



Penyelesaian Sengketa Jual Beli Antara PT. Mitra Mata Jakarta Pusat Dengan PT. Bank Mandiri (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 305/PDT/2020/PT.DKI.JKT)

Rasyaki Putri Adim^{1*}, Azmi Fendri², Delfiyanti³

¹ Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

² Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

³ Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

*Corresponding Author: rasyakiputri26@gmail.com

Artikel Histori

Direvisi: 13-12-2025

Diterima: 05-01-2026

Diterbitkan: 20-01-2026

Abstrak: Tanah merupakan aset yang memiliki peran penting dalam aspek sosial, ekonomi, dan hukum, sehingga keberadaannya sering menimbulkan sengketa kepemilikan maupun peralihan hak. Salah satu kasus yang menonjol adalah sengketa jual beli tanah dengan Sertipikat Hak Pakai Nomor 10 di Jakarta Pusat yang melibatkan PT Mitra Mata Jakarta Pusat dan PT Bank Mandiri. Penelitian ini berangkat dari tiga pokok permasalahan, yaitu: (1) faktor yang menyebabkan terjadinya sengketa jual beli tanah atas Sertipikat Hak Pakai Nomor 10, (2) pertimbangan hakim dalam memutus perkara tersebut, dan (3) tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap akta yang dibuatnya dalam sengketa ini. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan deskriptif-analitis, didukung oleh studi kepustakaan dan wawancara dengan narasumber terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sengketa muncul karena sertipikat yang menjadi dasar jual beli telah habis masa berlakunya, terjadi tumpang tindih kepemilikan atas tanah bekas hak eigendom, dan adanya kelalaian PPAT dalam memastikan keabsahan objek jual beli. Pertimbangan hakim didasarkan pada asas kepastian hukum serta legalitas sertipikat tanah, sementara PPAT dinyatakan memiliki tanggung jawab perdata, administratif, dan etika profesi atas akta yang dibuatnya. Penelitian ini menyimpulkan bahwa pengawasan terhadap validitas sertipikat tanah perlu diperketat dan PPAT wajib lebih cermat dalam menjalankan kewenangannya agar sengketa serupa dapat dihindari di masa mendatang.

Kata Kunci: Pejabat Pembuat Akta Tanah, Akta Jual Beli, Sengketa Pertanahan.

Land is an asset that plays a crucial role in social, economic, and legal aspects, which often leads to disputes over ownership and transfer of rights. One prominent case is the dispute over the sale and purchase of land with Right to Use Certificate (Sertipikat Hak Pakai) Number 10 in Central Jakarta involving PT Mitra Mata Jakarta Pusat and PT Bank Mandiri. This study addresses three main issues: (1) the factors causing the dispute over the sale and purchase of land with Certificate Number 10, (2) the judge's considerations in deciding the case, and (3) the responsibility of the Land Deed Official (PPAT) regarding the deed made in connection with the dispute. The research method used is normative juridical with a descriptive-analytical approach, supported by literature study and interviews with relevant informants. The findings reveal that the dispute arose because the certificate used as the basis of the transaction had expired, there was overlapping ownership of land originating from former eigendom rights, and negligence by the PPAT in verifying the validity of the object of sale and purchase. The judge's considerations emphasized the principle of legal certainty and the validity of land certificates, while the PPAT was held accountable both civilly, administratively, and professionally for the deed executed. This study concludes that stricter supervision over land certificate validity is necessary, and PPATs must exercise greater prudence in performing their duties to prevent similar disputes in the future.

Kata Kunci: Land Deed Official, Sale and Purchase Deed, Land Dispute

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu aset vital yang memiliki fungsi sosial, ekonomi, politik, dan hukum yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat. Keberadaannya tidak hanya sebagai tempat tinggal atau lahan usaha, melainkan juga sebagai faktor penentu kesejahteraan dan keberlanjutan pembangunan. Oleh karena itu, kepastian hukum dalam kepemilikan dan peralihan hak atas tanah menjadi kebutuhan yang mendasar. Kepastian hukum ini bertujuan memberikan perlindungan terhadap pemilik tanah, sekaligus mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari (Soerjono Soekanto, 2008:45).

Sistem kepemilikan tanah pada masa kolonial Belanda menggunakan asas *eigendom*, yang memberikan hak penuh kepada pemilik tanah. Hak ini hanya berlaku bagi golongan Eropa, Timur Asing, dan sebagian masyarakat pribumi yang diberikan hak khusus. Setelah Indonesia merdeka, hak *eigendom* dihapuskan dan dikonversi menjadi hak-hak baru sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Konversi ini menandai upaya pemerintah Indonesia dalam menciptakan sistem pertanahan nasional yang berkeadilan (Boedi Harsono, 2003:112). Namun demikian, meskipun regulasi telah dibentuk, permasalahan sengketa pertanahan masih kerap terjadi di Indonesia. Sengketa ini umumnya disebabkan oleh tumpang tindih sertipikat, keterlambatan konversi hak tanah, kelalaian dalam pemeriksaan dokumen, serta praktik administrasi yang tidak sesuai prosedur. Data Kementerian ATR/BPN menunjukkan bahwa sengketa tanah merupakan salah satu bentuk sengketa hukum yang paling banyak diajukan ke pengadilan, sehingga menunjukkan masih lemahnya sistem pengawasan dan perlindungan hukum bagi masyarakat (Maria S.W. Sumardjono, 2008:87).

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi sangat penting. PPAT sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu terkait hak atas tanah berkewajiban memastikan keabsahan objek transaksi serta legalitas para pihak. Akta otentik yang dibuat PPAT merupakan bukti sempurna yang memiliki kekuatan hukum mengikat. Apabila PPAT lalai atau tidak cermat dalam menjalankan kewenangannya, maka akta yang dibuat dapat menimbulkan sengketa serta menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem pertanahan (Urip Santoso, 2015:142).

Studi kasus yang diangkat dalam penelitian ini adalah Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 305/PDT/2020/PT.DKI.JKT, yang mengadili sengketa antara PT Mitra Mata Jakarta Pusat dengan PT Bank Mandiri mengenai jual beli tanah berdasarkan Sertipikat Hak Pakai Nomor 10/Cikini. Sengketa ini menarik untuk diteliti karena melibatkan beberapa aspek penting, yaitu status hukum tanah bekas hak *eigendom*, keabsahan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT, serta pertimbangan hakim dalam memutuskan sengketa kepemilikan tanah. Selain itu, kasus ini juga mencerminkan lemahnya pengawasan administratif pertanahan dan potensi tanggung jawab hukum yang dapat dikenakan kepada PPAT. Dengan mengkaji putusan ini, diharapkan dapat diperoleh pemahaman lebih mendalam mengenai dinamika penyelesaian sengketa jual beli tanah serta implikasi tanggung jawab PPAT dalam praktik hukum pertanahan di Indonesia.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam kajian ini adalah yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang berfokus pada norma-norma tertulis dalam peraturan perundang-undangan, doktrin, serta putusan pengadilan. Penelitian yuridis normatif berupaya menganalisis hukum dalam arti positif (*law in books*), sehingga objek utama kajian adalah norma hukum yang

berlaku dan relevan dengan permasalahan penelitian (Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2011:15).

Sifat penelitian ini adalah deskriptif analisis, yang bertujuan memberikan gambaran secara rinci, sistematis, dan menyeluruh mengenai fenomena hukum yang diteliti. Penelitian deskriptif analisis tidak hanya menggambarkan fakta-fakta hukum yang ada, melainkan juga menganalisis hubungan antaraturan hukum, doktrin, dan praktik peradilan. Dengan sifat ini, penelitian diharapkan mampu menjelaskan faktor penyebab terjadinya sengketa jual beli tanah serta tanggung jawab hukum pihak terkait, khususnya PPAT (Zainuddin Ali, 2016:105).

Sumber data dalam penelitian ini diperoleh dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan, seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta putusan pengadilan yang menjadi objek penelitian yaitu Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 305/PDT/2020/PT.DKI.JKT. Bahan hukum sekunder terdiri dari literatur, jurnal, dan pendapat para ahli hukum yang relevan, sedangkan bahan hukum tersier berupa kamus hukum, ensiklopedia, dan sumber penunjang lainnya (Peter Mahmud Marzuki, 2014:181).

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi dokumen dan wawancara. Studi dokumen dilakukan dengan menelaah bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang relevan dengan permasalahan penelitian. Sementara itu, wawancara dilakukan dengan narasumber yang memiliki kompetensi di bidang kenotariatan dan pertanahan, khususnya Notaris/PPAT, guna memperkaya data dan memberikan perspektif praktis terhadap masalah yang dikaji (Bambang Waluyo, 2002:47).

Data yang diperoleh dianalisis dengan menggunakan teknik analisis kualitatif. Analisis kualitatif dilakukan dengan menafsirkan peraturan perundang-undangan, doktrin, serta putusan pengadilan tanpa menggunakan alat statistik. Tujuannya adalah untuk memperoleh kesimpulan yang logis dan argumentatif mengenai penyelesaian sengketa jual beli tanah dan tanggung jawab hukum PPAT dalam kasus yang diteliti. Analisis ini mengedepankan penalaran hukum secara sistematis sehingga hasil penelitian dapat memberikan kontribusi teoretis maupun praktis (Johnny Ibrahim, 2006:240).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Faktor Penyebab Sengketa

Sengketa jual beli tanah antara PT Mitra Mata Jakarta Pusat dan PT Bank Mandiri yang diputus dalam Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 305/PDT/2020/PT.DKI.JKT tidak dapat dilepaskan dari riwayat tanah yang berstatus bekas hak *eigendom*. Hak *eigendom* sebagai hak kepemilikan absolut merupakan konsep hukum tanah warisan kolonial yang diatur dalam *Burgerlijk Wetboek* (BW). Hak ini memberikan kewenangan penuh kepada pemilik untuk menggunakan, menikmati, dan menguasai tanah tanpa batas waktu tertentu. Namun, keberadaan hak *eigendom* dianggap tidak sesuai dengan asas kebangsaan dan prinsip kebersamaan yang menjadi dasar hukum agraria nasional. Oleh karena itu, pasca berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), hak *eigendom* dihapuskan dan secara otomatis dikonversi menjadi hak-hak baru seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai (Boedi Harsono, 2003:123).

Konversi tersebut menimbulkan persoalan administratif karena tidak semua tanah bekas *eigendom* segera didaftarkan kembali sesuai hak barunya. Kondisi ini menyebabkan munculnya “ruang abu-abu” dalam status hukum tanah. Dalam kasus ini, tanah objek sengketa dikonversi menjadi Hak Pakai Nomor 10/Cikini yang diterbitkan pada tahun 1977. Namun, berdasarkan ketentuan hukum, hak pakai hanya diberikan untuk jangka waktu tertentu, yakni

paling lama 25 tahun sebagaimana diatur dalam Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. Sertipikat tersebut berakhir pada tanggal 31 Agustus 1986, dan tidak pernah diperpanjang maupun diperbarui. Secara hukum, tanah yang haknya telah berakhir kembali menjadi tanah negara. Dengan demikian, peralihan hak yang dilakukan kemudian hari baik pada tahun 1994 maupun 1997 tidak memiliki dasar hukum yang sah karena objek yang dipindahtangankan sudah tidak lagi menjadi hak privat (Urip Santoso, 2015:219).

Meskipun demikian, tanah tersebut tetap dialihkan melalui Akta Jual Beli (AJB) Nomor 50 Tahun 1997 yang dibuat oleh PPAT Ratna Komala Komar, dengan pihak penjual Siti Harsini kepada PT Mitra Mata Jakarta Pusat. Di sisi lain, PT Bank Mandiri mendasarkan klaim kepemilikannya pada hak atas tanah yang berasal dari konversi *eigendom verponding* milik Bank Dagang Negara, yang kemudian dilebur ke dalam Bank Mandiri setelah proses merger perbankan nasional pada tahun 1999. Hal ini menimbulkan tumpang tindih klaim kepemilikan antara PT Mitra Mata dan PT Bank Mandiri, yang masing-masing merasa memiliki dasar hukum kuat atas tanah yang sama. Sengketa semacam ini menunjukkan masih lemahnya sinkronisasi antara catatan konversi hak tanah dengan sistem pendaftaran tanah nasional, sehingga memunculkan klaim ganda dari dua pihak yang berbeda (Maria S.W. Sumardjono, 2008:95).

Faktor penting lain yang tidak dapat diabaikan adalah peran Badan Pertanahan Nasional (BPN). BPN, sebagai lembaga yang bertanggung jawab dalam pendaftaran tanah, seharusnya memiliki mekanisme verifikasi yang ketat terhadap keabsahan sertipikat sebelum melakukan pencatatan balik nama. Namun, dalam kasus ini, BPN tetap mencatat peralihan hak dan membalik nama sertipikat meskipun hak pakai yang menjadi dasar peralihan telah berakhir masa berlakunya. Tindakan ini merupakan bentuk cacat administrasi yang berimplikasi pada lemahnya legitimasi sertipikat yang diterbitkan. Akibatnya, muncul ketidakpastian hukum dan menimbulkan potensi sengketa yang panjang di pengadilan (Sudikno Mertokusumo, 2013:67).

Selain faktor-faktor di atas, perlu juga dicermati kurangnya pengawasan dalam praktik kenotariatan dan pertanahan. PPAT dalam hal ini tidak meneliti secara cermat status hukum tanah sebelum membuat akta, padahal salah satu kewenangan dan tanggung jawab PPAT adalah memastikan bahwa objek transaksi masih sah secara hukum. Kelalaian ini pada akhirnya menyebabkan akta yang dibuat tidak hanya kehilangan kekuatan hukum, tetapi juga menjadi salah satu pemicu utama timbulnya sengketa perdata.

Dengan demikian, dapat ditegaskan bahwa penyebab utama sengketa ini setidaknya mencakup empat faktor penting:

1. Riwayat tanah bekas hak *eigendom* yang tidak segera dikonversi secara administratif sesuai UUPA.
2. Sertipikat Hak Pakai No. 10/Cikini yang sudah habis masa berlakunya, namun tetap dijadikan dasar peralihan hak.
3. Tumpang tindih klaim kepemilikan antara PT Mitra Mata dan PT Bank Mandiri yang keduanya mengklaim hak sah atas tanah yang sama.
4. Kelemahan administratif BPN dalam penerbitan dan balik nama sertipikat tanpa melakukan verifikasi mendalam.

Faktor-faktor ini menunjukkan bahwa persoalan pertanahan di Indonesia bukan hanya soal kepemilikan semata, melainkan juga soal lemahnya sistem administrasi pertanahan, tanggung jawab pejabat terkait, dan ketidakcermatan dalam menerapkan prinsip kepastian hukum.

Pertimbangan Hakim

Dalam memutus perkara sengketa jual beli tanah dengan Sertipikat Hak Pakai Nomor 10/Cikini, majelis hakim pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta mempertimbangkan beberapa aspek hukum yang menjadi dasar penilaian. Pertimbangan hakim tidak hanya menyangkut

fakta-fakta persidangan, tetapi juga mencakup penafsiran terhadap norma hukum, keabsahan sertipikat tanah, serta asas-asas hukum yang berlaku dalam sistem hukum pertanahan Indonesia.

Pertimbangan pertama menyangkut keabsahan Sertipikat Hak Pakai Nomor 10/Cikini. Majelis hakim menilai bahwa sertipikat tersebut telah habis masa berlakunya sejak 31 Agustus 1986. Sesuai ketentuan Pasal 45 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, hak pakai hanya dapat berlaku untuk jangka waktu tertentu, yakni paling lama 25 tahun, dan dapat diperpanjang bila ada permohonan sebelum jangka waktu berakhir. Karena sertipikat tersebut tidak diperpanjang, maka secara hukum tanah kembali menjadi tanah negara. Oleh karena itu, setiap perbuatan hukum berupa jual beli yang dilakukan atas dasar sertipikat yang sudah kadaluarsa dianggap tidak sah dan tidak menimbulkan akibat hukum (Urip Santoso, 2015:223).

Pertimbangan kedua berkaitan dengan asas kepastian hukum. Hakim menegaskan bahwa keberadaan sertipikat tanah seharusnya memberikan kepastian hukum bagi pemiliknya, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Namun, dalam perkara ini, kepastian hukum justru terganggu karena BPN melakukan pencatatan balik nama berdasarkan akta jual beli, padahal objek yang dialihkan sudah tidak sah lagi sebagai hak atas tanah. Hakim menilai hal ini sebagai bentuk cacat administratif yang menurunkan legitimasi sertipikat tersebut, sehingga tidak dapat dijadikan dasar hukum yang kuat untuk mengklaim kepemilikan (Boedi Harsono, 2003:142).

Pertimbangan ketiga berkaitan dengan tumpang tindih klaim kepemilikan antara PT Mitra Mata dan PT Bank Mandiri. Hakim mengkaji bahwa PT Mitra Mata memperoleh hak melalui akta jual beli yang dibuat oleh PPAT, sementara PT Bank Mandiri mendasarkan klaim pada konversi hak *eigendom verponding* yang dimiliki Bank Dagang Negara. Dalam hal ini, hakim menilai bahwa klaim PT Bank Mandiri memiliki dasar hukum yang lebih kuat karena bersumber dari konversi hak lama yang sah, sementara perolehan PT Mitra Mata cacat yuridis karena didasarkan pada sertipikat yang sudah berakhir masa berlakunya. Penilaian ini sejalan dengan asas *prior tempore potior jure* (siapa yang lebih dahulu memperoleh hak secara sah, dia yang lebih diutamakan) (Sudikno Mertokusumo, 2009:88).

Pertimbangan keempat adalah tanggung jawab PPAT. Hakim menyoroti bahwa PPAT Ratna Komala Komar telah lalai dalam melaksanakan kewajibannya. Menurut ketentuan Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, PPAT wajib memeriksa kebenaran data yuridis dan fisik tanah sebelum membuat akta. Namun, dalam kasus ini, PPAT tidak meneliti status hukum Sertipikat Hak Pakai No. 10 yang sudah tidak berlaku. Oleh karena itu, akta yang dibuatnya dianggap cacat hukum, dan PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban secara administratif maupun perdata (Habib Adjie, 2008:56).

Pertimbangan kelima, hakim juga memperhatikan asas perlindungan hukum. Sengketa ini menunjukkan adanya pihak yang beritikad baik, namun terjebak dalam perbuatan hukum yang cacat karena kelalaian pejabat publik (PPAT dan BPN). Oleh karena itu, hakim menekankan pentingnya perlindungan hukum bagi pihak yang beritikad baik, meskipun tetap mengutamakan asas kepastian hukum atas kepemilikan tanah. Hal ini merupakan bentuk penerapan teori perlindungan hukum sebagaimana dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo, bahwa hukum harus hadir melindungi setiap individu dari kesewenang-wenangan, termasuk dari kesalahan pejabat public (Satjipto Rahardjo, 2006:121).

Dari uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa pertimbangan hakim dalam perkara ini berfokus pada lima aspek utama: (1) keabsahan sertipikat hak pakai yang telah berakhir masa berlakunya, (2) penerapan asas kepastian hukum dalam pendaftaran tanah, (3) penilaian atas tumpang tindih klaim kepemilikan, (4) kelalaian PPAT dalam menjalankan kewenangannya, dan (5) pentingnya perlindungan hukum bagi pihak yang beritikad baik. Pertimbangan tersebut

menunjukkan bahwa hakim berupaya menegakkan asas kepastian hukum sekaligus menjaga keadilan substantif dalam penyelesaian sengketa pertanahan.

Tanggung Jawab PPAT

Dalam sengketa jual beli tanah antara PT Mitra Mata Jakarta Pusat dengan PT Bank Mandiri, salah satu aspek penting yang dipertimbangkan oleh hakim adalah tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat Akta Jual Beli Nomor 50 Tahun 1997. PPAT sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan oleh pemerintah memiliki tanggung jawab besar untuk menjamin bahwa akta yang dibuatnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

1. Kewajiban PPAT dalam Pembuatan Akta

PPAT memiliki kewenangan berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Selain itu, dalam Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditegaskan bahwa PPAT wajib memastikan kebenaran data yuridis dan fisik tanah sebelum pembuatan akta. Dengan demikian, sebelum melaksanakan pembuatan akta jual beli, PPAT seharusnya memeriksa status sertipikat hak atas tanah, termasuk masa berlakunya. Dalam kasus ini, PPAT terbukti lalai karena tetap membuat akta atas Sertipikat Hak Pakai Nomor 10/Cikini yang sudah berakhir masa berlakunya sejak tahun 1986 (Urip Santoso, 2015:223).

2. Tanggung Jawab Perdata

Kelalaian PPAT dapat menimbulkan tanggung jawab perdata, khususnya dalam bentuk ganti kerugian terhadap pihak-pihak yang dirugikan. Berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian wajib diganti oleh pihak yang melakukannya. Dalam hal ini, tindakan PPAT yang membuat akta atas dasar sertipikat yang tidak sah dapat digolongkan sebagai perbuatan melawan hukum karena menimbulkan kerugian hukum bagi salah satu pihak dalam transaksi. Hal ini sejalan dengan pandangan Habib Adjie yang menyatakan bahwa notaris maupun PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban perdata apabila kelalaiannya menimbulkan kerugian bagi pihak lain (Habib Adjie, 2008:56).

3. Tanggung Jawab Administratif

Selain tanggung jawab perdata, PPAT juga memiliki tanggung jawab administratif. Pasal 10 ayat (2) PP 37 Tahun 1998 menegaskan bahwa PPAT dapat dikenai sanksi administratif berupa teguran, pemberhentian sementara, atau pemberhentian tetap apabila terbukti melakukan pelanggaran kewajiban. Dalam konteks sengketa ini, PPAT telah melakukan pelanggaran administratif karena tidak memverifikasi masa berlaku sertipikat, sehingga BPN tetap melakukan balik nama berdasarkan akta yang cacat hukum. Dengan demikian, PPAT dapat dikenai sanksi administratif berupa pemberhentian sementara atau pencabutan izin jabatan apabila terbukti lalai dalam menjalankan tugasnya (Boedi Harsono, 2003:148).

4. Tanggung Jawab Etika Profesi

PPAT juga terikat pada kode etik profesi yang menuntut profesionalisme dan integritas dalam melaksanakan jabatannya. Kode Etik PPAT mengharuskan setiap pejabat untuk bekerja dengan penuh kehati-hatian dan menjunjung tinggi asas kepastian hukum. Dalam kasus ini, tindakan PPAT yang lalai meneliti status hukum tanah mencederai kepercayaan masyarakat terhadap profesi PPAT. Hal ini dapat berimplikasi pada pemeriksaan kode etik oleh organisasi profesi serta sanksi etik berupa teguran, peringatan, hingga pemberhentian keanggotaan.

Sengketa jual beli tanah yang melibatkan PT Mitra Mata Jakarta Pusat dan PT Bank Mandiri pada hakikatnya mencerminkan kompleksitas persoalan pertanahan di Indonesia, di

mana faktor historis, administratif, kelemahan institusi, serta kelalaian pejabat publik berkelindan hingga menimbulkan konflik hukum yang berkepanjangan. Melalui analisis kritis, terdapat beberapa aspek penting yang dapat disoroti terkait faktor penyebab sengketa, pertimbangan hakim, dan tanggung jawab PPAT.

Faktor utama sengketa ini adalah riwayat tanah bekas eigendom yang dikonversi menjadi Hak Pakai No. 10/Cikini namun tidak diperpanjang setelah berakhir masa berlakunya pada tahun 1986. Secara normatif, tanah tersebut kembali menjadi tanah negara. Akan tetapi, administrasi pertanahan tidak berjalan dengan baik karena BPN tetap melakukan balik nama berdasarkan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. Hal ini menunjukkan lemahnya implementasi asas kepastian hukum sebagaimana diamanatkan Pasal 19 UUPA dan Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997. Sertipikat yang seharusnya menjadi alat bukti kuat justru menjadi sumber sengketa karena dikeluarkan dan dicatatkan tanpa memperhatikan status hukumnya (Boedi Harsono, 2003:142).

Majelis hakim menilai bahwa sertipikat hak pakai yang sudah kadaluarsa tidak dapat dijadikan dasar peralihan hak. Pertimbangan ini tepat dari segi kepastian hukum, namun masih menyisakan dilema keadilan. PT Mitra Mata, sebagai pihak yang beritikad baik dalam melakukan pembelian, pada akhirnya dirugikan akibat kelalaian pejabat publik, baik PPAT maupun BPN. Dalam hal ini, hakim lebih menekankan asas kepastian hukum ketimbang asas perlindungan hukum bagi pihak beritikad baik. Padahal, teori perlindungan hukum menurut Satjipto Rahardjo menghendaki agar hukum tidak hanya kaku menegakkan aturan formal, tetapi juga menghadirkan keadilan substantif bagi pihak-pihak yang beritikad baik (Satjipto Rahardjo, 2006:121).

Tanggung jawab PPAT menjadi aspek yang paling krusial dalam sengketa ini. PPAT tidak meneliti masa berlaku hak atas tanah, padahal hal tersebut merupakan kewajiban mendasar sebagaimana diatur Pasal 38 PP No. 24 Tahun 1997. Kelalaian PPAT ini menunjukkan lemahnya pengawasan profesi baik oleh Kementerian ATR/BPN maupun oleh Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT). Dalam perspektif teori pertanggungjawaban hukum, tindakan PPAT ini dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang menimbulkan tanggung jawab perdata berupa ganti kerugian, sekaligus tanggung jawab administratif berupa sanksi jabatan (Habib Adjie, 2008:56).

Sengketa ini juga menyoroti kelemahan struktural pada sistem pertanahan nasional. BPN sebagai lembaga yang bertanggung jawab atas administrasi pertanahan seharusnya dapat mencegah timbulnya sengketa dengan melakukan verifikasi yang ketat sebelum menerbitkan atau membalik nama sertipikat. Namun kenyataannya, BPN tetap melakukan pencatatan tanpa memperhatikan masa berlaku sertipikat. Hal ini menimbulkan cacat administrasi yang berdampak luas terhadap kepercayaan masyarakat. Sebagaimana dikemukakan Maria S.W. Sumardjono, lemahnya implementasi kebijakan pertanahan seringkali menjadi sumber utama sengketa agraria di Indonesia (Maria S.W. Sumardjono, 2008:95).

Jika dianalisis dengan menggunakan teori kepastian hukum (*rechtszekerheid*) menurut Gustav Radbruch, maka kasus ini memperlihatkan bahwa kepastian hukum telah ditegakkan oleh hakim dengan menyatakan sertipikat hak pakai yang sudah habis masa berlakunya tidak sah. Namun, dari perspektif teori keadilan (*gerechtigheid*), terdapat celah karena pihak beritikad baik tidak memperoleh perlindungan hukum yang memadai. Di sinilah terlihat adanya ketegangan antara kepastian hukum dan keadilan, yang sering menjadi problem klasik dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis terhadap Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 305/PDT/2020/PT.DKI.JKT, dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Faktor utama penyebab sengketa dalam perkara ini adalah keberadaan Sertipikat Hak Pakai No. 10/Cikini yang telah berakhir masa berlakunya pada tahun 1986, namun tetap dijadikan dasar peralihan hak melalui akta jual beli. Selain itu, riwayat tanah yang berasal dari konversi hak *eigendom* menimbulkan konflik klaim kepemilikan antara PT Mitra Mata Jakarta Pusat dengan PT Bank Mandiri. Kondisi ini mencerminkan masih adanya kelemahan administratif dalam pengelolaan dan pendaftaran tanah di Indonesia.
2. Pertimbangan hakim dalam perkara ini menekankan asas kepastian hukum dan legalitas sertipikat. Hakim menegaskan bahwa sertipikat hak pakai yang sudah kadaluarsa tidak dapat dijadikan dasar perbuatan hukum. Oleh karena itu, klaim kepemilikan yang diajukan oleh PT Mitra Mata dinyatakan tidak sah, sedangkan klaim PT Bank Mandiri lebih memiliki legitimasi karena bersumber dari konversi hak lama yang sah. Pertimbangan ini sejalan dengan prinsip kepastian hukum sebagaimana diatur dalam UUPA dan peraturan pelaksanaannya.
3. Tanggung jawab PPAT dalam perkara ini menjadi sorotan utama. PPAT yang membuat akta jual beli dianggap lalai karena tidak meneliti status hukum sertipikat yang dijadikan dasar peralihan hak. Hal ini bertentangan dengan kewajiban PPAT sebagaimana diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 dan PP No. 37 Tahun 1998. Akibat kelalaian tersebut, PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata, administratif, maupun etik profesi.

Sengketa ini menunjukkan bahwa persoalan pertanahan di Indonesia masih membutuhkan penguatan sistem administrasi, peningkatan pengawasan terhadap pejabat pertanahan, serta penegakan asas kepastian hukum yang lebih tegas demi mencegah terulangnya kasus serupa di masa mendatang.

DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, Habib, *Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, 2008.
- Asshiddiqie, Jimly, *Konstitusi dan Konstitusionalisme Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003.
- Husein, Budi, *Sengketa Agraria dan Penyelesaiannya*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014.
- Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), *Kode Etik PPAT*, IPPAT, Jakarta, 2016.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).
- Manan, Bagir, *Hukum Positif Indonesia*, FH UII Press, Yogyakarta, 2004.
- Mertokusumo, Sudikno, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2013.
- Mertokusumo, Sudikno, *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2009.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (*Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59*).
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (*Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52*).
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah (*Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 58*).
- Prayitno, R., & Zuwanda, R. (2023). Perlindungan Konsumen Terhadap Pengguna Helm yang Tidak Sesuai Standar Nasional Indonesia. *UNES Law Review*, 6(1), 2456-2463. <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i1.1031>
- Prodjodikoro, Wirjono, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 1992.
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 224K/PDT/2020 (sebagai perbandingan yurisprudensi tentang sengketa pertanahan).

- Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 305/PDT/2020/PT.DKI.JKT.
- Rahardjo, Satjipto, *Hukum Progresif: Sebuah Sintesa Hukum Indonesia*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2009.
- Rahardjo, Satjipto, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006.
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2015.
- Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010.
- Satrio, J., *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1999.
- Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali Pers, Jakarta, 2001.
- Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2007.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2004.
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2002.
- Sumardjono, Maria S.W., *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2008.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (*Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3*).
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (*Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104*).
- Van Apeldoorn, L.J., *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2001.