

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Berdasarkan kasus kepemilikan tanah dan bangunan di jalan Kali Pasir Nomor 16, kelurahan Cikini, kecamatan Menteng, Jakarta Pusat (disebut juga Objek Sengketa) milik PT Mitra Mata Jakarta Pusat dalam putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 305/Pdt/2020/pt.dki.jkt dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Pakai Nomor 10/Cikini dan AJB Nomor 50 tanggal 5 Maret 1997, disimpulkan bahwa proses jual beli tanah yang dilakukan pada tahun 1997 dengan Siti Harsini sebagai penjual telah memenuhi syarat sah PPJB sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara dan Syarat Materil atau Formil dalam pembuatan AJB di hadapan Notaris/PPAT Ratna Komala Komar. Pada putusan terkait status hukum Sertipikat Hak Pakai Nomor 10/Cikini yang telah habis masa berlakunya pada tahun 1986. Namun, pemegang lama sertipikat tersebut dapat mengajukan permohonan pembaharuan Hak Pakai sebagaimana diatur dalam Pasal 45 ayat (2) PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB, dan Hak Atas Tanah jo Pasal 59 Perkebunan Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Notaris/PPAT Ratna Komala Komar memiliki kewajiban untuk memverifikasi terlebih dahulu sertipikat ke Kantor Pertanahan terhadap status hukum tanah sebelum membuat AJB. Namun, tidak adanya kedudukan Notaris/PPAT Ratna Komala Komar dalam persidangan sebagai saksi untuk memberikan keterangan terkait AJB yang

dibuatnya, mengakibatkan ketidakpastian hukum atas akta yang dibuatnya berdasarkan Pasal 1870 KUHPerdara. AJB dianggap diragukan keabsahannya dalam persidangan karena Sertipikat Hak Pakai Nomor 10/Cikini tidak memenuhi syarat, sehingga merugikan PT Mitra Mata Jakarta Pusat sebagai pembeli yang telah melakukan transaksi jual beli dengan itikad baik.

2. Berdasarkan pertimbangan hakim terkait kepemilikan PT Mitra Mata Jakarta Pusat atas AJB Nomor 50 tanggal 5 Maret 1997 dibuat di hadapan Notaris/PPAT Ratna Komala Komar dengan Sertipikat Hak Pakai Nomor 10/Cikini yang telah habis masa berlakunya pada tanggal 31 Agustus 1986, sehingga PT dianggap tidak memenuhi kriteria pembeli yang beritikad baik. Pertimbangan hakim sesuai dengan aturan Pasal 56 ayat 1 PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB, dan Hak Atas Tanah jo Pasal 62 ayat (1) huruf b PP Nomor 18 Tahun 2021 yang menyatakan bahwa jika jangka waktu Hak Pakai atas tanah Negara telah berakhir maka kembali menjadi Tanah Negara. Namun, Hakim tidak mempertimbangkan bahwa sertipikat Hak Pakai dengan jangka waktu yang telah berakhir dapat dilakukan pembaharuan Hak Pakai di atas tanah yang sama sebagaimana diatur Pasal 45 ayat (2) PP Nomor 40 Tahun 1996 jo Pasal 59 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Hal ini mengakibatkan ketidakadilan, ketidakpastian hukum dan menimbulkan kerugian bagi PT Mitra Mata Jakarta Pusat atas AJB yang tidak memiliki keabsahan dan kekuatan hukum pembuktian.

Permasalahan sengketa dalam putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 305/Pdt/2020/PT.DKLJKT mengenai tumpang tindih kepemilikan hak dibidang tanah yang sama. Pertimbangan Hakim tidak berdasarkan SEMA Nomor 3 Tahun 2018 dan SEMA Nomor 14 Tahun 2018 yang menyatakan bahwa PTUN yang memiliki kewenangan untuk memeriksa dan memutuskan sengketa tumpang tindih sertipikat atas bidang tanah yang sama dengan syarat pemegang sertipikat yang terbit pertama memiliki riwayat hukum yang jelas dan tidak terputus sehingga dapat dikatakan bahwa pembeli termasuk ke dalam kriteria pembeli yang beritikad baik. Penyelesaian sengketa tumpang tindih kepemilikan ke PTUN dengan adanya kedudukan Notaris/PPAT Ratna Komala Komar sebagai saksi dalam persidangan untuk memberikan keterangan bertujuan untuk memperkuat keabsahan atas akta jual beli (AJB) Nomor 50 yang dibuatnya sah secara hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan Kode Etik jabatan PPAT.

3. Berdasarkan kepemilikan Sertipikat Hak Pakai Nomor 10/Cikini yang dimiliki oleh PT Mitra Mata Jakarta Pusat. Notaris/PPAT Ratna Komala Komar membuat Akta Jual Beli (AJB) Nomor 50 tanggal 5 Maret 1997 antara PT Mitra Mata Jakarta Pusat sebagai pembeli dengan Siti Harsini sebagai penjual, memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa sebelum transaksi jual beli tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, termasuk memeriksa keaslian Sertipikat Hak Pakai Nomor 10/Cikini dan status hukum masa berlakunya sebagai dasar dalam pembuatan akta otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (1) huruf

b PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, Pasal 22 PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, Pasal 3 huruf F Kode Etik PPAT, dan Pasal 97 ayat (1) Perkab Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Perkab Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sertipikat Hak Pakai Nomor 10/Cikini yang dinyatakan bahwa telah habis masa berlakunya pada tanggal 31 Agustus 1986 dapat dilakukan pembaharuan Hak Pakai oleh Emma Tiarna Ida (pemegang hak pakai lama) sehingga setelah dilakukan penerbitan Hak Pakai baru dapat dilakukan peralihan Hak Pakai kepada Siti Harsini. Namun, apabila tidak adanya pembaharuan hak pakai atas sertipikat yang telah habis masa berlakunya, mengakibatkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 50 yang didasarkan pada Sertipikat Hak Pakai Nomor 10/Cikini yang telah habis masa berlakunya menjadi tidak memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1870 KUHPerdara dan menjadi batal demi hukum karena persyaratan materil dalam proses pembuatan akta dikatakan melanggar Pasal 1320 KUHPerdara akibat objek sengketa yang tidak sah atau melanggar hukum. Sehingga PT Mitra Mata Jakarta sebagai pembeli mengalami kerugian atas kehilangan hak atas tanah yang dibeli dengan itikad baik. Akibat kerugian yang diderita PT Mitra Mata Jakarta Pusat dapat menempuh upaya hukum melalui jalur non-litigasi seperti musyawarah dan negosiasi atau jalur litigasi melalui pengajuan gugatan di pengadilan sesuai UUD 1945 Pasal 28 D ayat (1), sehingga Notaris/PPAT Ratna Komala Komar

dapat dimintai pertanggung jawaban secara perdata atas perbuatan melawan hukum Pasal 1365 KUHPerdata karena kelalaian yang mengakibatkan kerugian dan tanggung jawab secara administratif yaitu sanksi berupa teguran hingga pemberhentian sesuai dengan aturan 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.

B. Saran

1. Berdasarkan hasil penelitian, disarankan agar pemerintah khususnya Kantor Pertanahan Nasional untuk meningkatkan akurasi data pertanahan. Hal ini dapat melalui digitalisasi dan pembaruan sistem informasi pertanahan seperti penerapan sistem satu peta. Upaya ini bertujuan untuk membantu mengidentifikasi bidang tanah yang telah terdaftar, sehingga mencegah terjadinya tumpang tindih kepemilikan tanah yang berasal dari konversi hak *eigendom*, tanah negara dan hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria. Implementasi terhadap sistem ini akan meminimalisir terjadinya tumpang tindih kepemilikan dan transaksi jual beli atas tanah yang alas haknya sudah tidak sah, sehingga dapat mencegah terjadinya sengketa serupa dimasa mendatang dan memberikan kepastian hukum yang lebih kuat bagi pemegang hak atas tanah..
2. Berdasarkan hasil penelitian, disarankan Pejabat Pembuat Akta Tanah meningkatkan ketelitian dalam melakukan pemeriksaan mendalam terhadap status tanah yang ada pada sertipikat fisik maupun elektronik yang diserahkan oleh para pihak, tetapi juga pada buku tanah di Kantor Pertanahan. Pemeriksaan sertipikat dilakukan untuk memastikan

kebenaran data fisik dan data yuridis obyek pertanahan sebelum membuat akta. Jika terdapat ketidaksesuaian hasil pengecekan sertipikat, PPAT dapat menangguhkan proses pembuatan akta dan memberitahu kepada para pihak untuk mengajukan perbaikan data atau perpanjangan status atau masa berlaku hak atas tanah ke Kantor Pertanahan. Hal ini dilakukan agar terhindar dari permasalahan sengketa dikemudian hari dan para pihak mendapatkan perlindungan hukum atas perbuatan hukum yang dilakukan oleh pejabat pembuat akta tanah.

3. Berdasarkan penelitian, disarankan untuk Para Pihak yang beritikad baik dalam melakukan transaksi jual beli tanah, sebelum melakukan transaksi melakukan pemeriksaan secara menyeluruh di Kantor Pertanahan setempat terhadap Sertipikat Hak Atas Tanah yang akan dibeli seperti jangka berlaku Hak Pakai atau memastikan bahwa tidak adanya sengketa yang terjadi pada tanah yang akan dibeli. Para pihak juga memastikan bahwa akta yang dibuat di hadapan Notaris atau PPAT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan karena akta otentik yang dibuatnya dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum yang mengikat bagi para pihak.