

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan terhadap Putusan Nomor 47/Pdt.G/2020/PN Mjk mengenai gugatan perbuatan melawan hukum terhadap notaris, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Kedudukan hukum surat perjanjian pengembalian uang muka (*Down Payment*) yang dibuat di bawah tangan dan kemudian diwaarmerking oleh notaris pada dasarnya adalah sah dan mengikat bagi para pihak. Hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yang menentukan syarat sahnya perjanjian, yakni kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan causa yang halal. Dalam perjanjian pengembalian DP, keempat syarat tersebut terpenuhi karena para pihak secara sadar menyatakan persetujuan, memiliki kecakapan hukum, objek yang jelas berupa uang muka dan sertifikat tanah, serta tujuan yang tidak bertentangan dengan hukum.
2. Dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), notaris tidak memiliki kewenangan untuk menahan sertifikat hak atas tanah atau dokumen kepemilikan lain milik para pihak. Kewenangan notaris hanya terbatas pada pembuatan, penyimpanan, dan pemeliharaan minuta akta serta dokumen yang berkaitan langsung dengan akta yang dibuatnya sesuai Pasal 16 ayat (1) huruf b UUJN. Apabila notaris menahan sertifikat tanah di luar ketentuan UUJN, hal tersebut bukan merupakan bagian dari kewenangan jabatannya. Namun, notaris tetap

sah untuk menyimpan minuta akta dan dokumen yang secara langsung berkaitan dengan akta yang dibuat, sebagai bentuk tanggung jawab dalam menjalankan kewenangannya.

3. Sikap pihak penjual dalam perkara tersebut menunjukkan tidak adanya itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian pengembalian uang *muka* (*down payment*) yang telah di*waarmerking* oleh notaris. Hal ini terlihat dari tindakan pihak penjual yang mana setelah sertifikat tanah dikembalikan dan dibalik nama atas dirinya, justru tidak melaksanakan kewajiban untuk mengembalikan uang muka kepada pihak pembeli sebagaimana disepakati dalam perjanjian. Pihak penjual malah melakukan gugatan ke pengadilan terhadap notaris dengan posita perbuatan melawan hukum karena menahan sertifikat atas nama penjual.
4. Pertimbangan hakim dalam perkara ini menegaskan bahwa tindakan notaris menahan sertifikat tidak termasuk perbuatan melawan hukum karena didasarkan pada isi perjanjian yang di*waarmerking*. Akibat hukum dari putusan adalah gugatan penggugat terhadap notaris dinyatakan tidak dapat diterima. Penahanan sertifikat hak milik oleh notaris dilakukan berdasarkan klausul dalam perjanjian yang menyatakan bahwa sertifikat hanya akan diserahkan apabila uang muka telah dikembalikan, sehingga tindakan tersebut merupakan pelaksanaan isi perjanjian (*performance of contract*) dan tidak memenuhi unsur perbuatan melawan hukum (PMH) sebagaimana

dimaksud Pasal 1365 KUH Perdata. Namun demikian, hakim tidak sampai pada tahap menguji dan memutus pokok perkara karena terdapat alasan formil yang menyebabkan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

B. Saran

1. Bagi Pihak Penjual disarankan untuk segera mengembalikan uang muka (*down payment*) sesuai perjanjian agar sengketa hukum dapat dihindari dan kepastian hukum bagi semua pihak terjaga. Kemudian untuk kedepannya bagi Pihak Penjual, apabila ia mengetahui bahwa Pihak Pembeli telah terbukti melakukan wanprestasi, langkah yang seharusnya ditempuh adalah mengajukan gugatan pembatalan perjanjian ke pengadilan untuk memperoleh kepastian hukum, bukan membuat perjanjian baru yang mengatur hal yang sama dan kemudian mengingkari keberadaan perjanjian tersebut, karena hal tersebut justru dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan melemahkan posisi hukum penjual itu sendiri.
2. Bagi Pembentuk Undang-Undang, perlu mempertimbangkan pengaturan yang lebih rinci mengenai peran notaris dalam penyimpanan dokumen atau barang milik pihak berperkara, termasuk prosedur penahanan sertifikat tanah, agar tidak menimbulkan multitafsir di kemudian hari.