



# Perlindungan Hukum bagi Pemegang Sertifikat Tanah yang Menjadi Pemilik Sertifikat Ganda terhadap Objek yang Sama (Studi: Putusan Pengadilan Negeri Nomor 237/Pdt.G/2024/PN smg)

Irza Maulana Pambudi\*, Wahyu Prawesthi, Sri Sukmana Damayanti

Universitas Dr. Soetomo

**Abstrak:** Latar belakang penelitian ini disebabkan masih terjadinya penerbitan sertifikat yang ganda terhadap objek tanah yang serupa yang menimbulkan ketidakpastian hukum serta melemahkan perlindungan hukum selaku alat bukti kuat bagi pemegang hak atas tanah yang dikelola didalam UU No.5 tahun 1969 terkait Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria serta Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 terkait Pendaftaran Tanah belum sepenuhnya menjamin kepastian hukum apabila proses penerbitannya cacat administratif maupun yuridis. Tujuan penelitian yakni mengkaji pengaturan terkait hukum pertanahan yaitu larangan dan penanganan sertifikat ganda serta mengkaji pertimbangan hukum oleh majelis hakim dalam menilai keabsahan sertifikat ganda dalam Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Smg. Metode yang dipakai yakni metode yuridis normatif melalui pendekatan perundang-undangan dan juga pendekatan studi kasus. Hasilnya membuktikan bahwasanya hukum pertanahan diIndonesia sudah menyiapkan mekanisme preventif dan represif untuk mencegah serta menyelesaikan sengketa sertifikat ganda melalui sistem pendaftaran tanah dan mekanisme pembatalan administratif maupun melalui putusan pengadilan. Dalam praktik peradilan, hakim bukan hanya menaksir eksistensi formal sertifikat, tapi juga menguji kesesuaian data fisik dan juga data yuridis, riwayat perolehan hak, waktu penerbitan sertipikat, serta itikad baik para pihak. Perlindungan hukum pada akhirnya diberikan kepada pemegang sertipikat yang mendapat hak lewat prosedur yang sah dan juga beritikad baik. Temuan ini menegaskan bahwa kekuatan hukum sertipikat tidak bersifat absolut, melainkan bergantung pada legalitas proses penerbitan dan integritas perolehan hak.

**Kata Kunci:** Perlindungan Hukum, Sertifikat Ganda, Kepastian Hukum, Itikad Baik.

DOI:

<https://doi.org/10.53697/iso.v6i1.3842>

\*Correspondence: Irza Maulana Pambudi

Email: [irzamaulanapambudi@gmail.com](mailto:irzamaulanapambudi@gmail.com)

Received: 14-01-2026

Accepted: 14-02-2026

Published: 14-03-2026



**Copyright:** © 2026 by the authors. Submitted for open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY) license (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

**Abstract:** The background of this research is due to the ongoing issuance of duplicate certificates for similar land objects which creates legal uncertainty and weakens legal protection as strong evidence for land rights holders managed in Law No. 5 of 1969 concerning Basic Agrarian Principles and Government Regulation No. 24 of 1997 concerning Land Registration has not fully guaranteed legal certainty if the issuance process is administratively or juridically flawed. The purpose of the research is to examine regulations related to land law, namely the prohibition and handling of duplicate certificates, and to examine the legal considerations by the panel of judges in assessing the validity of duplicate certificates in the Semarang District Court Decision Number 237/Pdt.G/2024/PN Smg. The method used is the normative juridical method, through a statutory and a case study approach. The results show that land law in Indonesia has established preventive and repressive mechanisms to address disputes over duplicate certificates, including through the land registration system, administrative cancellation procedures, and court decisions. In judicial practice, judges not only assess the formal existence of certificates but also examine the suitability of physical and legal data, the history of rights acquisition, the time of certificate issuance, and the good faith of the parties. Legal protection is ultimately granted to certificate holders who obtain rights through legitimate procedures and in good faith. This finding confirms that the legal force of certificates is not absolute but rather depends on the validity of the issuance process and the integrity of the rights-acquisition process.

**Keywords:** Legal Protection, Duplicate Land Certificates, Legal Certainty, Good Faith.

## Pendahuluan

Permasalahan terkait tanah di Indonesia menjadi isu hukum yang terus berkembang dan mempunyai implikasi langsung terhadap kepastian hukum dan hak perlindungan kepersamaan warga negara. Tanah bukan sekedar aset ekonomi bernilai tinggi, tapi juga mempunyai fungsi sosial dan, dan juga erat kaitannya dengan kehidupan di masyarakat. Oleh karenanya, setiap sengketa hak atas tanah berpotensi menimbulkan konflik berkepanjangan yang dapat berdampak luas, baik bagi individu maupun stabilitas sosial secara umum. Dalam konteks negara hukum, kepastian hukum berlandas hak atas tanah adalah kebutuhan mendasar yang wajib dijamin oleh negara (Rahman et al, 2025).

Negara telah menegaskan tanggung jawabnya dengan menjamin kepastian hukum tentang pertanahan melalui UU No. 5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pasal 19 UUPA mengamanatkan penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memiliki tujuan memberikan sesuatu kepastian dan juga perlindungan hukum pada pemegang hak. Pendaftaran sebuah tanah tersebut diwujudkan lewat penerbitan sertifikat selaku tanda bukti hak secara kuat terhadap suatu bidang tanah (Pangidoan & Franciska, 2022). Dengan dimilikinya sertifikat, pemegang hak diharapkan memperoleh jaminan perlindungan hukum serta kemudahan dalam pembuktian kepemilikan apabila terjadi sengketa.

Namun demikian, tujuan ideal dari pendaftaran tanah tersebut belum sepenuhnya tercapai dalam praktik. Satu diantara permasalahan yang sering muncul yakni terbitnya sertifikat ganda dari objek tanah yang sama. Sertifikat ganda muncul saat lebih dari satu sertifikat dirilis untuk satu bidang tanah, baik berupa Sertifikat Hak Milik ataupun Sertifikat Hak Guna Bangunan. Kondisi ini menimbulkan persoalan serius karena secara administratif negara mengakui lebih dari satu pihak sebagai pemegang hak atas tanah yang sama, sehingga kepastian hukum yang seharusnya diberikan justru menjadi kabur (Hutapea & Rasji, 2025).

Keberadaan sertifikat ganda berdampak langsung terhadap pemegang sertifikat yang beritikad baik. Pihak yang telah memperoleh sertifikat melalui prosedur yang sah tetap berpotensi menghadapi sengketa hukum yang panjang dan memakan biaya. Keadaan ini bukan sekedar merugikan pemegang hak, tapi juga melemahkan kepercayaan masyarakat akan sistem administrasi pertanahan dan peranan negara didalam memastikan perlindungan hukum atas hak milik tanah.

Fenomena sertifikat ganda seringkali berkembang menjadi sengketa hukum yang kompleks dan berujung pada proses peradilan. Salah satu contohnya tercermin didalam Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Smg, yang menunjukkan ada tumpang tindih sertifikat dari objek tanah yang sama. Didalam perkara tersebut, majelis hakim dihadapkan pada kewajiban untuk menilai sertifikat mana yang memiliki kekuatan hukum dengan mempertimbangkan waktu penerbitan sertifikat, proses pendaftaran, serta itikad baik para pihak. Perkara ini memperlihatkan bahwa sertifikat tanah yang seharusnya jadi alat bukti hak yang kuat justru dapat menjadi sumber sengketa akibat kelemahan didalam pelaksanaan pendaftaran tanah.

Secara normatif, perlindungan hukum untuk pemegang sertifikat tanah sudah diatur didalam Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah yang menyatakan

sertifikat ialah alat pembuktian secara kuat sepanjang data baik itu fisik maupun yuridisnya sesuai dengan kenyataan di lapangan. Namun, lemahnya verifikasi data dan pengawasan administrasi menyebabkan ketentuan tersebut belum sepenuhnya efektif mencegah terjadinya sertifikat ganda. Oleh demikian, diperlukan analisis yuridis normatif yang mendalam untuk mengkaji bentuk perlindungan hukum untuk pemegang sertifikat ganda serta pertimbangan hukum oleh hakim dalam memutuskan sengketa tersebut, khususnya melalui studi terhadap Putusan oleh Pengadilan Negeri Semarang No. 237/Pdt.G/2024/PN Smg. Penelitian yang dilakukan diharap memberi gambaran menyeluruh mengenai perlindungan hukum atas pemegang sertifikat tanah yang terjadi pada kasus sertifikat ganda serta keterjaminan kepastian hukum oleh pengadilan di bidang tanah (Fadilah, 2021).

## Metodologi

Tipe penelitian hukum normatif (*legal research*) dipakai didalam penelitian tersebut, yakni penelitian yang memiliki fokus terhadap kajian atas norma-norma hukum, asas-asas hukum, dan konsistensi penerapan hukum dalam putusan pengadilan (yurisprudensi). Penelitian tipe hukum normatif tujuannya yakni menganalisis hukum selaku kaidah ataupun norma yang valid didalam sistem hukum positif. Dalam penelitian ini, fokus kajian diarahkan pada efektivitas dan konsistensi penerapan Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 (PP 24/1997).

Didalam penelitian ini memakai 2 pendekatan yakni pendekatan *statute approach* dan juga pendekatan *case approach*. Pendekatan perundang-undangan dilaksanakan dengan cara menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan yang mempunyai hubungan dengan permasalahan atas objek tanah yang memiliki sertifikat ganda, terutama yang mengelola pendaftaran tanah, kekuatan pembuktian sertifikat, dan juga sebagai perlindungan hukum pemegang hak. Dasar hukum pendekatan ini mencakup UU No. 5 Tahun 1960, PP No. 24 Tahun 1997, juga peraturan pelaksana disektor pertanahan. Sementara, pendekatan studi kasus dipilih guna melaksanakan analisis Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Smg guna menelaah terkait pertimbangan hukum majelis hakim untuk menilai keabsahan sertifikat ganda, alat bukti, data fisik dan yuridis, serta itikad baik para pihak.

penelitian ini menggunakan bahan hukum primer, sekunder, serta tersier. Bahan hukum pertama, yaitu primer meliputi hukum positif yang mengikat, yakni peraturan perundang-undangan yang selaras dengan topik penelitian, diantaranya UU No. 5 Tahun 1960, PP No. 24 Tahun 1997, PP No. 18 Tahun 2021, serta regulasi teknis dari Kementerian ATR/BPN seperti Peraturan Menteri Nomor 21 Tahun 2020 terkait pengendalian serta pemecahan Kasus terkait Pertanahan. Bahan hukum kedua, yaitu sekunder berupa berbagai buku hukum, jurnal ilmiah, skripsi, dan gagasan para ahli hukum agraria yang ada hubungannya dengan pendaftaran tanah dan juga sengketa sertifikat ganda. Adapun bahan hukum tersier berupa yurisprudensi, khususnya Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Smg yang menjadi objek kajian utama penelitian ini.

Analisis bahan hukum didalam penelitian ini dilaksanakan melalui metode analisis kualitatif normatif yang dilaksanakan melalui empat tahapan. Tahap pertama adalah interpretasi hukum (*legal interpretation*) untuk menafsirkan makna dan kedudukan Pasal 19 UUPA dan juga Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997 didalam memberik perlindungan hukum bagii pemegang sertifikat. Tahap kedua adalah sistematisasi dan sinkronisasi hukum, yaitu

pengkajian konsistensi dan keterpaduan norma-norma hukum dari berbagai tingkat peraturan perundang-undangan. Tahap ketiga berupa analisis kritis yurisprudensi untuk menilai konsistensi penerapan asas itikad baik dan asas prioritas waktu (*prior tempore potior iure*) oleh hakim dalam sengketa sertifikat ganda. Tahap terakhir adalah konstruksi hukum (*legal construction*) yang bertujuan merumuskan model perlindungan hukum yang ideal dan holistik bagi pemegang sertifikat, baik melalui jalur penyelesaian represif (administratif, TUN, perdata, dan pidana) maupun melalui mekanisme restitusi dan ganti rugi yang komprehensif.

## Hasil dan Pembahasan

### 1. Pengaturan larangan dan penanganan terbitnya sertifikat ganda atas objek tanah yang sama

#### Pemeriksaan Keabsahan Alat Bukti Sertifikat

Pemeriksaan keabsahan sertifikat selaku sebuah alat bukti kepemilikan sebuah tanah harus dipahami dalam kerangka sistem pendaftaran tanah nasional yang bertujuan mempertanggungjawabkan atas kepastian hukum, perlindungan hak, serta tertib terhadap administrasi pertanahan. Secara normatif, kewajiban negara guna melakukan pendaftaran tanah bersumber dari Pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960 terkait Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, lalu dijabarkan dalam PP No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran sebuah Tanah serta diperkuat melalui Pasal 84 PP Nomor 18 Tahun 2021 yang menekankan integrasi data dan juga digitalisasi layanan pertanahan. Dalam sistem publikasi negatif dengan elemen positif yang dianut Indonesia, sertifikat Mempunyai daya bukti yang kuat sepanjang dipublikasikan melalui prosedur yang benar. Oleh karena itu, validitas sertifikat sangat bergantung pada ketepatan verifikasi data fisik dan juga data yuridis didalam operasi pendaftaran tanah, termasuk kesesuaian riwayat hak, identitas subjek, serta hasil pengukuran dan juga pemetaan bidang tanah (Oktaviani, 2025).

Didalam praktik administrasi pertanahan, mekanisme verifikasi sebelum penerbitan sertifikat menjadi tahap krusial untuk mencegah terjadinya sertifikat ganda. Kantor Pertanahan memiliki kewenangan melakukan penelitian administratif terhadap dokumen, peta pendaftaran, serta riwayat tanah guna memastikan prinsip satu bidang tanah satu data yuridis terpenuhi sebagaimana dikelola didalam Permen ATR/BPN No. 16 Tahun 2021. Apabila tetap terjadi sertip ganda akibat cacat administratif, Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 memberikan mekanisme penelitian ulang dan pembatalan sertipikat melalui pengumpulan data kasus, analisis riwayat hak, serta pembatalan produk administrasi yang cacat (Pasal 11, Pasal 12, dan Pasal 35). Selain itu, UU No. 30 Tahun 2014 terkait Administrasi Pemerintahan secara tegas tidak memperbolehkan penyelewengan sebuah wewenang dan juga memungkinkan pembatalan keputusan administrasi yang memiliki cacat prosedur atau juga substansi (Pasal 17 dan Pasal 52–66). Dengan demikian, pencegahan sertipikat ganda sangat bergantung pada konsistensi pemeriksaan administratif, integrasi data pertanahan, serta penguatan sistem verifikasi sebelum sertifikat diterbitkan (Hamdani et al, 2025).

## **Penilaian Data Fisik sebagai Bentuk Pengaturan Pencegahan Tumpang Tindih Hak**

Penilaian data fisik dalam pendaftaran tanah merupakan instrumen preventif yang memiliki kedudukan penting dalam mencegah terjadinya tumpang tindih hak atau sertipikat ganda. Data fisik meliputi informasi terkait letak, luas, batas-batas, dan juga koordinat geospasial suatu bidang tanah yang dituangkan dalam peta pendaftaran. Kejelasan data fisik menjadi fondasi objektif dalam menentukan objek hak atas tanah, sehingga kesalahan dalam identifikasi spasial berpotensi menimbulkan overlapping bidang tanah. Dalam perspektif kepastian hukum, kejelasan objek merupakan syarat utama validitas hak atas tanah, karena setiap hak wajib memiliki objek yang jelas dan juga teridentifikasi secara tepat (Zanariyah & Santina, 2025). Secara normatif, pengukuran dan juga pemetaan dikelola didalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 terkait Pendaftaran Tanah, yang mewajibkan pengumpulan dan juga pengelolaan data fisik dilakukan dari petugas yang berwenang melalui metode pengukuran yang dapat dipertanggungjawabkan dan disertai penetapan batas bersama pemilik tanah yang berbatasan. Partisipasi para pihak dalam penetapan batas ini menjadi mekanisme kontrol sosial yang penting untuk mencegah sengketa di kemudian hari (Long, 2024).

Selain itu, pengumuman data fisik sebelum penerbitan sertipikat merupakan tahapan penting yang berfungsi sebagai sarana koreksi publik terhadap data yang telah dihimpun. Mekanisme ini mencerminkan asas publisitas dalam pendaftaran tanah yang memberi kesempatan pada masyarakat agar mengusulkan keberatan ataupun klarifikasi sebefore data ditetapkan secara definitif. Meskipun demikian, praktik di lapangan menunjukkan bahwa sertipikat ganda seringkali dipicu oleh ketidaksinkronan antara peta lama berbasis analog dengan sistem pemetaan digital, termasuk perbedaan koordinat dan kesalahan pengukuran pada masa lalu. Upaya digitalisasi yang diperkuat lewat Pasal 86 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 bertujuan membangun basis data pertanahan yang terpadu, namun operasi migrasi data tetap memerlukan validasi dan audit spasial untuk mencegah reproduksi kesalahan lama dalam sistem baru. Oleh karena itu, ketelitian pengukuran ulang, konsistensi pemetaan, serta pemutakhiran data geospasial menjadi faktor penting dalam menjaga kepastian objek hak dan efektivitas perlindungan hukum dalam sistem pendaftaran tanah (Sabila et al, 2023).

## **Penilaian Data Yuridis dan Riwayat Hak**

Penilaian data yuridis dan riwayat hak merupakan instrumen pengamanan administratif yang menentukan sah atau tidaknya penerbitan hak dari tanah. Data yuridis mencakup informasi terkait status hak, identitas pemegang hak, serta dasar perolehan hak yang menjadi legitimasi penguasaan tanah. Secara normatif, kewajiban penyelenggaraan pendaftaran tanah sumbernya dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan juga dijelaskan didalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur pengumpulan data yuridis sebagai bagian dari kegiatan pendaftaran tanah. Didalam kerangka asas legalitas dan juga kepastian hukum, setiap perolehan maupun peralihan hak seperti jual beli lewat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, hibah, pewarisan, atau lelang harus memiliki alat bukti yang sah dan tercatat secara berkelanjutan agar riwayat hak (chain of title) dapat ditelusuri tanpa terputus. Ketidaktertiban pencatatan,

kelemahan verifikasi akta, serta tidak lengkapnya dokumentasi riwayat hak sering menjadi penyebab munculnya tumpang tindih kepemilikan atau sertipikat ganda, sehingga pejabat pertanahan wajib menerapkan asas kecermatan dan kehati-hatian dalam memeriksa dokumen sebelum pencatatan dilakukan (Utama, 2022). Oleh karena itu, penguatan verifikasi yuridis, integrasi arsip analog dan digital sebagaimana didorong didalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, serta mekanisme koreksi administrasi apabila ditemukan cacat riwayat hak menjadi faktor penting untuk menjaga legitimasi sertifikat dan mencegah terjadinya klaim ganda dalam sistem pendaftaran tanah (Kurniaji et al, 2016).

### **Pertimbangan Waktu Penerbitan Sertifikat**

Prinsip prioritas waktu dalam menentukan keabsahan sertifikat merupakan instrumen normatif yang berfungsi menjaga kepastian hukum didalam sistem pendaftaran tanah. Didalam doktrin hukum pertanahan dikenali asas *prior tempore potior iure*, yaitu pihak yang terdahulu memperoleh dan mendaftarkan haknya memiliki posisi yang lebih kuat secara relatif dibanding pihak yang datang kemudian. Prinsip ini harus dipahami dalam kerangka sistem pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan didalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang bertujuan memberi kepastian hukum hak dari tanah, serta diperkuat didalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang memberi pengamanan kepada pemegang sertipikat yang mendapat hak dengan itikad baik dan juga dengan nyata menguasai tanah, Selagi tidak terdapat keberatan atau gugatan didalam jangka waktu tertentu. Dalam sistem publish negatif dengan elemen positif yang dianut Indonesia, waktu penerbitan sertipikat bukan penentu mutlak keabsahan, melainkan harus diuji bersama dengan keabsahan prosedur penerbitan dan dasar perolehan hak. Oleh karena itu, apabila terjadi sertifikat ganda, penentuan keabsahan tidak hanya didasarkan pada kronologi penerbitan, tetapi juga melalui pengujian prosedural dan materiil terhadap riwayat hak serta legitimasi kepemilikan. Dengan demikian, prinsip prioritas waktu berfungsi sebagai pedoman normatif dalam penyelesaian konflik pertanahan sekaligus instrumen untuk menjaga stabilitas dan kepastian hubungan hukum dalam sistem administrasi pertanahan (Ichlas et al, 2026).

### **Penilaian Itikad Baik Para Pihak**

Perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat beritikad baik merupakan elemen penting didalam sistem pendaftaran tanah nasional karena berfungsi menjaga kepastian hukum dan stabilitas hubungan hukum dalam administrasi pertanahan. Landasan normatifnya terdapat didalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang memberikan perlindungan pada pemegang sertipikat yang memperoleh hak dengan itikad baik dan juga dengan nyata menguasai tanah apabila didalam jangka waktu lima tahun sejak penerbitan tidak ada keberatan tertulis atau gugatan dari pihak lainnya. Dalam kajian hukum pertanahan, itikad baik dipahami sebagai keadaan ketika seseorang memperoleh hak melalui prosedur yang sah, tidak tahu adanya cacat ataupun sengketa dari tanah tersebut, dan juga melakukan penguasaan nyata atas objek tanah. Konsep ini berkaitan dengan asas kepastian hukum dan juga sejalan dengan penerapan asas

*rechtsverwerking*, yaitu hilangnya hak untuk menuntut karena tidak digunakan dalam jangka waktu tertentu (Kendari, 2024). Dalam praktik sengketa sertifikat ganda, pengadilan umumnya memberikan perlindungan kepada pihak yang mampu membuktikan itikad baik serta keabsahan prosedur perolehan hak, sementara sertifikat yang terbukti terbit dengan cacat prosedural atau dasar hak yang tidak sah dapat dibatalkan. Dengan demikian, perlindungan terhadap pemegang sertifikat beritikad baik berfungsi sebagai mekanisme penyeimbang antara kepastian hukum dan keadilan, sekaligus memperkuat legitimasi sistem pendaftaran tanah dalam memberikan perlindungan kepada pihak yang memperoleh hak secara sah (Satria et al, 2017).

### **Yurisprudensi MA Terbitnya Sertifikat Ganda atas Objek Tanah yang sama Putusan Nomor 5/yur/Pdt/2018**

Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 5/Yur/Pdt/2018 mengenai sertifikat ganda mempunyai peranan krusial didalam perkembangan hukum pertanahan Indonesia dikarenakan memberikan pedoman dalam menentukan keabsahan sertifikat ketika terjadi tumpang tindih hak. Didalam sistem pendaftaran tanah yang berlandas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan juga Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sertifikat memang mempunyai power bukti yang kuat, namun sifatnya tidak mutlak sehingga tetap bisa diuji apabila ditemukan cacat administratif maupun cacat yuridis (Hamamah, 2025). Putusan ini menegaskan bahwa penentuan keabsahan sertifikat tidak semata-mata didasarkan pada waktu penerbitan, tetapi harus melalui pengujian komprehensif terhadap legalitas prosedur penerbitan, ketepatan data fisik, kontinuitas riwayat hak, serta keberadaan itikad baik pemegang hak. Prinsip *prior tempore potior iure* tetap diakui, namun hanya memberikan keunggulan relatif sepanjang sertifikat tersebut dipublikasikan dengan sah dan didapat dengan itikad baik, sedangkan sertifikat yang terbukti terbit berdasarkan prosedur cacat atau alas hak yang tidak sah bisa dikatakan tidak mempunyai power hukum mengikat (Razak, 2023). Selain itu, putusan ini juga menegaskan pentingnya perlindungan hukum untuk pemegang sertifikat beritikad baik sebagaimana dijelaskan didalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu pihak yang memperoleh hak melalui prosedur sah, tidak mengetahui adanya sengketa, serta menguasai tanah secara nyata. Dengan demikian, yurisprudensi tersebut menunjukkan bahwa sistem hukum pertanahan Indonesia menempatkan ketetapan hukum bukan sekedar pada aspek formal pencatatan, tapi juga pada kejujuran prosedural dan juga keadilan substantif didalam menetapkan pihak yang dengan hukum paling ber hak untuk objek tanah yang diseengketakan (Sinta et al, 2026).

### **2.Pertimbangan hukum majelis hakim dalam menilai kebenaran sertifikat ganda dalam Putusan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Smg**

#### **Penilaian Sertifikat Sebagai Alat Bukti**

Majelis hakim didalam Putusan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Semarang mengatakan bahwasanya sertifikat tanah ialah alat bukti tertulis yang kuat didalam pembuktian hak atas tanah, sesuai dengan yang ada didalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA Nomor 5 Tahun

1960. Sertifikat berisi data fisik dan juga data yuridis yang memiliki kekuatan pembuktian semasa diterbitkan melalui prosedur yang sah sesuai PP Nomor 24 Tahun 1997 terkait Pendaftaran Tanah. Kekuatan itu bersumber dari peran negara melalui BPN didalam melaksanakan verifikasi dan juga validasi data pertanahan, sehingga sertifikat memberi kepastian dan juga pengamanan hukum pada pemilik hak (Duppa et al, 2024).

Namun demikian, sertifikat sifatnya tidak utlak dan juga masih bisa dibantah jikalau terbukti ada cacat prosedural ataupun substantif didalam proses penerbitannya. Hakim berwenang menilai alat bukti lain seperti dokumen historis, warkah, kesaksian, dan data administrasi untuk menguji keabsahan sertifikat, khususnya dalam sengketa sertifikat ganda. Penilaian ini mencerminkan penerapan asas keadilan materiil, di mana keabsahan sertifikat ditentukan oleh validitas proses penerbitannya, bukan semata-mata oleh status formal dokumen (Alvaro et al, 2025).

Dalam konteks sertifikat ganda, hakim menilai masing-masing sertifikat secara prosedural dan substantif untuk menentukan sertifikat yang paling sah secara hukum. Sertifikat ganda umumnya muncul akibat kesalahan administrasi atau lemahnya pengawasan, sehingga pengujian menyeluruh oleh hakim menjadi penting untuk memulihkan kepastian hukum pertanahan. Pendekatan ini menegaskan keseimbangan antara asas kepastian hukum dan juga keadilan materiil didalam pemecahan soal sengketa agraria (Kendari, 2024).

### **Pemeriksaan Data Fisik dan Data Yuridis**

Didalam Putusan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Semarang, majelis hakim menempatkan pemeriksaan data fisik dan juga data yuridis selaku dasar utama guna menentukan keabsahan sertifikat ganda. Sertifikat dinilai bukan sekedar dengan cara administratif, tapi juga melalui kesesuaian diantara data fisik (letak, batas, dan juga luas tanah) serta data yuridis (riwayat serta dasar perolehan hak) dengan kondisi faktual di lapangan. Prinsip itu selaras dengan Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menegaskan bahwasanya kekuatan sertifikasi bergantung pada kesesuaian data dengan fakta hukum dan fisik yang sebenarnya (Kemal Mubaarak & Ruslan Haerani, 2024) (Duppa et al, 2024).

Ketidaksesuaian antara data sertifikat dan realitas lapangan dipandang sebagai indikasi cacat hukum substantif yang melemahkan kekuatan pembuktian sertifikat. Oleh karena itu, hakim melakukan verifikasi holistik guna menetapkan bahwasanya sertifikat sungguh-sungguh merefleksikan objek dan hak yang sah, guna menjamin kepastian dan keadilan hukum pertanahan (Alvaro et al, 2025).

### **Penilaian Proses Penerbitan Sertifikat**

Majelis hakim menilai bahwa kekuatan hukum sertifikat sangat ditentukan oleh kepatuhan terhadap prosedur penerbitannya. Sertifikat dipahami sebagai produk administrasi negara yang sah hanya apabila diterbitkan melalui tahapan pendaftaran tanah sesuai PP Nomor 24 Tahun 1997, mulai dari pengumpulan data fisik dan juga yuridis hingga pengumuman kepada publik. Penyimpangan pada salah satu tahapan tersebut dipandang sebagai cacat administratif yang dapat menghilangkan legitimasi sertifikat (Kustiyo et al, 2021).

Hakim secara khusus menilai aspek pengukuran tanah dan pengumuman data yuridis, karena kedua tahapan ini berfungsi mencegah tumpang tindih hak. Sertifikat yang diterbitkan tanpa pengukuran sah, tanpa keterlibatan pihak terkait, atau tanpa pengumuman patut dinilai melanggar prinsip *due process of law* dan dapat dikesampingkan dalam pembuktian sengketa sertifikat ganda (Alvaro et al, 2025) (Kendari, 2024).

### **Pertimbangan Alat Bukti Lain**

Dalam sengketa sertifikat ganda, hakim tidak hanya bergantung pada sertifikat, tetapi juga mempertimbangkan alat bukti lainnya semacam keterangan saksi, surat kepemilikan lama, akta jual beli, hasil pemeriksaan setempat, dan juga bukti penguasaan fisik. Pendekatan ini sesuai dengan Pasal 1866 KUHPerdara yang menempatkan pembuktian sebagai proses penilaian menyeluruh untuk mencapai kebenaran materiil (Sabila et al, 2023).

Kesaksian pihak sekitar dan dokumen historis dinilai penting untuk mengungkap riwayat penguasaan tanah yang tidak selalu tercermin dalam sertifikat. Pemeriksaan setempat dan bukti penguasaan fisik yang lama serta terbuka sering dijadikan indikator legitimasi materiil atas tanah sengketa. Dengan demikian, alat bukti lain berfungsi melengkapi dan menguji kekuatan sertifikat agar putusan tidak bersifat formalistik semata (Duppa et al, 2024) (Kendari, 2024).

### **Penilaian Itikad Baik Para Pihak**

Penilaian itikad baik menjadi faktor penentu dalam menentukan sertifikat mana yang layak dilindungi hukum. Hakim menilai itikad baik bukan sekedar dengan subjektif, tapi juga secara objektif berdasarkan pengetahuan, sikap, dan kehati-hatian pemegang sertifikat sejak proses perolehan hingga penguasaan tanah. Prinsip ini sejalan dengan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang mengharuskan melaksanakan hak dengan itikad baik (Kendari, 2024).

Pemegang sertifikat yang mengetahui adanya sengketa, keberatan, atau penguasaan pihak lain namun tetap melanjutkan pendaftaran dinilai bertindak dengan itikad tidak baik, sehingga sertifikatnya dapat dikesampingkan. Sebaliknya, sertifikat yang diperoleh secara jujur, transparan, dan tanpa mengabaikan hak pihak lain memperoleh perlindungan hukum. Dengan begitu, penilaian itikad baik mempunyai fungsi yakni penghubung antara kepastian hukum dan juga keadilan substantif dalam penyelesaian sengketa sertifikat ganda (Puji et al, 2024) (Quthrotun Nada Salsabila, 2024).

### **Ratio Decidendi Putusan Nomor 237/Pdt.G/2024/Pn Smg**

Ratio decidendi didalam Putusan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Smg membuktikan bahwasanya majelis hakim membangun pertimbangan hukum yang menekankan integritas prosedural dan juga keseimbangan substantif, bukan sekedar dari keberadaan formal sertifikat. Pendekatan ini selaras dengan teori kepastian hukum didalam sistem pendaftaran tanah Indonesia yang berpegang sistem publikasi negatif dengan elemen

positif, di mana sertifikat memang mempunyai power bukti yang kuat tapi masih bisa diuji jikalau ada cacat administratif maupun cacat yuridis. Kekuatan pembuktian sertipikat pada dasarnya sangat bergantung pada validitas proses administratif yang melahirkannya, sehingga legalitas prosedur menjadi faktor penentu keabsahan hak atas tanah. Dalam konteks ini, majelis hakim tidak menggunakan pendekatan formalisme sempit, melainkan menegaskan bahwa legitimasi hak atas tanah ditentukan oleh kepatuhan terhadap aktivitas pendaftaran tanah yang sah, transparan, dan juga akuntabel.

Selanjutnya, hakim melakukan pengujian terhadap kesesuaian data fisik serta data yuridis dan juga menilai keabsahan prosedur penerbitan sertip, termasuk tahapan pengukuran, penelitian riwayat hak, pengumuman, dan pencatatan dalam administrasi pertanahan. Selain itu, hakim juga mempertimbangkan berbagai alat bukti lain seperti keterangan saksi, akta peralihan hak, dokumen kepemilikan sebelumnya, serta hasil pemeriksaan setempat untuk menemukan kebenaran materiil. Unsur yang paling menentukan dalam pertimbangan hukum tersebut adalah penilaian mengenai itikad baik para pihak. Perlindungan hukum tidak diberikan secara otomatis kepada pemegang sertipikat, tetapi kepada pihak yang memperoleh hak melalui prosedur yang sah, tidak mengetahui adanya sengketa, serta tidak mengabaikan penguasaan pihak lain atas tanah tersebut. Dengan demikian, Putusan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Smg menegaskan bahwa keabsahan sertifikat dalam sengketa sertifikat ganda tidak hanya ditentukan oleh formalitas administratif atau waktu penerbitannya, melainkan oleh keabsahan prosedur penerbitan, keakuratan data fisik dan yuridis, serta adanya itikad baik dari pemegang hak, sehingga kepastian hukum dalam bidang pertanahan harus dibangun atas dasar integritas prosedural dan keadilan substantif

## Conclusion

Pengaturan hukum pertanahan di Indonesia pada dasarnya sudah menyediakan mekanisme untuk mencegah dan menangani terjadinya sertipikat ganda melalui sistem pendaftaran tanah yang tujuannya menjamin ketetapan hukum, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 terkait Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 terkait Pendaftaran Tanah, serta Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 terkait Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan juga Pendaftaran Tanah. Ketentuan tersebut menempatkan sertipikat jadi alat bukti yang kuat, namun sifatnya tidak mutlak apabila terbukti mengandung cacat administratif atau cacat yuridis dalam proses penerbitannya. Dalam Putusan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Smg, majelis hakim menegaskan bahwasanya penilaian terhadap keabsahan sertifikat tidak hanya didasarkan pada eksistensi formal atau waktu penerbitannya, tetapi juga pada legalitas prosedur pendaftaran, keselarasan data fisik dan juga data yuridis, riwayat perolehan hak, serta itikad baik para pihak. Dengan demikian, perlindungan hukum diberi pada pihak yang mendapat hak melalui prosedur yang sah dan juga beritikad baik, sehingga kepastian hukum dalam bidang pertanahan harus dibangun atas dasar integritas prosedural dan keadilan substantif.

Penelitian selanjutnya diharapkan dapat mengkaji secara lebih luas mengenai penyelesaian sengketa sertifikat ganda dengan membandingkan beberapa putusan

pengadilan di berbagai daerah untuk melihat konsistensi penerapan prinsip itikad baik dan keabsahan prosedur dalam praktik peradilan. Selain itu, penelitian juga dapat menelaah efektivitas digitalisasi sistem pendaftaran tanah dan integrasi data pertanahan sebagai upaya preventif dalam meminimalkan terjadinya sertipikat ganda di masa mendatang.

## References

- Alvaro, G., Purba, G., Agung, A., Primantari, A., Klod, D. P., & Denpasar, K. (2025). Sertifikat ganda dalam sengketa tanah: Tinjauan hukum validitas sertifikat hak milik. 3(10).
- Duppa, P. F., Soepeno, M. H., & Kermite, J. A. (2024). Kekuatan pembuktian alat bukti surat dalam hak kepemilikan atas tanah menurut hukum yang berlaku di Indonesia (Studi kasus sertifikat ganda). *Lex Administratum: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi*, 12(2).
- Fadilah, A. N. (2021). Perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat ganda hak atas tanah (Studi kasus Putusan Nomor 28/Pdt.G/2020/PN Kla). 2(2).
- Hamamah, F. (2025). Analisis studi kasus sengketa sertifikat ganda di Kota Cirebon menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria. 6(2), 224–243.
- Hamdani, F., Damayanti, S. S., & Prawesthi, W. (2025). Konsep escrow account peralihan hak atas tanah dalam peraturan perundang-undangan: Jaminan kepastian hukum bagi para pihak. 6(2), 241–260.
- Hutapea, J. G. C., Rasji, R., & S. (2025). Pembatalan sertifikat hak milik akibat sertifikat ganda dalam sengketa tata usaha negara: Studi kasus Putusan No. 273/B/2021/PT.TUN.MDN. *Journal of Law Education and Business*, 3(1), 737–743.
- Ichlas, R. I., Jambak, F., & Universitas Muhammadiyah Kendari. (2026). Analisis terjadinya sertifikat ganda antara Nomor: 19/DLW/I/2010 dan Nomor: 012/DLW/III/2024 di Kabupaten Konawe Selatan. 7(1), 14–22.
- Kemal Mubaarak, Ruslan Haerani, & I. I. Z. (2024). Kedudukan hukum kepemilikan tanah bagi pemegang sertifikat ganda (Analisis Putusan 5/Yur/Pdt/2018). 3(3).
- Kendari, U. M. (2024). Cacat administratif dalam penerbitan sertifikat tanah sebagai dasar pembatalan hak. *Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis*, 5(9), 1–15.
- Kurniaji, D. F., Pertanahan, B., & Kabupaten, N. (2016). Pendaftaran hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan. 10(3), 433–456.
- Long, T. K. (2024). Akibat hukum terhadap sertifikat hak atas tanah yang tumpang tindih (Studi kasus Putusan Nomor 32/G/2023/PTUN SBY). *Al-Adalah*, 32(4), 48–57.
- Oktaviani, H. (2025). *Tinjauan yuridis tanggung jawab hukum kantor pertanahan atas penerbitan sertipikat ganda yang diajukan oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT)*. Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Prinsip, P., Pendaftaran, K. T., Milik, H., Tanah, A., & Ganda, S. (2022). Prinsip kepastian hukum dalam pendaftaran tanah dan upaya pencegahan sertifikat ganda. *Journal of Lex Generalis (JLS)*, 3, 1139–1158.
- Puji, A., Handayati, N., & Marwiyah, S. (2024). Penyelesaian sengketa tanah karena perbuatan melawan hukum (Studi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 101/Pdt.G/2019/PN Yyk).
- Razak, A. (2023). Penyelesaian sengketa hak milik atas tanah terhadap sertifikat ganda. 1(1).
- Sabila, F. N., Hafidah, N., & Ramadhany, I. (2023). Kekuatan pembuktian fisik tanah dan penguasaan fisik tanah dalam perkara perdata. 1(2), 133–143.
- Salsabila, Q. N. (2024). *Eksekusi putusan pengadilan tata usaha negara yang telah berkekuatan hukum tetap (Analisis Putusan Nomor 140/G/2018/PTUN.SBY tentang surat izin pencabutan tanah)*.
- Satria, M., Muntaqo, F., & Rumesten, I. (2017). Pelanggaran asas itikad baik dalam pengalihan hak atas tanah yang masih dalam proses persidangan perkara perdata. 1–11.
- Sinta, R., Wulandari, I. A., & Murofikoh, D. I. (2026). Analisis hukum sengketa sertifikat ganda administrasi pemerintahan dan PP No. 24 Tahun 1997. 3(1).
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Utama, Z. R. (2022). Analisis perlindungan hukum bagi pihak pemegang sertifikat hak milik terhadap penerbitan sertipikat ganda. 24.
- Yulia Rahman, D. D. P., Khairadhi, M., Kartiwidana, M., Abdillah, S., & Saputra, F. A. (2025). Kepastian hukum terhadap sengketa Bara-Baraya atas penerbitan sertifikat hak milik nomor 4 tahun 2016. 2(3), 3943–3948.
- Zanariyah, S., & Santina, R. (2025). Penyelesaian sengketa tanah akibat sertifikat ganda (overlapping) di Kecamatan Labuhan Ratu (Studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor). 4(1), 83–92.