



## Kekuatan Hukum Sertipikat Ganda Yang di Proses Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

(Studi Kasus Putusan Nomor :19/G/2023/Ptun. BKL di Pengadilan Tata Usaha Negara Bengkulu)

Mutiara<sup>1</sup>, Ashibly<sup>2</sup>, Andri Zulpan<sup>3</sup>

Program Studi Hukum, Universitas Prof Dr Hazairin SH<sup>1-3</sup>

Email Korespondensi: [mutiarasjaadipa@gmail.com](mailto:mutiarasjaadipa@gmail.com)

Article received: 01 Juli 2025, Review process: 16 Juli 2025

Article Accepted: 03 September 2025, Article published: 20 September 2025

### ABSTRACT

The phenomenon of dual land certificates in Indonesia remains prevalent due to administrative weaknesses, document forgery, and non-transparent land registration processes, which create disputes and legal uncertainty for society. This study aims to analyze the legal strength of dual land certificates processed through the Land Deed Making Official (PPAT) with a case study of Decision Number 19/G/2023/PTUN.BKL at the Bengkulu Administrative Court. The research employed an empirical legal (socio-legal) approach through interviews, observations, and document analysis to examine the relationship between law and community practices. The findings reveal that the legal force of dual certificates lies with the one first issued by the National Land Agency (BPN), while dispute resolution can be pursued through clarification to BPN, lawsuits to the Administrative Court, and criminal reports in cases of forgery. The implications highlight the urgency of strengthening digital land administration systems and enhancing the professionalism of PPAT to prevent the emergence of dual certificates and ensure equitable legal certainty in land affairs.

**Keywords:** Dual Certificates, PPAT, Legal Certainty, BPN, Land Disputes

### ABSTRAK

Fenomena sertifikat ganda dalam sistem pertanahan di Indonesia masih sering terjadi akibat kelemahan administrasi, pemalsuan dokumen, serta proses pendaftaran tanah yang tidak transparan, sehingga menimbulkan sengketa dan ketidakpastian hukum bagi masyarakat. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kekuatan hukum sertifikat ganda yang diproses melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan studi kasus Putusan Nomor 19/G/2023/PTUN.BKL di Pengadilan Tata Usaha Negara Bengkulu. Metode penelitian menggunakan pendekatan hukum empiris (socio-legal) melalui wawancara, observasi, dan telaah dokumen guna mengkaji keterkaitan antara hukum dan praktik di masyarakat. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kekuatan hukum sertifikat ganda berada pada sertifikat yang pertama kali diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), sementara penyelesaiannya dapat ditempuh melalui klarifikasi ke BPN, gugatan ke PTUN, hingga laporan pidana apabila terdapat unsur pemalsuan. Implikasi penelitian ini menegaskan pentingnya penguatan sistem administrasi pertanahan berbasis digital dan peningkatan profesionalitas PPAT guna mencegah munculnya sertifikat ganda serta mewujudkan kepastian hukum pertanahan yang adil.

**Kata Kunci:** Sertifikat Ganda, PPAT, Kepastian Hukum, BPN, Sengketa Tanah

## PENDAHULUAN

Tanah merupakan aset vital yang memiliki kedudukan strategis dalam kehidupan masyarakat. Hampir seluruh aspek kehidupan manusia bergantung pada tanah, baik untuk tempat tinggal, pertanian, industri, maupun infrastruktur publik. Namun, keterbatasan ketersediaan tanah sering menimbulkan berbagai persoalan, terutama terkait kepastian hukum atas hak kepemilikan. Untuk itu, pembangunan hukum pertanahan diarahkan tidak hanya untuk mendukung kesejahteraan masyarakat, tetapi juga menjamin kepastian hukum dan perlindungan terhadap pemegang hak (Harsono, 2014). Kepastian hukum dalam pengelolaan tanah menjadi instrumen penting dalam mencegah konflik dan sengketa yang merugikan masyarakat luas (Budihardjo, 2019).

Pemerintah Indonesia melalui Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 berupaya memberikan landasan hukum yang kuat terhadap pengelolaan tanah. Pasal 19 UUPA mengatur kewajiban pemerintah dalam melaksanakan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum. Namun, implementasi kebijakan ini masih menghadapi berbagai kendala, salah satunya keterbatasan anggaran dan kompleksitas administrasi, sehingga menimbulkan potensi munculnya sertifikat ganda (Effendi, 2016). Sertifikat ganda dapat menimbulkan kerugian besar bagi para pihak yang terlibat dan berimplikasi pada hilangnya kepercayaan masyarakat terhadap sistem pertanahan (Saleh, 2016).

Fenomena sertifikat ganda tidak hanya menjadi permasalahan di Indonesia, tetapi juga terjadi di berbagai negara berkembang. Misalnya, studi di Nigeria menunjukkan bahwa lemahnya sistem registrasi tanah sering menimbulkan kasus *double titling* yang berujung pada konflik sosial dan ekonomi (Ajibola et al., 2017). Hal yang sama juga ditemukan di Kenya, di mana administrasi pertanahan yang tidak transparan memicu ketidakpastian hukum serta menimbulkan praktik korupsi dalam proses pendaftaran tanah (Boone, 2019). Temuan ini menunjukkan bahwa sertifikat ganda merupakan isu global yang membutuhkan tata kelola pertanahan yang akuntabel dan transparan.

Di sisi lain, perkembangan teknologi informasi menawarkan peluang besar untuk meminimalisasi potensi sertifikat ganda. Sistem digitalisasi pertanahan berbasis *blockchain* yang mulai diimplementasikan di negara-negara maju seperti Swedia terbukti meningkatkan transparansi dan akurasi data kepemilikan tanah (Sarmah, 2018). Digitalisasi pendaftaran tanah juga dapat memperkuat integritas administrasi pertanahan dan menekan praktik manipulasi dokumen (Lemmen et al., 2019). Indonesia dapat mengambil pelajaran dari praktik internasional ini untuk memperkuat sistem pertanahan nasional agar lebih efisien dan berkeadilan.

Meskipun demikian, upaya pencegahan sertifikat ganda juga memerlukan kesadaran masyarakat akan pentingnya proses hukum yang sah dalam setiap transaksi pertanahan. Proses jual beli tanah harus dilakukan di hadapan notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bentuk perlindungan hukum. Peran PPAT menjadi sangat strategis, karena melalui akta otentik yang diterbitkan dapat memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pihak (Mabogunje, 2018). Dengan demikian, integritas dan profesionalitas PPAT menjadi kunci dalam

menjaga agar tidak terjadi sertifikat ganda di kemudian hari.

Penelitian ini dilakukan untuk menganalisis kekuatan hukum sertifikat ganda yang diproses melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dengan studi kasus Putusan Nomor 19/G/2023/PTUN.BKL di Pengadilan Tata Usaha Negara Bengkulu. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengkaji faktor penyebab terjadinya sertifikat ganda, peran PPAT dalam proses penyelesaiannya, serta memberikan rekomendasi hukum dalam mewujudkan kepastian hukum pertanahan di Indonesia dengan membandingkan praktik nasional dan internasional.

## METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum empiris (socio-legal research) yang memadukan analisis normatif terhadap peraturan perundang-undangan dengan kajian empiris melalui interaksi langsung dengan masyarakat dan aparaturnya. Data primer diperoleh melalui wawancara mendalam dengan hakim, pejabat Badan Pertanahan Nasional (BPN), serta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sedangkan data sekunder bersumber dari literatur hukum, putusan pengadilan, dan dokumen pertanahan yang relevan. Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan menelaah konsistensi antara norma hukum dan praktik di lapangan, sehingga menghasilkan gambaran komprehensif mengenai kekuatan hukum sertifikat ganda yang diproses melalui PPAT.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### *Kekuatan Hukum Sertifikat ganda yang diproses Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Bengkulu)*

Berdasarkan hasil penelitian penulis di Pengadilan Negeri Bengkulu dengan Bapak Yongki, SH.,MH selaku Hakim di Pengadilan Negeri Bengkulu pada tanggal, 10 Juni 2025 mengatakan bahwa Kekuatan Hukum Sertifikat ganda yang diproses Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Bengkulu) sertifikat tanah ganda, Dimana dua atau lebih sertifikat terbit atas bidang tanah yang sama, memiliki kekuatan hukum yang terbatas. Secara umum sertifikat yang lebih dulu terbit dianggap sebagai bukti hak yang paling kuat. Sertifikat ganda dapat menimbulkan masalah, seperti sengketa dan ketidakpastian hukum. Masih menurut Bapak Yongki, SH.,MH bahwa jika ada sertifikat ganda atas tanah yang sama, maka sertifikat yang terbit lebih dahulu memiliki bukti hak yang paling kuat, sebab sebelum diproses terjadinya sertifikat, pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) sudah mengecek alas haknya. Berdasarkan penjelasan Bapak Yongki yang mengawasi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berhak mengawasi adalah:

- 1 Pembina dan pengawas terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Menteri;
- 2 Pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada poin 1 di daerah dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kepala Kantor Pertanahan.

### 3 Pembinaan terhadap pelaksanaan tugas dan fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan kode etik

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak Edi Sanjaya Lase, SH. selaku Hakim di Pengadilan Negeri Bengkulu pada tanggal, 10 Juni 2025 mengatakan Kekuatan Hukum Sertifikat ganda yang diproses Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Bengkulu), terlebih dahulu di periksa oleh hakim di secara seksama, kemudian data-data kedua belah pihak yang sedang memiliki sertifikat masing-masing dengan objek tanah yang sama diteiliti secara cermat, pada saat melakukan pemeriksaan pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) harus hadir di ruang persidangan juga untuk menjelaskan data yang akurat. Mana yang sah dan mana yang tidak sah, hal ini sesuai dengan data setelah diambil perbandingan kedua belah pihak yang sama-sama memegang sertifikat. Apabila benar-benar terbukti sertifikat ganda, cara penyelesaiannya dapat dilakukan dengan mengajukan pembatalan sertifikat kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), dan dalam kasus pemalsuan dokumen sanksi pidana dapat dikenakan terhadap orang yang memalsukan dokumen tersebut. Masih menurut Bapak Edi Sanjaya Lase, SH.

Selaku Hakim di Pengadilan Negeri Bengkulu bahwa terjadinya sertifikat ganda merupakan tanggungjawab Badan Pertanahan Nasional (BPN), Badan Pertanahan Nasional (BPN) wajib memastikan bahwa setiap sertifikat yang diterbitkan adalah tunggal dan akurat. Apabila terjadinya sertifikat yang dikeluarkan oleh pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) setelah dikemudian hari mempunyai sengketa sertifikat ganda, masing-masing pihak mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri dan dapat menghadirkan pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sertifikat ganda adalah suatu kondisi Dimana dua sertifikat tanah dikeluarkan untuk satu objek tanah yang sama, namun dengan pemegang hak yang berbeda. Hal ini biasa terjadi karena kesalahan administrasi dalam proses pendaftaran tanah, atau dengan kata lain disebabkan dengan adanya faktor sengaja pemalsuan dokumen kondisi ini dapat menyebabkan sengketa hak atas tanah karena kedua sertifikat tersebut menunjukkan klaim yang saling bertentangan. Dan kekuatannya akan dibuktikan di Pengadilan Negeri yang dihadiri oleh kedua belah pihak yang sama-sama memiliki sertifikat. Masih menurut Bapak Edi Sanjaya Lase, SH selaku Hakim di Pengadilan Negeri Bengkulu bahwa penyebab terjadinya sertifikat ganda adalah sebagai berikut :

- 1 Adanya kesalahan tentang administrative, Misalnya petugas yang tidak memeriksa data dengan cermat saat pendaftaran atau pembaharuan data tanah;
- 2 Pemalsuan dokumen, pihak yang tidak bertanggungjawab bisa memalsukan dokumen untuk memperoleh sertifikat yang sah atas tanah yang telah terdaftar;

- 3 Proses pendaftaran tanah yang tidak lengkap, jika tanah tidak terdaftar dengan lengkap atau tidak dilakukan verifikasi yang benar, bisa terjadi penerbitan dua sertifikat untuk tanah yang sama.

Berdasarkan hasil penelitian penulis di Pengadilan Negeri Bengkulu dengan Bapak T. Oyong, SH.,MH selaku Hakim di Pengadilan Negeri Bengkulu pada tanggal, 10 Juni 2025 mengatakan bahwa Kekuatan Hukum Sertifikat ganda yang diproses Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Bengkulu) setelah selesai pihak-pihak melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri dengan melalui pendaftaran, maka setelah penggugat mendaftarkan gugatan tentang sertifikat dimiliki pihak lain, dengan objek tanah yang sama, maka hakim mengkalirifikasi akan menyelesaikan dengan cara untuk menyelesaikan sertifikat ganda tersebut, dan apabila sudah secara administrasi dilakukan secara cermat dan teliti untuk menentukan yang mana benar sertifikat yang sah, dan apabila sudah dilakukan pemeriksaan ternyata salah satu pihak yang menurutnya secara peraturan perundang-undangan Badan Pertanahan Nasional (BPN), maka yang sah memiliki tanah yang sedang disengketakan adalah sertifikat pemilik yang pertama (atau surat tanda hak milik sertifikat yang lebih tua yang menguasainya)

#### ***Kekuatan Hukum Sertifikat ganda yang diproses Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Bengkulu)***

Berdasarkan hasil penelitian penulis di Pengadilan Negeri Bengkulu dengan Bapak Yongki, SH.,MH selaku Hakim di Pengadilan Negeri Bengkulu pada tanggal, 10 Juni 2025 menyatakan bahwa Upaya hukum apa yang dapat dilakukan bagi pihak yang dirugikan dalam perkara sertifikat ganda, beliau menjelaskan bahwa sertifikat ganda secara langsung tidak diatur dalam pasal tertentu, tetapi masalah ini terkait dengan sejumlah ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Dasar Pokok Agraria (UUPA), serta peraturan pelaksanaan lainnya. Berdasarkan hasil penelitian penulis di Pengadilan Negeri Bengkulu dengan Bapak Edi Sanjaya Lase, SH selaku Hakim di Pengadilan Negeri Bengkulu pada tanggal, 10 Juni 2025 menyatakan bahwa peraturan yang mengatur tentang sertifikat ganda adalah sebagai berikut :

- 1 Undang-Undang Pokok agraria (UUPA) Pasal 19, mengatur tentang pendaftaran tanah tanah dan sertifikat tanah sebagai bukti hak;
- 2 Undang\_undang pokok Ahraria (UUPA) Pasal 22, mengatur tentang pengukuran dan pemetaan tanah yang dapat mencegah terjadinya sertifikat ganda;
- 3 Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan pendaftaran tanah, mekanisme pendaftaran tanah dan cara penyelesaian sengketa pertanahan, termasuk kasus sertifikat ganda.

- 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) tahun 2011, mengatur tentang Prosedur pendaftaran tanah dan penyelesaian masalah terkait sertifikat tanah.

Berdasarkan hasil penelitian penulis di Pengadilan Negeri Bengkulu dengan Bapak Edi Sanjaya Lase, SH selaku Hakim di Pengadilan Negeri Bengkulu pada tanggal, 10 Juni 2025 menyatakan bahwa peraturan yang mengatur tentang sertifikat ganda adalah langkah-langka untuk mencegah terjadinya sertifikat ganda, Masyarakat dan instansi yang berwenang perlu yaitu sebagai berikut :

- 1 Melakuakn verifikasi dan validasi data pertanahan secara lebih cermat dan teliti;
- 2 Menggunakan sistem digitalisasi pendaftyaran tanah yang lebih transparan dan aman;
- 3 Memberikan edukasi kepada masyarakat tentang pentingnya pemeriksaan legalitas sebelum membeli tanah.

Masih mnurut Bapak Edi Sanjaya Lase, SH secara keseluruhan, penyelsaian sertifikat ganda memerlukan kerja sama antara pemilik tanah, Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan pihak yang mempunyai kewenangan lainnya untuk memastikan keadilan dan kepastian hukum.

## SIMPULAN

Kekuatan Hukum Sertifikat ganda yang diproses Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Bengkulu) yaitu berdasarkan ketereangan Badan Pertanahan Nasional di bagian permasalahan bahwa kekuatan hukum sertifikat ganda kekuatannya ada di sertifikat yang pertama kali di turunkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dan apabila dikemudian hari ternyata sertifikat tanah tersebut memiliki sertifikat ganda, maka pemilik sertifikat ganda tersebut datang ke Kantor Badan Pertanahan Nasiopnal (BPN) guna untuk klarifikasi, dan apabila tidak ada penyelesaiannya pihak-pihak sertifikat ganda tersebut mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) meminta sertifikat tersebut dimintai pembatalan, kemudian secara hukum melapor ke kepolisian, bahwa dokumen proses sertifikat dibuat oleh oknum tersebut palsu. Upaya hukum apa yang dapat dilakukan bagi pihak yang dirugikan dalam perkara sertifikat ganda adalah pihak hakim di Pengadilan Negeri berupaya melakukan mediasi terlebih dahulu kepada kedua belah pihak yang berperkara. Selanjutnya upaya hukum yang ditempuh adalah melapor ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) terlebih dahulu, dilakukan mediasi oleh mediator serta berkonsultasi dengan pengacara. Apabila menemui jalan buntu, maka segera melaporkan sengeta tersebut kepada kepolisian, agar dikenakan sanksi pidana bagi pelaku yang memalsukan dokumen.

## UCAPAN TERIMAKASIH

Penulis menyampaikan terima kasih kepada *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* atas kesempatan dan kepercayaannya dalam mempublikasikan artikel ini. Ucapan terima kasih juga ditujukan kepada diri sendiri atas komitmen dan dedikasi dalam menyelesaikan penelitian ini.

## DAFTAR RUJUKAN

- Ajibola, M. O., Awodiran, O. O., & Ogundele, O. J. (2017). Land ownership disputes and double titling in Nigeria: Implications for sustainable development. *Journal of African Real Estate Research*, 2(1), 45–60.
- Ashibly, A., & Marlina. (2024). *Buku pedoman penulisan proposal skripsi program studi Ilmu Hukum*. Bengkulu.
- Bactiar, E. (2018). *Pendaftaran tanah di Indonesia dan peraturan pelaksanaannya*. Bandung: Alumni.
- Boedi, H. (2014). *Hukum agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Boone, C. (2019). Legal empowerment and land property rights in Africa: Lessons from Kenya. *World Development*, 122, 23–34. <https://doi.org/10.1016/j.worlddev.2019.05.009>
- Effendi, P. (2016). *Hukum agraria di Indonesia*. Bandung: Alumni.
- J. Supranto. (2016). *Metode riset*. Jakarta: Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.
- Lemmen, C., van Oosterom, P., & Bennett, R. (2019). Digital land administration: Towards inclusive and sustainable solutions. *Land Use Policy*, 87, 104024. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2019.104024>
- Mabogunje, A. (2018). Urban land governance and the role of notaries in Africa. *Habitat International*, 72, 45–53. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2017.12.006>
- Prasetyo, B. (2017). *Metode penelitian*. Tangerang Selatan: Universitas Terbuka.
- Praktik Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah. (2014). Jakarta: Raja Wali.
- Saleh, W. (2016). *Hak Anda atas tanah*. Jakarta: Balai Aksara.
- Sarmah, S. (2018). Blockchain for land registry: A case study for Sweden. *Procedia Computer Science*, 134, 324–331. <https://doi.org/10.1016/j.procs.2018.07.193>
- Soetono. (2018). *Pembebasan pencabutan hak atas tanah*. Surabaya: Usaha Nasional.
- Suratman, H., & Dillah, P. (2014). *Metode penelitian hukum*. Malang: Alfabet.
- Waluyo, B. (2018). *Metode penelitian hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.