

# **PENYELESAIAN HUKUM TERHADAP SERTIFIKAT GANDA YANG MELIBATKAN AKTA JUAL BELI BERALAS HAK BUKU C DESA DALAM RANGKA MENJAMIN KEPASTIAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK**

**David Hissa<sup>1</sup>, Aslan Noor<sup>2</sup>**

<sup>1</sup>Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Pasundan Bandung

<sup>2</sup>Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Pasundan Bandung

## **ABSTRAK**

Lemahnya kekuatan pembuktian alas hak administratif desa seperti Buku C dalam sistem pendaftaran tanah, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum dan potensi terjadinya sertifikat ganda ketika berhadapan dengan sertifikat hak atas tanah yang telah terdaftar. Tujuan penelitian ini adalah menganalisis kekuatan hukum Akta Jual Beli beralas hak Buku C Desa dalam sistem pendaftaran tanah, kedudukannya terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah dalam kasus sertifikat ganda, serta penyelesaian hukum untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak. Penelitian ini dilakukan dengan pendekatan yuridis normatif. Hasil penelitian menyatakan bahwa kekuatan hukum Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat berdasarkan alas hak Buku C Desa dalam sistem pendaftaran tanah pada dasarnya terbagi ke dalam kekuatan formil dan kekuatan materiil. Secara formil, AJB yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna mengenai terjadinya perbuatan hukum jual beli dan peralihan hak antara para pihak. Namun secara materiil, AJB beralas Buku C tidak serta-merta memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah sebelum dilakukan pendaftaran dan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti hak yang kuat. Kedudukan Akta Jual Beli beralas hak Buku C Desa ketika berhadapan dengan sertifikat hak atas tanah yang telah terbit dalam kasus sertifikat ganda pada prinsipnya berada pada posisi yang lebih lemah secara administratif. Sertifikat yang telah diterbitkan melalui proses pendaftaran memiliki kekuatan pembuktian yang kuat sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Penyelesaian hukum terhadap sertifikat ganda yang melibatkan Akta Jual Beli beralas hak Buku C Desa dalam rangka menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak harus dilakukan melalui sinergi mekanisme perdata dan administrasi pertanahan.

**Kata Kunci: Akta Jual Beli, Buku C, Pendaftaran Tanah, Sertifikat Ganda**

## **PENDAHULUAN**

Di Negara Indonesia pada saat ini sudah semakin maju peraturan- peraturan yang mengatur tentang pertanahan, tetapi pada kenyataannya masih ditemui masyarakat pedesaan atau bisa dikatakan masyarakat adat yang belum mengerti dengan peraturan-peraturan mengenai tanah yang berlaku di Negara Republik Indonesia. Sedikitnya bukti kepemilikan atas tanah ini menjadi salah satu penyebab minimnya proses pendaftaran hak atas tanah. Hal lain yang menjadi penyebab adalah minimnya pula pengetahuan masyarakat akan arti pentingnya bukti kepemilikan hak atas tanah. Proses pembuatan Sertifikat itu mereka harus memiliki surat-surat kelengkapan untuk tanah yang mereka miliki. Tanah yang dimiliki masyarakat pedesaan atau masyarakat adat itu dimiliki secara turun temurun dari nenek moyang mereka, surat kepemilikan tanah yang mereka miliki sangat minim sekali bahkan ada yang tidak memiliki sama sekali.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Pagertoyo. *Kekuatan Hukum Letter C Desa Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah*. <http://pagertoyo.desa.id/kabardetail/T1NMZEJoNSsza1p1ZE51dGg3a212Zz09/kekuatan-hukum-letter-c-desa-sebagai-alat-bukti-kepemilikan-tanah.html> diakses Pada 1 Februari 2026.

Pada tanah yang memiliki surat minim itu biasanya berupa Buku C. Buku C ini diperoleh dari kantor desa dimana tanah itu berada, Buku C ini merupakan tanda bukti berupa catatan yang berada di Kantor Desa/Kelurahan. Mengenai buku C, dalam masyarakat masih banyak yang belum mengerti apa yang dimaksud dengan buku C, karena di dalam literatur ataupun perundang-undangan mengenai pertanahan sangat jarang untuk dibahas atau dikemukakan. Mengenai buku C ini sebenarnya hanya dijadikan dasar sebagai catatan penarikan pajak. Keterangan mengenai tanah yang ada dalam buku C itu sangatlah tidak lengkap dan cara pencatatannya tidak secara teliti dan hati-hati sehingga akan banyak terjadi permasalahan yang timbul nantinya karena kurang lengkapnya data yang akurat dalam buku C tersebut.<sup>2</sup>

Dengan adanya Undang-Undang Pokok Agraria yang ditindak lanjuti dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak mungkin lagi diterbitkan hak-hak yang tunduk kepada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ataupun yang akan tunduk kepada hukum adat setempat kecuali menerangkan bahwa hak-hak tersebut merupakan hak adat. Mengingat pentingnya pendaftaran hak milik adat atas tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah secara sah sesuai dengan Pasal 23, Pasal 32, dan Pasal 38 UUPA, maka diberikan suatu kewajiban untuk mendaftarkan tanah adat khususnya hak milik Adat.<sup>3</sup>

Dalam Pasal 19 UUPA mengharuskan pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, dikarenakan masih minimnya pengetahuan, kesadaran masyarakat tentang bukti kepemilikan tanah. Masyarakat menganggap tanah milik adat dengan kepemilikan berupa girik, yang Kutipan Letter C berada di Kelurahan/Desa merupakan bukti kepemilikan yang sah. Selain itu, masih terjadinya peralihan hak seperti jual beli, hibah, kewarisan ataupun akta-akta yang belum didaftarkan sudah terjadi peralihan hak yang dasar perolehannya dari girik dan masih terjadinya mutasi girik yang didasarkan oleh akta-akta, tanpa didaftarkan di Kantor Pertanahan.<sup>4</sup>

Hal ini disebabkan karena banyak timbul permasalahan yang ada di masyarakat. Dengan bukti kepemilikan berupa girik menimbulkan tumpang tindih dan kerancuan atau ketidakpastian mengenai obyeknya, maka peran serta buku kutipan buku C sangat dominan untuk menjadi acuan atau dasar alat bukti yang dianggap masyarakat sebagai alat bukti kepemilikan tanah. Di sinilah nantinya akan timbul beberapa masalah, contohnya jika ada seorang warga yang akan mengurus Sertifikat, padahal tanahnya pada saat ini baru berupa girik, maka yang dilakukan Kepala Desa/Kelurahan adalah dengan berpedoman pada keadaan fisik tanah, penguasaan, bukti pembayaran pajak. Seorang Kepala Desa/Kelurahan mencocokkan girik tersebut pada buku C pada Kelurahan. Sedangkan pengajuan hak atas tanah untuk yang pertama kali adalah harus ada Riwayat Tanah (yang dikutip dari buku C) serta Surat Keterangan Tidak Dalam Sengketa yang diketahui oleh Kepala Desa/Kelurahan.

Buku letter C sebagai alat bukti kepemilikan tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, untuk memperoleh suatu hak atas tanah dalam melakukan pendaftaran atas tanah dimana tanah-tanah tersebut sebagai tanah-tanah yang tunduk terhadap hukum adat. Hambatan yang ditemui dalam proses pendaftaran buku letter C dalam memperoleh hak atas tanah, bahwa dengan memiliki buku C itu perlu lebih teliti dalam proses tahapan prosedur pendaftarannya, karena obyek atas tanah yang menjadi bagian yang penting dalam pendaftaran tanah itu sering kali kasus yang terjadi adalah terjadinya tumpang tindih kepemilikan tanah.

Terkait dengan tumpang tindih kepemilikan tanah dijelaskan dalam pada Pasal 34 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 21 Tahun

---

<sup>2</sup> *Ibid.*,

<sup>3</sup> *Ibid.*,

<sup>4</sup> *Ibid.*,

2020 bahwa:

- (1) Dalam satu bidang tanah pada prinsipnya hanya dapat diterbitkan satu sertipikat hak atas tanah kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.
- (2) Dalam hal terdapat satu atau beberapa sertipikat tumpang tindih dalam satu bidang tanah baik seluruhnya maupun sebagian maka terhadap sertipikat dimaksud dilakukan Penanganan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1).

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 hadir sebagai upaya konkret pemerintah dalam menangani kasus pertanahan secara administratif. Permen ini memuat mekanisme penanganan dan penyelesaian kasus sengketa, konflik, atau perkara pertanahan, termasuk yang berkaitan dengan sertipikat ganda, tumpang tindih kepemilikan, dan klaim penguasaan fisik. Kantor Pertanahan diberi kewenangan untuk melakukan identifikasi, verifikasi, serta inventarisasi dokumen pendukung, termasuk Surat Keterangan Buku Desa (SKBD) dan Surat Keterangan Penguasaan Fisik (SKPF). Kedua dokumen tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti pendukung dalam proses klarifikasi, namun tidak memiliki kekuatan pembuktian penuh seperti sertipikat hak atas tanah.

Salah satu putusan dari kompleksitas sengketa pertanahan yang terjadi tumpang tindih sertipikat tanah dapat dilihat dalam perkara Nomor 142/G/2023/PTUN.BDG antara Ade Kana selaku Penggugat dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Barat. Perkara bermula dari upaya penggugat mendaftarkan tanah milik adat di Blok Cijanggal, Desa Kertawangi, Kabupaten Bandung Barat, yang tercatat dalam Buku C Desa atas nama almarhum H. Toyib bin Hasan. Tanah tersebut sebelumnya dijual secara lisan kepada Endang Komar dan diwariskan kepada ahli warisnya, termasuk Ade Kana, yang kemudian memperoleh tanah tersebut melalui Akta Jual Beli Nomor 37/2021. Ketika penggugat mengajukan permohonan pendaftaran tanah pertama kali pada tanggal 7 April 2022, Penggugat ditolak Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Barat karena telah terbit SHM Nomor 672/Desa Jambudipa atas nama Rudi Senjaya, yang diterbitkan pada 3 Februari 1997 dengan luas 23.570 m<sup>2</sup>. Penggugat menganggap penerbitan SHM oleh Tergugat dilakukan tanpa verifikasi terhadap data yuridis dan fisik tanah secara menyeluruh serta mengabaikan asas-asas umum pemerintahan yang baik. Perkara ini memperlihatkan bagaimana surat keterangan dari desa, seperti Buku C dan riwayat penguasaan fisik, dapat memiliki peran penting namun tetap terbatas kekuatannya ketika berhadapan dengan dokumen hak atas tanah yang telah terdaftar, sehingga menegaskan urgensi pembahasan mengenai kedudukan surat keterangan desa dalam mencegah dan menangani indikasi terjadinya sertipikat ganda sesuai dengan Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020.

Terdapat kasus lain yang tertuang dalam Putusan Nomor 28/Pdt.G/2021/PTUN.SMG, tanah yang sebelumnya tercatat sebagai Tanah Milik Adat Letter C 1900 Persil 33 Klas D1 atas nama AS kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Milik melalui program PTSL atas nama pihak lain, sehingga menimbulkan sengketa hukum. Sengketa tersebut terjadi karena diduga proses verifikasi data fisik dan yuridis tidak dilakukan secara cermat, sehingga keberadaan alas hak berupa Letter C tidak menjadi pertimbangan yang memadai dalam penerbitan sertipikat. Kasus tersebut memperlihatkan bahwa Letter C masih sering dijadikan dasar penguasaan tanah di masyarakat, namun secara yuridis kedudukannya tidak setara dengan sertipikat hak atas tanah yang telah terdaftar. Ketika Letter C dijadikan dasar peralihan hak dan dituangkan dalam Akta Jual Beli (AJB), kemudian ditemukan telah terbit sertipikat atas nama pihak lain, maka timbul persoalan mengenai kekuatan hukum AJB sebagai akta autentik terhadap sertipikat yang telah lebih dahulu diterbitkan. Kondisi inilah yang menunjukkan adanya ketegangan antara alas hak administratif desa, akta autentik yang dibuat oleh PPAT, dan sertipikat sebagai alat bukti yang

kuat dalam sistem pendaftaran tanah nasional.<sup>5</sup>

Kajian terhadap dinamika penyelesaian sengketa pertanahan menunjukkan bahwa dokumen administratif seperti Surat Keterangan Buku Desa dan Surat Keterangan Penguasaan Fisik masih sering digunakan oleh masyarakat dalam pembuktian hak atas tanah. Berbagai penelitian sebelumnya telah membahas kekuatan hukum dokumen tersebut secara parsial, namun belum banyak yang mengkaji secara spesifik perbandingan kedudukan SKBD dan Surat Keterangan Penguasaan Fisik (SKPF) dalam kasus sertifikat tanah ganda. Ketidakharmonisan praktik administratif di tingkat desa dan kurangnya standar pembuktian yang tegas berpotensi menimbulkan konflik kepemilikan, bahkan sertifikat yang telah terbit pun dapat dipersengketakan. Kompleksitas permasalahan ini mendorong perlunya analisis lebih lanjut mengenai posisi masing-masing dokumen dalam proses penyelesaian konflik pertanahan secara administratif. Tujuan penelitian ini adalah menganalisis kekuatan hukum Akta Jual Beli beralas hak Buku C Desa dalam sistem pendaftaran tanah, kedudukannya terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah dalam kasus sertifikat ganda, serta penyelesaian hukum untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak.

### **METODE PENELITIAN**

Sesuai dengan judul dan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini dan agar dapat memberikan hasil yang bermanfaat maka penelitian ini dilakukan dengan pendekatan yuridis normatif (metode penelitian hukum normatif). Metode penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan atau data sekunder untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.<sup>6</sup> Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis, yaitu menggambarkan dimana peraturan perundang – undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan pelaksanaann hukum positifnya yang menyangkut permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini.<sup>7</sup> Tahap penelitian ini adalah penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu studi kepustakaan dan wawancara. Alat pengumpul data yang digunakan meliputi studi dokumen dan pedoman wawancara. Data dianalisis menggunakan pendekatan yuridis kualitatif.

### **PEMBAHASAN**

#### **A. Kekuatan Hukum Akta Jual Beli yang Dibuat Berdasarkan Alas Hak Buku C Desa Dalam Sistem Pendaftaran Tanah**

Akta Jual Beli (AJB) merupakan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah.<sup>8</sup> Sebagai akta otentik, AJB memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna mengenai apa yang tercantum di dalamnya, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya. AJB membuktikan adanya kesepakatan para pihak, identitas subjek hukum, objek yang diperjualbelikan, serta tanggal dan proses terjadinya peralihan hak. Dalam hukum perdata, sejak ditandatanganinya AJB, hak atas tanah secara keperdataan beralih dari penjual kepada pembeli.<sup>9</sup>

Namun demikian, dalam sistem pendaftaran tanah nasional, peralihan hak tidak berhenti pada pembuatan AJB. Sistem pendaftaran tanah menganut prinsip bahwa kepastian dan perlindungan hukum atas hak baru diperoleh secara penuh setelah dilakukan pendaftaran dan pembukuan hak di Kantor Pertanahan serta diterbitkannya sertipikat sebagai tanda bukti

---

<sup>5</sup> Shinta Dewi Artika & Ana Silviana. “Kepastian Hukum Atas Pemilik Tanah Yang Tumpang Tindih Akibat Penerbitan Sertifikat PTSL”. *NOTARIUS*, Volume 18 Nomor 1, 2025, hlm. 142-143.

<sup>6</sup> *Ibid.*

<sup>7</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009, hlm. 97

<sup>8</sup> Efendi Bachtiar, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Bandung: Alumni, 1993, hlm. 85

<sup>9</sup> Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Tanah Pejabat pembuat Akta Tanah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2016, hlm. 122.

hak yang kuat. Dengan demikian, AJB berfungsi sebagai dasar yuridis untuk mendaftarkan peralihan hak, bukan sebagai alat yang dengan sendirinya melahirkan kepastian hukum yang final atas objek tanah.<sup>10</sup>

Apabila AJB dibuat berdasarkan alas hak Buku C Desa, maka kekuatan hukumnya perlu dianalisis secara lebih hati-hati. Buku C Desa pada dasarnya merupakan catatan administrasi desa mengenai riwayat penguasaan tanah dan pembayaran pajak, bukan bukti hak kepemilikan yang bersifat kuat sebagaimana sertipikat. Buku C hanya menunjukkan adanya penguasaan atau pengakuan administratif di tingkat desa, tanpa disertai sistem pemetaan yang akurat dan tanpa jaminan bahwa objek tanah tersebut bebas dari klaim pihak lain. Oleh karena itu, meskipun AJB yang dibuat di hadapan PPAT tetap sah sebagai akta otentik, kekuatan materilnya terhadap objek tanah sangat bergantung pada kejelasan dan kebenaran alas hak yang digunakan.

Dalam praktik, tanah yang masih berstatus Buku C umumnya belum pernah terdaftar dalam sistem pendaftaran tanah nasional. Artinya, data fisik dan data yuridisnya belum terintegrasi dalam peta pendaftaran dan buku tanah. Keadaan ini menyebabkan adanya kemungkinan ketidaksesuaian antara data administratif desa dengan kondisi fisik di lapangan, baik mengenai luas, batas, maupun letak tanah. Selain itu, riwayat peralihan hak sering kali tidak terdokumentasi secara formal, karena sebelumnya mungkin telah terjadi jual beli di bawah tangan tanpa akta otentik. Kondisi tersebut memperlemah posisi pembeli apabila kemudian muncul klaim dari pihak lain.

Kekuatan hukum AJB beralas Buku C pada dasarnya dapat dibedakan menjadi dua aspek.<sup>11</sup> Pertama, dari sisi formil, AJB tetap memiliki kekuatan pembuktian yang kuat mengenai terjadinya perbuatan hukum jual beli. Akta tersebut membuktikan bahwa para pihak telah sepakat melakukan peralihan hak dan telah memenuhi syarat-syarat administratif tertentu. Kedua, dari sisi materil terhadap objek tanah, kekuatan AJB belum sepenuhnya menjamin bahwa tanah tersebut bebas sengketa, tidak tumpang tindih, dan benar-benar merupakan hak yang sah untuk dialihkan. Untuk memperoleh kepastian hukum yang utuh, peralihan tersebut harus dilanjutkan dengan proses pendaftaran tanah pertama kali yang meliputi pengukuran, penelitian data fisik dan yuridis, pemeriksaan riwayat tanah, serta pengumuman kepada masyarakat.

Proses penelitian dan verifikasi oleh Kantor Pertanahan memiliki peranan penting dalam menentukan apakah alas hak Buku C dapat diterima sebagai dasar pengakuan atau konversi hak. Apabila dalam penelitian ditemukan ketidaksesuaian batas, perbedaan luas, riwayat peralihan yang tidak runtut, atau adanya keberatan dari pihak lain, maka permohonan pendaftaran dapat ditunda atau bahkan ditolak. Dalam situasi seperti ini, AJB tidak kehilangan kekuatan formilnya sebagai akta, tetapi efektivitasnya untuk melahirkan hak yang terdaftar menjadi terhambat.

Dalam beberapa kasus sengketa, permasalahan timbul ketika di atas tanah yang beralas Buku C dan telah dibuatkan AJB ternyata telah terbit sertipikat atas nama pihak lain. Keadaan ini menunjukkan bahwa AJB yang dibuat berdasarkan data administratif desa tanpa verifikasi menyeluruh terhadap data pendaftaran dapat menimbulkan risiko tumpang tindih hak. Dalam sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, sertipikat yang telah diterbitkan memiliki kekuatan pembuktian yang kuat sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Oleh karena itu, apabila terjadi konflik antara pembeli yang berpegang pada AJB beralas Buku C dengan pemegang sertipikat, maka penyelesaiannya bergantung pada pembuktian lebih lanjut

---

<sup>10</sup> Randhika A. Manoppo, "Fungsi Sertifikat Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah", *Lez Crimen*, Vol. VI/No. 10, 2017, hlm. 96.

<sup>11</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cetakan Pertama, Edisi Ketujuh, Yogyakarta: Liberty, 2006., hlm. 121.

mengenai keabsahan prosedur penerbitan sertipikat dan kebenaran riwayat hak atas tanah tersebut.

Dengan demikian, kekuatan hukum Akta Jual Beli yang dibuat berdasarkan alas hak Buku C Desa dalam sistem pendaftaran tanah dapat disimpulkan sebagai berikut: AJB tetap sah dan kuat sebagai alat bukti perbuatan hukum peralihan hak, tetapi tidak secara otomatis memberikan kepastian hukum atas hak atas tanah sebelum dilakukan pendaftaran dan diterbitkan sertipikat. Kekuatan materilnya sangat dipengaruhi oleh kejelasan riwayat penguasaan, ketepatan data fisik, keterlibatan seluruh pihak yang berhak, serta keberhasilan proses verifikasi dan pembukuan di Kantor Pertanahan. Oleh karena itu, dalam konteks tanah beralas Buku C, AJB harus dipahami sebagai tahap awal menuju kepastian hukum, bukan sebagai jaminan akhir atas kepemilikan yang tidak dapat diganggu gugat.

### **B. Kedudukan Akta Jual Beli Beralas Hak Buku C Desa Ketika Berhadapan Dengan Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Telah Terbit Dalam Kasus Sertifikat Ganda**

Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada dasarnya adalah akta autentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta), 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.<sup>12</sup>

AJB beralas hak Buku C Desa pada dasarnya membuktikan bahwa telah terjadi peralihan hak secara keperdataan antara penjual dan pembeli. Namun Buku C sendiri bukan merupakan bukti hak yang kuat, melainkan catatan administratif desa mengenai riwayat penguasaan tanah dan pembayaran pajak. Dengan demikian, ketika AJB tersebut belum ditindaklanjuti dengan pendaftaran tanah dan pembukuan hak, maka posisi hukumnya masih berada pada tahap pembuktian perbuatan hukum, belum sampai pada tahap pengakuan hak oleh negara. Apabila di atas tanah tersebut telah terbit sertifikat atas nama pihak lain, maka secara administratif sertifikat tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang kuat sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya.

Berdasarkan 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 KUHPerduta, 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 karena perjanjian tersebut tidak dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Bagi penjual, sertifikat ganda juga menimbulkan konsekuensi hukum berupa kemungkinan dituduh melakukan wanprestasi atau bahkan perbuatan melawan hukum apabila terbukti menjual tanah yang status kepemilikannya tidak jelas atau telah terikat pada hak pihak lain. Dalam situasi tertentu, penjual dapat dimintai pertanggungjawaban ganti rugi apabila

---

<sup>12</sup> C. S. Murni. "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak atas Tanah". *Jurnal Kajian Pembaruan Hukum*, 1(1), 2021, hlm. 25-48.

terbukti mengetahui atau seharusnya mengetahui adanya cacat pada objek yang diperjualbelikan.

Implikasi hukum juga berlaku bagi PPAT sebagai pejabat umum yang membuat akta. Kedudukan PPAT 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 atau tidak meneliti secara memadai riwayat hak atas tanah, maka PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban baik secara perdata maupun administratif. Namun apabila terbukti bahwa sertifikat ganda murni disebabkan oleh kesalahan administrasi pertanahan di Kantor Pertanahan, maka PPAT tidak serta-merta dapat dipersalahkan. Dengan demikian, pertanggungjawaban hukum sangat bergantung pada faktor penyebab timbulnya sertifikat ganda tersebut.

Kedudukan akta PPAT yang dibuat atas dasar sertifikat ganda juga menimbulkan problematika yuridis dalam perspektif keabsahan perjanjian. Menurut Pasal 1320 KUHPerdata, sahnya suatu perjanjian mensyaratkan adanya kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Jika objek berupa tanah ternyata memiliki sertifikat ganda sehingga status hukumnya tidak pasti, maka syarat “hal tertentu” menjadi problematis karena objek perjanjian tidak jelas secara hukum. Dalam keadaan demikian, akta PPAT dapat dianggap sebagai akta autentik yang kehilangan kekuatan pembuktian sempurnanya karena mengandung cacat materiil.<sup>13</sup>

Doktrin hukum membedakan antara akta autentik yang cacat formil dan akta autentik yang cacat materiil. Cacat formil menyangkut tata cara pembuatan akta, sedangkan cacat materiil menyangkut substansi atau objek perjanjian. Sertifikat ganda menimbulkan cacat materiil karena objek tanah yang diperjanjikan ternyata bermasalah. Dalam kondisi tersebut, akta jual beli dapat dinyatakan batal atau dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan. Akta PPAT yang dibuat atas dasar sertifikat ganda tidak lagi dapat dianggap sebagai alat bukti yang sempurna, melainkan kekuatan pembuktiannya harus dinilai oleh hakim berdasarkan keseluruhan fakta dan alat bukti yang diajukan dalam persidangan.

Dengan demikian, ketika AJB beralas hak Buku C Desa berhadapan dengan sertifikat hak atas tanah yang telah terbit dalam kasus sertifikat ganda, maka secara prinsipil sertifikat memiliki posisi pembuktian yang lebih kuat dalam sistem administrasi pertanahan. Namun kekuatan tersebut tidak bersifat absolut. Apabila dapat dibuktikan bahwa penerbitan sertifikat mengandung cacat hukum, maka sertifikat dapat dibatalkan dan kedudukan AJB dapat dipertimbangkan kembali sebagai dasar klaim hak. Sebaliknya, apabila sertifikat diterbitkan secara sah dan tidak terbukti cacat, maka AJB yang belum menghasilkan pendaftaran hak akan berada pada posisi yang lebih lemah. Situasi ini menunjukkan bahwa kepastian hukum di bidang pertanahan sangat bergantung pada tertib administrasi, kehati-hatian pejabat, serta konsistensi penerapan prosedur pendaftaran tanah.

### **C. Penyelesaian Hukum Terhadap Sertifikat Ganda Yang Melibatkan Akta Jual Beli Beralas Hak Buku C Desa Dalam Rangka Menjamin Kepastian dan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak**

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 dapat berupa gugatan wanprestasi berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdata jika salah satu pihak dianggap tidak memenuhi perjanjian, atau gugatan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata apabila terdapat unsur kelalaian yang menimbulkan kerugian. Hakim dalam perkara perdata berwenang untuk menyatakan akta batal demi hukum, tidak berkekuatan

---

<sup>13</sup> M. Mirwansyah, T. Gunawan, & M. Lutfi. “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), 2024, hlm. 30-38.

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.<sup>14</sup>

Dalam konteks AJB beralas hak Buku C Desa, gugatan perdata biasanya diajukan ketika pembeli merasa dirugikan karena tanah yang telah dibelinya ternyata bermasalah akibat adanya sertifikat lain atas objek yang sama. Dalam situasi ini, pembeli dapat menuntut penjual atas dasar wanprestasi apabila penjual tidak dapat menyerahkan objek sebagaimana diperjanjikan, atau atas dasar perbuatan melawan hukum apabila terdapat unsur kesalahan atau kelalaian. Namun demikian, penyelesaian perdata saja tidak cukup apabila sengketa menyangkut keabsahan sertifikat sebagai produk administrasi negara.

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.<sup>15</sup>

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 membuka ruang bagi 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.

Berdasarkan perspektif teoritis, implikasi hukum akibat sertifikat ganda mencerminkan adanya disharmoni antara hukum perdata dan hukum administrasi pertanahan. Hukum perdata menekankan asas kebebasan berkontrak dan kepastian perjanjian, sementara hukum administrasi pertanahan menekankan 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

---

<sup>14</sup> Della Kristina, et al. "Pertanggungjawaban Hukum PPAT atas Akta Jual Beli Tanah yang Batal karena Sertifikat Ganda: Perspektif Hukum Perdata dan Administrasi Pertanahan". *JIM: Jurnal Ilmu Multidisplin*. Vol. 4, No. 4, 2025, hlm. 2319.

<sup>15</sup> *Ibid.*, hlm. 2319-2320.

hasil penelitian administrasi pertanahan, sementara pejabat BPN tidak dapat membatalkan sertifikat tanpa memperhatikan hak-hak perdata para pihak.<sup>16</sup>

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, serta timbulnya kerugian materiil maupun immateriil. Kedudukan akta PPAT dalam kondisi ini menjadi lemah apabila terbukti terdapat cacat materiil pada objek perjanjian, sehingga dapat dibatalkan oleh hakim.

Dengan demikian, penyelesaian hukum terhadap sertifikat ganda yang melibatkan AJB beralas hak Buku C Desa harus dilakukan melalui sinergi antara mekanisme perdata dan administrasi pertanahan. Gugatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum dapat memberikan perlindungan terhadap hak-hak perdata para pihak, sementara pembatalan sertifikat melalui mekanisme administratif dan pengujian di PTUN menjamin tertib administrasi pertanahan. Sinergi kedua mekanisme ini sangat diperlukan agar sengketa akibat sertifikat ganda dapat diselesaikan secara adil serta memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat.

Teori kepastian hukum sebagaimana dikemukakan oleh Gustav Radbruch menekankan bahwa hukum harus menjamin ketertiban dan keamanan melalui aturan yang jelas dan konsisten.<sup>17</sup> Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan utama hukum, di samping keadilan dan kemanfaatan.<sup>18</sup> Kepastian hukum tercapai apabila norma hukum dirumuskan secara jelas, tidak multitafsir, dan diterapkan secara konsisten oleh aparat penegak hukum. Dalam kasus sertifikat ganda, kepastian hukum terganggu karena terdapat dua atau lebih alat bukti hak atas objek yang sama. Keadaan ini menciptakan ketidakpastian mengenai siapa pemegang hak yang sah dan melemahkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem pendaftaran tanah. Oleh karena itu, penyelesaian sengketa harus diarahkan untuk memulihkan kepastian tersebut melalui mekanisme yang transparan, akuntabel, dan sesuai prosedur Berdasarkan perspektif teori kepastian hukum, proses pembuatan AJB beralas hak Buku C Desa dan penerbitan sertifikat hak atas tanah harus diuji apakah telah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Apabila prosedur pengecekan data tanah, penelitian riwayat, pengukuran, dan pengumuman tidak dilaksanakan secara teliti, maka penerbitan sertifikat dapat dinilai bertentangan dengan asas kepastian dan kecermatan. Sebaliknya, apabila semua prosedur telah dipenuhi, maka sertifikat harus dihormati sebagai alat bukti yang kuat.

## **KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang dijelaskan di bab-bab sebelumnya maka disimpulkan bahwa kekuatan hukum Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat berdasarkan alas hak Buku C Desa dalam sistem pendaftaran tanah pada dasarnya terbagi ke dalam kekuatan formil dan kekuatan materiil. Secara formil, AJB yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna mengenai terjadinya perbuatan hukum jual beli dan peralihan hak antara para pihak. Namun secara materiil, AJB beralas Buku C tidak serta-merta memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah sebelum dilakukan pendaftaran dan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti hak yang kuat. Kedudukan Akta Jual Beli beralas hak Buku C Desa ketika berhadapan dengan sertifikat hak atas tanah yang telah terbit dalam kasus sertifikat ganda pada prinsipnya berada pada posisi yang lebih lemah secara administratif. Sertifikat yang telah diterbitkan melalui proses pendaftaran memiliki kekuatan

---

<sup>16</sup> T. Triyono. "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), 2019, hlm. 167-192.

<sup>17</sup> Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Jakarta: Toko Gunung Agung, 2002., hlm.. 82-83.

<sup>18</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012, hlm. 19.

pembuktian yang kuat sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya. AJB tetap sah sebagai akta otentik dan membuktikan adanya peralihan hak secara keperdataan, tetapi apabila objek tanah telah bersertifikat atas nama pihak lain, maka keabsahan dan efektivitas AJB sangat bergantung pada pembuktian adanya cacat hukum dalam penerbitan sertifikat tersebut. Penyelesaian hukum terhadap sertifikat ganda yang melibatkan Akta Jual Beli beralas hak Buku C Desa dalam rangka menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak harus dilakukan melalui sinergi mekanisme perdata dan administrasi pertanahan. Dari sisi perdata, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum untuk menuntut pembatalan perjanjian maupun ganti rugi. Dari sisi administrasi pertanahan, penyelesaian dilakukan melalui penelitian dan pembatalan sertifikat yang cacat oleh BPN, dengan kemungkinan pengujian lebih lanjut di PTUN terhadap keputusan tata usaha negara tersebut. Integrasi kedua mekanisme ini diperlukan untuk memulihkan kepastian hukum, mencegah tumpang tindih hak, dan memberikan perlindungan bagi pihak yang beritikad baik. Berdasarkan teori kepastian hukum, penyelesaian sengketa sertifikat ganda harus mengedepankan ketertiban administrasi, penerapan prosedur yang konsisten, serta keseimbangan antara kepastian, keadilan, dan kemanfaatan hukum.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Jakarta: Toko Gunung Agung, 2002.
- C. S. Murni. "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak atas Tanah". *Jurnal Kajian Pembaruan Hukum*, 1(1), 2021.
- Della Kristina, et al. "Pertanggungjawaban Hukum PPAT atas Akta Jual Beli Tanah yang Batal karena Sertifikat Ganda: Perspektif Hukum Perdata dan Administrasi Pertanahan". *JIM: Jurnal Ilmu Multidisplin*. Vol. 4, No. 4, 2025.
- Efendi Bachtiar, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Bandung: Alumni, 1993.
- M. Mirwansyah, T. Gunawan, & M. Lutfi. "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), 2024.
- Pagertoyo. *Kekuatan Hukum Letter C Desa Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah*. <http://pagertoyo.desa.id/kabardetail/T1NMZEJoNSsza1plZE51dGg3a2l2Zz09/kekuatan-hukum-letter-c-desa-sebagai-alat-bukti-kepemilikan-tanah.html> diakses Pada 1 Februari 2026.
- Randhika A. Manoppo, "Fungsi Sertifikat Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah", *Lez Crimen*, Vol. VI/No. 10, 2017.
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009.
- Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Tanah Pejabat pembuat Akta Tanah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2016.
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012.
- Shinta Dewi Artika & Ana Silviana. "Kepastian Hukum Atas Pemilik Tanah Yang Tumpang Tindih Akibat Penerbitan Sertifikat PTSL". *NOTARIUS*, Volume 18 Nomor 1, 2025.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cetakan Pertama, Edisi Ketujuh, Yogyakarta: Liberty, 2006.
- T. Triyono. "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), 2019.