



DOI: <https://doi.org/10.38035/jim.v4i4>
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Pertanggungjawaban Hukum PPAT atas Akta Jual Beli Tanah yang Batal karena Sertifikat Ganda: Perspektif Hukum Perdata dan Administrasi Pertanahan

Della Kristina¹, Benny Djaja², Maman Sudirman³

¹Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia, della.217242053@stu.untar.ac.id

²Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia, bennydyd@fh.untar.ac.id

³Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia, mamans@fh.untar.ac.id

Corresponding Author: della.217242053@stu.untar.ac.id¹

Abstract: *This study examines the legal liability of the Land Deed Official (PPAT) regarding sale and purchase deeds of land that become void due to the existence of double certificates, analyzed from the perspective of civil law and land administration law. A PPAT deed is an authentic document as stipulated in Article 1868 of the Indonesian Civil Code (KUHPperdata); however, its validity largely depends on the accuracy and legitimacy of the land certificate. The issuance of double land certificates constitutes a serious legal problem because a sale and purchase deed based on a defective certificate may lose its evidentiary value and result in the nullification of the agreement. From a civil law perspective, PPAT may be held liable if proven negligent or committing an unlawful act under Article 1365 of the Civil Code, with possible compensation for the injured party. From the administrative perspective, PPAT is subject to supervision by the Ministry of Agrarian Affairs/National Land Agency (ATR/BPN) and may face administrative sanctions for procedural violations, as stipulated in Article 62 of Government Regulation No. 24 of 2016. Dispute resolution may be pursued through civil litigation, administrative cancellation by BPN, or judicial review before the Administrative Court (PTUN).*

Keyword: *PPAT, Double Certificates, Legal Liability*

Abstrak: Penelitian ini membahas pertanggungjawaban hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap akta jual beli tanah yang batal akibat adanya sertifikat ganda, ditinjau dari perspektif hukum perdata dan hukum administrasi pertanahan. Akta PPAT pada dasarnya merupakan akta autentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata), namun keabsahannya sangat bergantung pada kejelasan status objek tanah. Kasus sertifikat ganda menimbulkan persoalan serius, karena akta jual beli yang didasarkan pada sertifikat bermasalah dapat kehilangan kekuatan pembuktian sempurna dan berimplikasi pada batalnya perjanjian. Dari sisi hukum perdata, PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban apabila terbukti lalai atau melakukan perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 KUHPperdata. Bentuk tanggung jawabnya dapat berupa ganti rugi kepada pihak yang dirugikan. Dari sisi hukum administrasi pertanahan, PPAT berada di bawah pembinaan ATR/BPN sehingga dapat dikenakan sanksi administratif apabila terbukti melanggar

kewajiban prosedural, sebagaimana diatur dalam Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Mekanisme penyelesaian sengketa akibat sertifikat ganda dapat ditempuh melalui gugatan perdata, pembatalan sertifikat oleh BPN, atau keberatan melalui PTUN.

Kata Kunci: PPAT, Sertifikat Ganda, Pertanggungjawaban Hukum

PENDAHULUAN

Tanah memiliki kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia, baik sebagai aset ekonomi, sarana pemukiman, maupun simbol sosial budaya. Oleh karena itu, kepastian hukum dalam setiap transaksi pertanahan menjadi hal yang krusial. Salah satu bentuk transaksi yang paling sering dilakukan adalah jual beli tanah yang dituangkan dalam akta autentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT sebagai pejabat umum memiliki kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT. Akta yang dibuat oleh PPAT berfungsi sebagai alat bukti autentik yang memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian jual beli tanah. Namun demikian, dalam praktiknya tidak jarang muncul permasalahan serius, salah satunya adalah terbitnya sertifikat ganda atas objek tanah yang sama, sehingga menimbulkan persoalan terkait keabsahan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT.¹

Fenomena sertifikat ganda mencerminkan adanya kelemahan dalam sistem administrasi pertanahan di Indonesia. Sertifikat tanah yang seharusnya menjadi bukti hak yang kuat justru menimbulkan ketidakpastian ketika lebih dari satu sertifikat diterbitkan atas bidang tanah yang sama. Hal ini sering menimbulkan sengketa antara pihak-pihak yang merasa memiliki hak yang sah. Ketika akta jual beli tanah dibuat berdasarkan salah satu sertifikat ganda, timbul persoalan serius mengenai kedudukan akta tersebut. Akta yang seharusnya menjadi alat bukti autentik dapat kehilangan kekuatan pembuktiannya, bahkan dinyatakan batal demi hukum. Dalam konteks tersebut, timbul pertanyaan mengenai sejauh mana PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban hukum atas akta yang batal akibat adanya sertifikat ganda, mengingat PPAT memiliki kewajiban formil untuk memeriksa kelengkapan dokumen sebelum membuat akta, tetapi tidak memiliki kewenangan substantif untuk menilai keabsahan materiil sertifikat.

Dari perspektif hukum perdata, pertanggungjawaban PPAT berkaitan erat dengan asas tanggung jawab karena kesalahan (*liability based on fault*). Apabila terbukti PPAT lalai, misalnya tidak melakukan pemeriksaan secara cermat terhadap sertifikat atau dokumen yang mendukung transaksi, maka ia dapat dimintai pertanggungjawaban berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengenai perbuatan melawan hukum. Bentuk pertanggungjawaban ini dapat berupa kewajiban ganti rugi kepada pihak yang dirugikan. Namun, apabila PPAT telah menjalankan tugas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan ternyata sertifikat ganda timbul karena kesalahan administrasi di Badan Pertanahan Nasional (BPN), maka tanggung jawab tidak serta-merta dibebankan kepada PPAT. Dengan demikian, terdapat batas pertanggungjawaban yang harus dianalisis secara mendalam agar tercipta keseimbangan antara perlindungan hukum bagi masyarakat dan perlindungan profesi bagi PPAT.²Sementara itu, dari perspektif hukum administrasi

¹ Kurniawan, R. A. (2025). Tanggung Jawab Notaris Terhadap Terbitnya Akta Jual Beli Tanah dan PPJB Terhadap Dua Klien Dengan Objek Yang Sama (Analisis Putusan Nomor 3/Pdt. G/2024/PN SPG). *Media Hukum Indonesia (MHI)*, 3(1).

² Puspita, W. C., & Hoesin, H. S. H. (2021). Kedudukan Akta Jual Beli dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Kasus Adanya Sertipikat Ganda yang Dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (Studi

pertanahan, PPAT merupakan pejabat umum yang tunduk pada pembinaan, pengawasan, dan sanksi administratif oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN. Pertanggungjawaban PPAT dalam ranah ini lebih menekankan pada aspek kepatuhan terhadap kewajiban jabatan. Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 menyebutkan bahwa PPAT dapat dikenai sanksi administratif berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, hingga pemberhentian tetap apabila melanggar ketentuan dalam menjalankan jabatannya. Artinya, apabila terbukti PPAT membuat akta jual beli tanah tanpa mematuhi prosedur formil, seperti tidak melakukan pengecekan sertifikat melalui buku tanah dan surat ukur di kantor pertanahan, maka ia dapat dikenakan sanksi meskipun kesalahan substansial penerbitan sertifikat berada pada BPN.

Permasalahan sertifikat ganda yang berdampak pada batalnya akta jual beli tanah juga menimbulkan implikasi serius bagi para pihak. Pihak pembeli yang telah membayar harga tanah berpotensi kehilangan hak atas tanah yang dibelinya, sedangkan pihak penjual dapat menghadapi tuntutan hukum apabila ternyata sertifikat yang digunakan tidak sah. Dalam situasi ini, akta PPAT yang biasanya memiliki kekuatan pembuktian autentik dapat dipandang sebagai akta yang cacat hukum karena tidak mencerminkan keadaan yang sebenarnya. Hal ini berimplikasi pada hilangnya kepastian hukum dan berpotensi menimbulkan kerugian materiil maupun immateriil. Oleh sebab itu, kajian mengenai tanggung jawab hukum PPAT dalam konteks sertifikat ganda memiliki urgensi tinggi baik secara teoretis maupun praktis.³

Dari sisi penyelesaian sengketa, mekanisme yang tersedia dapat ditempuh melalui jalur perdata maupun administrasi. Melalui jalur perdata, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ganti rugi terhadap PPAT atau pihak lain yang dianggap bertanggung jawab. Sementara itu, dari sisi administrasi pertanahan, pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan permohonan pembatalan sertifikat kepada BPN atau menggugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) terhadap keputusan administrasi pertanahan yang melahirkan sertifikat ganda. Dengan demikian, analisis mengenai pertanggungjawaban hukum PPAT atas akta jual beli tanah yang batal karena sertifikat ganda harus mencakup dua ranah hukum sekaligus, yaitu hukum perdata dan hukum administrasi pertanahan.

Penelitian ini menjadi penting karena kajian sebelumnya lebih banyak menitikberatkan pada aspek keabsahan sertifikat tanah atau mekanisme penyelesaian sengketa sertifikat ganda semata, tanpa secara mendalam mengkaji posisi dan tanggung jawab PPAT dalam situasi tersebut. Padahal, sebagai pejabat umum yang berperan sentral dalam transaksi pertanahan, PPAT tidak hanya dituntut untuk menjalankan fungsi administratif, tetapi juga harus menjamin akta yang dibuatnya memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Dengan adanya penelitian ini, diharapkan dapat ditemukan konstruksi hukum yang lebih jelas mengenai bentuk, batas, serta implikasi pertanggungjawaban PPAT dalam menghadapi persoalan sertifikat ganda, sehingga dapat memberikan kontribusi nyata dalam penguatan sistem hukum pertanahan di Indonesia. Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini tidak hanya memiliki nilai akademis, tetapi juga nilai praktis dalam rangka perlindungan hukum bagi masyarakat sekaligus perlindungan profesi bagi PPAT. Dengan menganalisis pertanggungjawaban hukum PPAT dari perspektif hukum perdata dan administrasi pertanahan, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih

Kasus: Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung No. 24/G/2017/PTUN-BL). *Jurnal Hukum to-ra: Hukum Untuk Mengatur dan Melindungi Masyarakat*, 7(3), 325-339.

³ Mulyana, D., & Abdughani, R. K. (2021). Tanggung jawab notaris/ppat terhadap akta jual beli tanah yang batal demi hukum. *Juris and Society: Jurnal Ilmiah Sosial dan Humaniora*, 1(1), 106-118.

komprehensif serta menawarkan solusi bagi penyempurnaan regulasi maupun praktik pertanahan di Indonesia.⁴

METODE

Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif yang berfokus pada pengkajian norma hukum positif yang berlaku, doktrin hukum, asas hukum, serta putusan pengadilan yang relevan dengan permasalahan. Penelitian hukum normatif bertujuan untuk menemukan jawaban atas isu hukum melalui analisis terhadap bahan hukum yang tersedia, bukan melalui data empiris di lapangan. Jenis Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*). Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan, antara lain Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT, serta regulasi terkait pertanahan dan administrasi pertanahan. Bahan hukum sekunder berupa literatur, jurnal, artikel ilmiah, dan pendapat para ahli hukum digunakan untuk memberikan penjelasan dan interpretasi terhadap bahan hukum primer.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Bentuk Dan Batas Pertanggungjawaban Hukum PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Batal Karena Adanya Sertifikat Ganda Ditinjau Dari Perspektif Hukum Perdata Dan Administrasi Pertanahan

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu terkait hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. Akta yang dibuat oleh PPAT memiliki kekuatan pembuktian otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yakni akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang dan dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang. Dengan demikian, PPAT memiliki kedudukan yang sangat penting dalam menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap para pihak dalam transaksi tanah, khususnya dalam jual beli hak atas tanah. Namun, Dalam praktik, sering timbul persoalan hukum ketika akta jual beli tanah dinyatakan batal karena objek tanah tersebut ternyata memiliki sertifikat ganda. Situasi ini menimbulkan pertanyaan fundamental mengenai bentuk dan batas pertanggungjawaban hukum PPAT, baik dari perspektif hukum perdata maupun hukum administrasi pertanahan.⁵

Dari perspektif hukum perdata, PPAT pada prinsipnya memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa akta yang dibuat memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Apabila salah satu syarat tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat batal demi hukum atau batal berdasarkan putusan pengadilan. Dalam konteks sertifikat ganda, masalah yang timbul bukan hanya soal terpenuhinya syarat subjektif maupun objektif perjanjian, tetapi juga terkait dengan objek jual beli yang ternyata bermasalah secara hukum. Akta jual beli yang dibuat atas dasar sertifikat ganda dapat dianggap tidak memenuhi syarat “hal tertentu” dan “sebab yang halal” sebagaimana dimaksud Pasal 1320 KUHPerdata,

⁴ Aprilia, W. Analisis Penerapan Asas Itikad Baik Dan Pertanggung Jawaban Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Dan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Terhadap Objek Warisan Yang Belum Dibagi Waris (Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 156 K/Pdt/2020). *Indonesian Notary*, 4(1), 14.

⁵ Virginia, C. (2024). Penyelesaian Sertipikat Ganda yang Terbukti Terbit Akibat Kelalaian Badan Pertanahan Nasional (Studi Kasus Putusan Nomor 48/G/2021/PTUN-MDN). *Jurnal Global Ilmiah*, 2(3).

sehingga dapat berimplikasi pada batalnya perjanjian. Batalnya akta ini tentu menimbulkan kerugian bagi para pihak, baik penjual maupun pembeli. Pertanyaan berikutnya adalah apakah PPAT turut bertanggung jawab atas kerugian tersebut? Menurut doktrin tanggung jawab keperdataan, PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban apabila terbukti melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, atau apabila terdapat kelalaian dalam menjalankan kewenangan yang menyebabkan kerugian bagi pihak lain.

Bentuk pertanggungjawaban PPAT dalam ranah perdata dapat berupa kewajiban ganti rugi jika dapat dibuktikan bahwa PPAT lalai dalam melaksanakan kewajibannya. Misalnya, PPAT tidak melakukan pemeriksaan yang cermat terhadap sertifikat tanah melalui Kantor Pertanahan, atau mengabaikan prosedur verifikasi yang seharusnya dilakukan. Pasal 3 ayat (1) huruf e Peraturan Jabatan PPAT mewajibkan PPAT untuk membacakan akta dan menjelaskan maksud serta akibat hukum dari perbuatan hukum yang dilakukan para pihak. Kewajiban ini mengandung makna bahwa PPAT harus memastikan kebenaran formal dari dokumen yang dijadikan dasar akta, termasuk sertifikat tanah. Apabila PPAT telah melaksanakan tugas sesuai prinsip kehati-hatian dan prosedur yang berlaku, tanggung jawab hukum secara perdata tidak serta-merta dapat dibebankan kepadanya. Dengan kata lain, batas pertanggungjawaban PPAT dalam ranah perdata terletak pada ada atau tidaknya kesalahan (*schuld*) atau kelalaian (*negligence*) dalam pelaksanaan jabatannya.

Dari perspektif hukum administrasi pertanahan, batalnya akta jual beli tanah karena adanya sertifikat ganda juga menimbulkan implikasi terhadap posisi PPAT. Sertifikat ganda sendiri sering muncul akibat kelemahan sistem administrasi pertanahan, misalnya adanya pendaftaran ganda, pemetaan yang tidak akurat, atau praktik mafia tanah. Dalam hal ini, pertanggungjawaban utama sebenarnya terletak pada Kantor Pertanahan sebagai lembaga yang menerbitkan sertifikat. Namun, PPAT tetap memiliki tanggung jawab administratif karena kedudukannya sebagai pejabat umum yang berada di bawah pembinaan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Jika terbukti bahwa PPAT lalai atau menyalahgunakan kewenangannya dalam pembuatan akta, maka dapat dikenakan sanksi administratif sesuai Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, yang mencakup peringatan tertulis, pemberhentian sementara, hingga pemberhentian tetap dari jabatan PPAT.⁶

Bentuk pertanggungjawaban administrasi PPAT ini bersifat preventif dan represif. Preventif, karena PPAT diwajibkan menjalankan kewenangannya sesuai dengan ketentuan hukum, misalnya memeriksa keaslian sertifikat melalui Kantor Pertanahan dan menolak pembuatan akta jika ditemukan adanya cacat administratif. Represif, karena sanksi administratif dapat dikenakan setelah terbukti adanya pelanggaran kewajiban jabatan. Namun, batas pertanggungjawaban PPAT dalam hukum administrasi pertanahan juga perlu digarisbawahi. Jika sertifikat ganda muncul murni akibat kesalahan administrasi Kantor Pertanahan tanpa ada kelalaian PPAT, maka PPAT tidak dapat dimintai tanggung jawab administratif. Sebaliknya, jika PPAT turut lalai, misalnya tidak melakukan pengecekan riwayat sertifikat, maka pertanggungjawaban administratif dapat diberlakukan.

Dalam praktik, pertanggungjawaban PPAT atas batalnya akta jual beli tanah karena sertifikat ganda menjadi persoalan yang kompleks karena melibatkan keterkaitan antara ranah hukum perdata dan administrasi pertanahan. Di satu sisi, hukum perdata menitikberatkan pada aspek ganti rugi akibat kerugian yang dialami para pihak, sedangkan hukum administrasi pertanahan menekankan pada aspek pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT sebagai pejabat umum. Oleh karena itu, bentuk pertanggungjawaban hukum PPAT dapat bersifat kumulatif: ia bisa saja digugat secara perdata untuk membayar ganti rugi sekaligus dikenai sanksi administratif oleh instansi pembina. Namun, batas pertanggungjawaban PPAT

⁶ Anggita, V. D., & Putra, M. F. M. (2022). Implikasi Hak Atas Tanah Yang Diperoleh Secara Melawan Hukum. *Jurnal USM Law Review*, 5(2), 782-795.

harus ditempatkan secara proporsional. PPAT tidak boleh diposisikan sebagai pihak yang menanggung semua akibat dari adanya sertifikat ganda, mengingat permasalahan tersebut pada hakikatnya juga berkaitan erat dengan kelemahan sistem administrasi pertanahan.⁷

Bentuk pertanggungjawaban hukum PPAT terhadap akta jual beli tanah yang batal karena sertifikat ganda meliputi tanggung jawab perdata berupa ganti rugi jika terdapat kelalaian, dan tanggung jawab administratif berupa sanksi jabatan jika terbukti melanggar kewajiban prosedural. Adapun batas pertanggungjawaban PPAT ditentukan oleh ada tidaknya unsur kesalahan atau kelalaian dalam pelaksanaan tugasnya. Jika PPAT telah menjalankan kewajiban sesuai peraturan, maka batalnya akta akibat sertifikat ganda tidak secara otomatis menimbulkan tanggung jawab hukum baginya. Sebaliknya, jika PPAT lalai atau menyalahgunakan kewenangan, maka baik sanksi perdata maupun administrasi dapat dibebankan sebagai bentuk akuntabilitas jabatan.

2. Implikasi Hukum Bagi Para Pihak Dan Kedudukan Akta Yang Dibuat Oleh PPAT Apabila Terbukti Terdapat Cacat Keabsahan Akibat Sertifikat Ganda, Serta Bagaimana Mekanisme Penyelesaiannya Menurut Hukum Perdata Dan Administrasi Pertanahan

Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada dasarnya adalah akta autentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyatakan bahwa akta autentik adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang. Dalam transaksi jual beli tanah, akta autentik PPAT memiliki fungsi sentral sebagai bukti adanya perbuatan hukum peralihan hak atas tanah. Namun, keabsahan akta tersebut sangat bergantung pada keabsahan objeknya, yakni sertifikat tanah yang dijadikan dasar perjanjian. Permasalahan muncul ketika kemudian diketahui bahwa tanah yang menjadi objek jual beli memiliki sertifikat ganda, sehingga menimbulkan cacat keabsahan pada akta yang dibuat. Kondisi ini membawa konsekuensi hukum baik bagi kedudukan akta maupun bagi para pihak yang terlibat, sekaligus menimbulkan pertanyaan mengenai mekanisme penyelesaian yang dapat ditempuh menurut hukum perdata dan hukum administrasi pertanahan.⁸ Dari sisi implikasi hukum bagi para pihak, sertifikat ganda menimbulkan ketidakpastian hukum karena objek perjanjian tidak jelas statusnya. Bagi pembeli, sertifikat ganda menimbulkan risiko kehilangan hak atas tanah yang telah dibelinya, sebab dapat saja pihak lain mengklaim tanah yang sama dengan dasar sertifikat berbeda. Hal ini bertentangan dengan prinsip *pacta sunt servanda* sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata, yang menekankan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. Apabila kemudian terbukti objek perjanjian tidak sah karena ada sertifikat ganda, maka keberlakuan asas ini menjadi terhambat. Bagi penjual, sertifikat ganda juga menimbulkan kerugian karena dapat menimbulkan tuduhan telah melakukan wanprestasi atau bahkan perbuatan melawan hukum apabila terbukti menjual tanah yang tidak jelas status kepemilikannya.

Implikasi hukum juga berlaku bagi PPAT sebagai pejabat yang membuat akta. Kedudukan PPAT sebagai pejabat umum menuntut adanya kehati-hatian (*prudential duty*) dalam memverifikasi dokumen sebelum dituangkan dalam akta. Jika PPAT terbukti lalai, misalnya tidak melakukan pemeriksaan terhadap sertifikat tanah melalui Kantor Pertanahan, maka PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban baik secara perdata maupun administrasi. Namun, jika terbukti bahwa sertifikat ganda murni disebabkan oleh kesalahan administrasi

⁷ Muti, K. (2022). Hutang Piutang Dengan Jaminan Sertifikat Tanah Berakibat Jual Beli Dengan Indikasi Pemalsuan Identitas Diri (Studi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 245/Pdt. G/2020/PN. Jkt. Tim.). *PALAR (Pakuan Law review)*, 8(2), 486-499.

⁸ Murni, C. S. (2021). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak atas Tanah. *Jurnal Kajian Pembaruan Hukum*, 1(1), 25-48.

pertanahan di Kantor Pertanahan, maka PPAT tidak serta-merta dapat dipersalahkan. Dengan demikian, implikasi hukum bagi para pihak berbeda-beda tergantung pada faktor penyebab timbulnya sertifikat ganda. Kedudukan akta PPAT yang dibuat atas dasar sertifikat ganda juga menimbulkan problematika yuridis. Menurut Pasal 1320 KUHPerdara, sahnya suatu perjanjian mensyaratkan adanya objek tertentu dan sebab yang halal. Jika objek berupa tanah ternyata memiliki sertifikat ganda, maka syarat “hal tertentu” tidak terpenuhi karena menimbulkan ketidakpastian status hukum tanah tersebut. Akta PPAT dalam kasus ini dapat dianggap sebagai akta autentik yang kehilangan kekuatan pembuktian sepenuhnya, karena mengandung cacat keabsahan. Doktrin hukum membedakan antara akta autentik yang cacat formil dengan akta autentik yang cacat materiil. Cacat formil menyangkut tata cara pembuatan akta, sedangkan cacat materiil menyangkut substansi perjanjian. Sertifikat ganda menimbulkan cacat materiil sehingga dapat menyebabkan batalnya akta jual beli. Dengan kata lain, akta PPAT yang dibuat atas dasar sertifikat ganda tidak lagi dapat dianggap sebagai alat bukti yang sempurna, melainkan hanya sebagai alat bukti di bawah tangan yang nilainya masih harus dinilai hakim.⁹

Mekanisme penyelesaian sengketa akibat sertifikat ganda dapat ditempuh melalui hukum perdata maupun administrasi pertanahan. Dari perspektif hukum perdata, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan. Gugatan ini bisa berupa gugatan wanprestasi berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdara jika salah satu pihak dianggap tidak memenuhi perjanjian, atau gugatan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara apabila terdapat unsur kelalaian yang menimbulkan kerugian. Hakim dalam perkara perdata berwenang untuk menyatakan akta batal demi hukum, tidak berkekuatan mengikat, atau menyatakan perjanjian tidak sah. Selain itu, pihak yang dirugikan juga dapat menuntut ganti rugi atas kerugian materiil maupun immateriil yang dideritanya. Mekanisme ini memberikan jalan keluar bagi para pihak untuk mendapatkan kepastian hukum terkait status perjanjian yang telah dibuat.

Sementara itu, dari perspektif hukum administrasi pertanahan, penyelesaian sertifikat ganda dapat ditempuh melalui mekanisme administratif di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Berdasarkan Pasal 110 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, apabila terdapat dua atau lebih sertifikat yang terbit untuk bidang tanah yang sama, maka salah satu sertifikat harus dibatalkan. Pembatalan ini dilakukan melalui keputusan pejabat tata usaha negara di BPN setelah dilakukan penelitian terhadap riwayat penerbitan sertifikat. Jika ditemukan adanya kesalahan administratif, maka sertifikat yang terbit belakangan biasanya dibatalkan demi hukum. Namun, dalam praktiknya, sering terjadi perlawanan dari pemegang sertifikat yang dibatalkan, sehingga sengketa tersebut berlanjut ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN).

Kewenangan PTUN dalam menyelesaikan sengketa sertifikat ganda diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Pasal 53 UU PTUN memberi hak bagi pihak yang merasa dirugikan oleh keputusan tata usaha negara (dalam hal ini keputusan pembatalan sertifikat oleh BPN) untuk mengajukan gugatan ke PTUN. Putusan PTUN dapat menegaskan apakah pembatalan sertifikat oleh BPN sudah sah secara hukum atau justru melanggar prosedur. Dengan demikian, mekanisme administrasi pertanahan bersifat *ex officio* dan administratif, sedangkan PTUN berfungsi sebagai mekanisme kontrol yudisial terhadap keputusan administrasi. Selain jalur litigasi, penyelesaian sengketa sertifikat ganda juga dapat dilakukan melalui jalur non-litigasi, yakni mediasi di BPN atau kesepakatan damai antara para pihak. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa juga membuka ruang bagi

⁹ Mirwansyah, M., Gunawan, T., & Lutfi, M. (2024). Prinsip Kehati-Hatian Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Yang Telah Bersertifikat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Audi Et AP: Jurnal Penelitian Hukum*, 3(01), 30-38.

penyelesaian sengketa pertanahan melalui arbitrase atau mediasi. Namun, efektivitas mekanisme ini masih terbatas karena sertifikat tanah menyangkut hak kebendaan yang erat kaitannya dengan kepentingan publik dan administrasi negara. Oleh karena itu, meskipun mediasi dapat mengurangi konflik antar-pihak, putusan akhirnya tetap bergantung pada legalitas sertifikat yang dikeluarkan oleh BPN

Dari perspektif teoritis, implikasi hukum akibat sertifikat ganda mencerminkan adanya disharmoni antara hukum perdata dan hukum administrasi pertanahan. Hukum perdata menekankan pada asas kebebasan berkontrak dan kepastian perjanjian, sementara hukum administrasi pertanahan menekankan pada asas legalitas dan tertib administrasi. Oleh karena itu, penyelesaian sengketa akibat sertifikat ganda harus mengintegrasikan kedua perspektif tersebut. Hakim perdata tidak dapat memutuskan keabsahan sertifikat tanpa memperhatikan hasil penelitian administrasi pertanahan, sementara pejabat BPN tidak dapat membatalkan sertifikat tanpa memperhatikan hak-hak perdata para pihak. Integrasi ini penting untuk mewujudkan kepastian hukum sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Implikasi hukum bagi para pihak akibat sertifikat ganda meliputi potensi batalnya perjanjian, hilangnya kepastian hukum, dan kerugian materiil maupun immateriil. Kedudukan akta PPAT dalam kondisi ini menjadi lemah karena mengandung cacat keabsahan dan dapat dibatalkan oleh hakim. Mekanisme penyelesaiannya dapat ditempuh melalui jalur perdata berupa gugatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum, serta melalui jalur administrasi pertanahan berupa pembatalan sertifikat oleh BPN yang dapat diajukan keberatan ke PTUN. Sinergi antara mekanisme perdata dan administrasi sangat diperlukan agar sengketa akibat sertifikat ganda dapat diselesaikan secara adil dan memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat.¹⁰

KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan mengenai pertanggungjawaban hukum PPAT terhadap batalnya akta jual beli tanah akibat adanya sertifikat ganda, dapat disimpulkan bahwa PPAT memiliki tanggung jawab hukum baik dalam perspektif perdata maupun administrasi pertanahan, dengan batas yang ditentukan oleh ada atau tidaknya unsur kesalahan atau kelalaian dalam menjalankan kewenangan. Dari sisi perdata, PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban berupa ganti rugi apabila terbukti lalai atau melakukan perbuatan melawan hukum, sedangkan dari sisi administrasi pertanahan, PPAT dapat dikenai sanksi administratif apabila melanggar kewajiban prosedural. Namun, apabila sertifikat ganda muncul murni akibat kesalahan sistem administrasi pertanahan di BPN, maka tanggung jawab hukum tidak serta-merta dibebankan kepada PPAT. Implikasi hukum bagi para pihak adalah hilangnya kepastian hukum atas transaksi, potensi batalnya akta, dan kerugian materiil maupun immateriil. Akta PPAT dalam hal ini kehilangan kekuatan pembuktian sempurna karena mengandung cacat materiil. Penyelesaian sengketa dapat ditempuh melalui gugatan perdata di pengadilan maupun mekanisme administrasi pertanahan melalui BPN dan PTUN, serta dapat dilengkapi dengan jalur alternatif penyelesaian sengketa seperti mediasi. Oleh karena itu, penyelesaian permasalahan sertifikat ganda membutuhkan integrasi antara hukum perdata dan hukum administrasi pertanahan demi terciptanya kepastian hukum yang berkeadilan.

Adapun saran yang dapat diberikan adalah agar PPAT senantiasa meningkatkan kehati-hatian dengan memperketat verifikasi sertifikat melalui sistem informasi pertanahan BPN serta memastikan terpenuhinya prosedur formil sebelum membuat akta. Pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN perlu memperbaiki sistem administrasi pertanahan, khususnya dalam hal pendaftaran dan pemetaan tanah, guna mencegah terbitnya sertifikat ganda. Selain itu,

¹⁰ Triyono, T. (2019). Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dan Implikasi Hukumnya Bagi Masyarakat Umum. *Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan*, 17(2), 167-192.

diperlukan sinergi antara peradilan perdata, PTUN, dan BPN untuk menciptakan mekanisme penyelesaian sengketa yang lebih terintegrasi, cepat, dan efektif. Dengan demikian, keberadaan PPAT tetap dapat menjamin kepastian hukum dalam transaksi tanah, sementara kelemahan sistem pertanahan dapat diminimalisasi untuk melindungi kepentingan masyarakat.

REFERENSI

- Kurniawan, R. A. (2025). Tanggung Jawab Notaris Terhadap Terbitnya Akta Jual Beli Tanah dan PPJB Terhadap Dua Klien Dengan Objek Yang Sama (Analisis Putusan Nomor 3/Pdt. G/2024/PN SPG). *Media Hukum Indonesia (MHI)*, 3(1).
- Puspita, W. C., & Hoesin, H. S. H. (2021). Kedudukan Akta Jual Beli dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Kasus Adanya Sertipikat Ganda yang Dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (Studi Kasus: Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandar Lampung No. 24/G/2017/PTUN-BL). *Jurnal Hukum to-ra: Hukum Untuk Mengatur dan Melindungi Masyarakat*, 7(3), 325-339.
- Mulyana, D., & Abdughani, R. K. (2021). Tanggung jawab notaris/ppat terhadap akta jual beli tanah yang batal demi hukum. *Juris and Society: Jurnal Ilmiah Sosial dan Humaniora*, 1(1), 106-118.
- Aprilia, W. Analisis Penerapan Asas Itikad Baik Dan Pertanggung Jawaban Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Dan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Terhadap Objek Warisan Yang Belum Dibagi Waris (Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 156 K/Pdt/2020). *Indonesian Notary*, 4(1), 14.
- Virginia, C. (2024). Penyelesaian Sertipikat Ganda yang Terbukti Terbit Akibat Kelalaian Badan Pertanahan Nasional (Studi Kasus Putusan Nomor 48/G/2021/PTUN-MDN). *Jurnal Global Ilmiah*, 2(3).
- Anggita, V. D., & Putra, M. F. M. (2022). Implikasi Hak Atas Tanah Yang Diperoleh Secara Melawan Hukum. *Jurnal USM Law Review*, 5(2), 782-795.
- Muti, K. (2022). Hutang Piutang Dengan Jaminan Sertifikat Tanah Berakibat Jual Beli Dengan Indikasi Pemalsuan Identitas Diri (Studi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 245/Pdt. G/2020/PN. Jkt. Tim.). *PALAR (Pakuan Law review)*, 8(2), 486-499.
- Murni, C. S. (2021). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak atas Tanah. *Jurnal Kajian Pembaruan Hukum*, 1(1), 25-48.
- Mirwansyah, M., Gunawan, T., & Lutfi, M. (2024). Prinsip Kehati-Hatian Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Yang Telah Bersertifikat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Audi Et AP: Jurnal Penelitian Hukum*, 3(01), 30-38.
- Triyono, T. (2019). Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dan Implikasi Hukumnya Bagi Masyarakat Umum. *Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan*, 17(2), 167-192.