

Tanggung Jawab Developer Dan Notaris Dalam Pembuatan Pengikatan Jual Beli Terhadap Konsumen Yang Beritikad Baik (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1949K/Pdt/2022) = The Responsibility of Developers and Notaries in Making Binding Sale and Purchase to Consumers in Good Faith (Study of Supreme Court Decision Number 1949K/PDT/2022)

Devinda Shabyla Maharani Putri Kurniawan, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920527982&lokasi=lokal>

Abstrak

Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) harus memiliki itikad baik dari pengembang (developer) terhadap konsumen. Peran developer, konsumen dan Notaris sangat penting dalam PJB, karena berhubungan dengan hak dan kepastian para pihak yang terlibat. Developer harus memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian, termasuk penyerahan obyek perjanjian kepada konsumen. Pelaksanaan PJB harus dilakukan tanpa cacat yang tersembunyi, dan jika terdapat kesalahan atau kelalaian yang merugikan konsumen beritikad baik, konsumen berhak meminta pertanggungjawaban dari developer maupun notaris. Tanggung jawab ini memberikan perlindungan hukum kepada konsumen sebagai pembeli yang beritikad baik.

Permasalahan hukum yang diangkat dalam penelitian ini adalah mengenai (1) kekuatan hukum terhadap Pengikatan Jual Beli tanggal 13 Februari 2014 Nomor 25 dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1949 K/Pdt/2022; (2) tanggung jawab developer dan Notaris dalam pembuatan Pengikatan Jual Beli terhadap konsumen yang beritikad baik terkait dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1949 K/Pdt/2022.

Permasalahan tersebut dijawab menggunakan metode penelitian doktrinal. Data yang digunakan adalah data sekunder serta wawancara sebagai data pendukung. Hasil analisis: (1) Akta PJB Nomor 25 tidak sah dan tidak berkekuatan hukum sehingga merugikan konsumen. Majelis hakim tidak tepat dalam menetapkan, bahwa konsumen melakukan perbuatan melawan hukum sebab konsumen terbukti beritikad baik, sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016. Sehingga ia berhak atas perlindungan hukum dimana menurut SEMA Nomor 7 Tahun 2012, konsumen dapat mengajukan penyelesaian sengketa melalui Peradilan Umum atau Alternative Dispute Resolution (ADR). Dapat juga melalui jalur pembuatan akta perdamaian ataupun jalur hukum pidana atas penipuan dan penggelapan yang dilakukan oleh developer; (2) developer tidak beritikad baik, sehingga harus bertanggung jawab atas unsur kesalahan untuk memberi kompensasi akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara. Kemudian developer melakukan penipuan dan penggelapan dengan menjual tanah yang belum sepenuhnya dimilikinya tanpa menyebutkan status tanah dalam sengketa dan agunan bank. Dapat dipidana penjara paling lama empat tahun sesuai Pasal 378 dan 372 KUHPidana. Sementara itu, tanggung jawab Notaris terbatas pada aspek legalitas dan prosedur pembuatan akta, sehingga apabila Notaris dijadikan turut tergugat dalam suatu pengadilan, maka harus dilihat hubungan hukum Notaris dengan para pihak, terkait dengan pembatalan Akta PJB Nomor 25 akibat dari developer yang tidak melunaskan pembayaran harga tanah induk kepada pemilik tanah. Jika dapat dibuktikan bahwa kesalahan yang terjadi bukan disebabkan oleh Notaris, melainkan oleh kelalaian dari developer yang terlibat dalam transaksi, maka Notaris dapat dibebaskan dari tanggung jawab sebagai turut tergugat.

.....The preparation of the Deed of Sale and Purchase Binding (SPA) must have good faith from the

developer (developer) to consumers. The role of developers, consumers and Notaries is very important in SPA, because it relates to the rights and certainty of the parties involved. The developer must fulfill its obligations in accordance with the agreement, including the delivery of the object of the agreement to the consumer. The implementation of SPA must be carried out without hidden defects, and if there are errors or omissions that harm consumers in good faith, consumers have the right to hold the developer and notary accountable. This responsibility provides legal protection to consumers as buyers in good faith. The legal issues raised in this study are regarding (1) the legal force of the Sale and Purchase Binding dated February 13, 2014 Number 25 in Supreme Court Decision Number 1949 K/Pdt/2022; (2) the responsibility of developers and Notaries in making Sale and Purchase Binding to consumers in good faith related to Supreme Court Decision Number 1949 K/Pdt/2022. These problems are answered using doctrinal research methods. The data used are secondary data and interviews as supporting data. Analysis results: (1) SPA Deed Number 25 is invalid and has no legal force so as to harm consumers. The panel of judges is not appropriate in determining, that consumers commit unlawful acts because consumers are proven to have good faith, in accordance with the Supreme Court Circular (SEMA) Number 4 of 2016. So that he is entitled to legal protection where according to SEMA Number 7 of 2012, consumers can apply for dispute resolution through the General Court or Alternative Dispute Resolution (ADR). It can also be through the path of making peace deeds or criminal law channels for fraud and embezzlement committed by developers; (2) the developer does not have good faith, so it must be responsible for the element of error to compensate for unlawful acts committed in accordance with Article 1365 of the Civil Code. Then the developer commits fraud and embezzlement by selling land that he does not fully own without mentioning the status of the land in dispute and bank collateral. It can be sentenced to imprisonment for a maximum of four years according to Articles 378 and 372 of the Penal Code. Meanwhile, the Notary's responsibility is limited to the legality aspect and the procedure for making a deed, so if the Notary is made a defendant in a court, the Notary's legal relationship with the parties relation to the cancellation of SPA Deed Number 25 due to the developer not paying off the payment of the parent land price to the land owner must be studied. If it can be proven that the error occurred was not caused by the Notary, but by the negligence of the developer involved in the transaction, then the Notary can be released from responsibility as a co-defendant.