanah pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3915 K/Pdt/2022 telah diterapkan oleh Majelis Hakim sebagaimana dalam *ratio decidendi* (pertimbangan hukum) utama dalam menguji validitas syarat sahnya perjanjian. Hakim menerapkan prinsip ini sebagai tolak ukur uji tuntas terhadap fakta materiil di lapangan. Penerapan tersebut terlihat dari konstruksi hukum Hakim yang mengualifikasikan kegagalan Penjual dalam menyerahkan objek yang *Clear and Clean* sebagai pelanggaran terhadap syarat objektif sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 angka 3 KUHPerdara yaitu suatu hal tertentu. Hasil tersebut tercermin melalui putusan Hakim yang menyatakan penjual lalai dalam menyerahkan objek tanah secara *clear and clean* sehingga penjual dinyatakan wanprestasi dan penjual dikualifikasikan beritikad tidak baik, sehingga diwajibkan untuk mengembalikan kelebihan pembayaran kepada Pembeli sebagai bentuk pemulihan hak.
2. Upaya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam memastikan terpenuhinya prinsip *clean and clean* adalah dengan melakukan rekayasa hukum (*legal drafting*) melalui pencantuman klausula jaminan bersih dari sengketa dan klausula kepastian luas tanah (Kesepakatan mengikuti hasil ukur resmi BPN dan tidak saling mengadakan gugatan) di dalam Akta Jual Beli. Klausula ini berfungsi mengharmonisasikan kesenjangan data antara tahap *obligatoir* (PPJB) dan tahap *levering* (AJB) dengan mewajibkan para pihak menerima hasil pengukuran instansi berwenang (BPN) sebagai data final yang mengikat tanpa hak gugat balik. Penerapan klausula tersebut wajib disertai prosedur verifikasi dan *crosscheck* lisan sebagai syarat tangguh (*condition precedent*)

sebelum penandatanganan akta guna menjamin kepastian hukum dan memitigasi risiko wanprestasi di kemudian hari.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka saran yang dapat diberikan sebagai implikasi hukum dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib meningkatkan kualitas verifikasi data sebelum membuat akta untuk menjamin kepastian hukum. PPAT harus memperhatikan dan memastikan berbagai hal dalam proses pembuatan akta. Pertama, PPAT wajib memeriksa kesesuaian antara data fisik di lapangan dengan data yuridis elektronik di Kantor Pertanahan secara mandiri. Kedua, PPAT harus menolak penggunaan data pengukuran sepihak dari penjual yang tidak disertai pengesahan instansi berwenang. Ketiga, PPAT wajib mendokumentasikan bukti penolakan atau penundaan pembuatan akta jika syarat materiil belum terpenuhi. PPAT secara harus menstandarisasi pencantuman klausula "kepastian luas berdasarkan hasil ukur instansi berwenang (BPN)" dalam setiap Akta Jual Beli (AJB) yang memiliki potensi selisih luas. Lebih lanjut, PPAT disarankan untuk tidak sekadar menjadikan verifikasi lisan sebagai formalitas, melainkan menjadikannya protokol wajib (SOP) tertulis sebelum penandatanganan akta. Hal ini bertujuan untuk menutup celah hukum (gap) antara tahap obligatoir (perjanjian awal) dan tahap *levering* (penyerahan), sehingga meminimalisir risiko gugatan balik terhadap PPAT maupun para pihak dikemudian hari.
2. Pencegahan sengketa pertanahan mengharuskan para pihak untuk mempertegas mekanisme pembayaran dan penyerahan objek dalam kontrak awal. Para pihak sebaiknya menyepakati klausul penahanan pembayaran (*retensi*) sebagai syarat tangguh (*condition precedent*) dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai jaminan keamanan. Pembeli disarankan baru melunasi sisa pembayaran setelah Badan Pertanahan Nasional (BPN) menerbitkan hasil ukur resmi yang menyatakan tanah bebas dari penguasaan pihak ketiga. Pengabaian terhadap mekanisme ini berimplikasi pada hilangnya posisi tawar pembeli jika ternyata objek tanah cacat mutu atau kurang luas saat diserahkan yang pada akhirnya dapat menimbulkan sengketa.