

TESIS

**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)**



Diajukan untuk memenuhi persyaratan
dalam rangka memperoleh gelar Magister Kenotariatan

RASYAKI PUTRI ADIM

NIM : 2220122045

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2025**

**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, 2220122045, Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Andalas, 182 Halaman, Tahun 2025**

ABSTRAK

Tanah memiliki peran penting dalam kehidupan manusia, baik dari aspek ekonomi, sosial, budaya, maupun hukum. Sebelum kemerdekaan Indonesia, pemerintah Kolonial Belanda memberlakukan UU Agraria Kolonial Belanda 1870 No.55 untuk mengatur pertanahan Indoensia yang didasarkan pada hak *eigendom*. Kemudian setelah Indonesia merdeka pemerintah melakukan penghapusan terhadap tanah *eigendom* dan menjadi tanah negara. Menteri ATR memberikan wewenang kepada PPAT untuk membantu masyarakat dalam peralihan hak atas tanah dengan membuat Akta Otentik sebagai bukti adanya perbuatan hukum. Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini *pertama* apakah faktor yang menyebabkan terjadinya sengketa jual beli tanah atas Sertipikat Hak Pakai Nomor 10 dalam putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 305/PDT/2020/PT.DKI.JKT, *kedua* bagaimana pertimbangan hakim terhadap sengketa jual beli sertipikat Hak Pakai Nomor 10 dalam putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 305/PDT/2020/PT.DKI.JKT, *ketiga* bagaimana tanggung jawab PPAT dalam sengketa jual beli sertipikat Hak Pakai Nomor 10 dalam putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 305/PDT/2020/PT.DKI.JKT. Metode penelitian ini yang digunakan adalah yuridis normatif, bersifat deskriptif analisis, jenis penelitian sekunder, sumber data penelitian kepustakaan, teknik pengumpulan data studi dokumen dan wawancara. PT Mitra Mata Jakarta Pusat memiliki tanah dan bangunan di jalan Kali Pasir No.16, Jakarta Pusat dengan Sertipikat Hak Pakai Nomor 10/Cikini dibeli dari Siti Harsini dibuktikan dengan Akta Jual Beli No 50 di hadapan Notaris/PPAT Ratna Komala Komar. Terdapat pemblokiran dan sengketa tumpang tindih kepemilikan tanah, Sertipikat Hak Pakai Nomor 10/Cikini dinyatakan telah habis masa berlakunya pada tahun 1986 dan kembali menjadi tanah Negara. Pemegang Hak lama sertipikat dapat mengajukan permohonan pembaharuan Hak Pakai sesuai Pasal 45 ayat (2) PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB, dan Hak Atas Tanah jo Pasal 59 Perkaban Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Pada persidangan tidak adanya kedudukan Notaris/PPAT Ratna Komala Komar untuk memberikan keterangan atas akta yang dibuatnya, mengakibatkan ketidakpastian hukum atas akta yang dibuatnya. Notaris/PPAT Ratna Komala Komar dapat dimintai pertanggungjawaban atas perbuatan melawan hukum Pasal 1365 KUHPerdara karena kelalaian yang mengakibatkan kerugian dan tanggung jawab secara administratif yaitu sanksi berupa teguran hingga pemberhentian sebagaimana diatur dalam Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan PPAT dan Pasal 6 ayat (1) Kode Etik PPAT.

Kata Kunci : Pejabat Pembuat Akta Tanah, Akta Jual Beli, Penyelesaian.

**SETTLEMENT OF A SALE AND PURCHASE DISPUTE BETWEEN PT
MITRA MATA CENTRAL PUSAT AND PT BANK MANDIRI
(STUDY OF THE DECISION OF THE JAKARTA HIGH COURT
NUMBER 305/PDT/2020/PT.DKI.JKT)**

**Rasyaki Putri Adim, 2220122045, Notary Study Program, Faculty of law,
Andalas University, 182 Pages, Years 2025**

ABSTRACT

Land has an important role in human life, both from the economic, social, cultural and legal aspects. Before Indonesia's independence, the Dutch Colonial government enacted the Dutch Colonial Agrarian Law 1870 No.55 to regulate Indonesian land based on eigendom rights. Then after Indonesia's independence the government abolished eigendom land and became state land. The Minister of ATR authorizes PPAT to assist the public in the transfer of land rights by making an authentic deed as proof of legal action. The formulation of the problem in this study is first what are the factors that cause the dispute over the sale and purchase of land of land on the right to certificate Number 10 in the Jakarta High Court Decision Number 305/PDT/2020/PT.DKI.JKT, second, how is the judge's consideration of the dispute over the sale and purchase of the Right to Use certificate Number 10 in the case of the Jakarta High Court decision Number 305/PDT/2020/PT.DKI.JKT, third, how is the responsibility of the Land Deed Official in the dispute over the sale and purchase of the Right to Use certificate Number 10 in the case of the Jakarta High Court decision Number 305/PDT/2020/PT.DKI.JKT. This research method used is normative juridical, descriptive analysis, secondary research type, literature research data sources, document study data collection techniques and interviews. PT Mitra Mata Central Jakarta owns land and building on Kali Pasir Street No.16 with Right to Use Certificate No.10/Cikini purchased from Siti Harsini as evidenced by Sale and Purchase Deed No.50 before Notary/PPAT Ratna Komala Komar. There is a blocking and overlapping land ownership dispute, the Right to Use Certificate No. 10/Cikini was declared to have expired in 1986 and returned to State land. The old right holder of the certificate can apply for renewal of the Right of Use in accordance with Article 45 paragraph (2) of Government Regulation No. 40 of 1996 concerning HGU, HGB, and Land Rights in conjunction, Article 59 of Regulation No. 9 of 1999 concerning Procedures for Granting and Cancellation of State Land Rights and Management Rights. In the trial, there is no position of Notary/PPAT to provide information on the deed she made, resulting in legal uncertainty over the deed she made. Notary/PPAT Ratna Komala Komar can be held liable for the tort of Article 1365 of the Civil Code for negligence resulting in losses and administrative responsibility, namely sanctions in the form of reprimands to dismissal as stipulated in Article 13 paragraph (1) of the Regulation of the Minister of ATR / BPN Number 2 of 2018 concerning Development and Supervision of PPAT and Article 6 paragraph (1) of the PPAT Code of Ethics.

Keywords: Land Deed Official, Sale and Purchase Deed, Settlement.