

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK
DARI TINDAKAN *OVERLAPPING* PENGUASAAN KEPEMILIKAN
TANAH BERDASARKAN PERMEN NO.21 TAHUN 2020 TENTANG
PENYELESAIAN KASUS PERTANAHAN**

***LEGAL PROTECTION FOR BUYERS IN GOOD FAITH FROM
OVERLAPPING ACTIONS OF LAND OWNERSHIP CONTROL BASED ON
MINISTERIAL REGULATION NO. 21 OF 2020 CONCERNING
SETTLEMENT OF LAND CASES***

TESIS

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Guna Mengikuti Sidang Tesis lengkap
Guna meraih Gelar Magister Kenotariatan pada Program Magister
Kenotariatan Pascasarjana Universitas Pasundan**

Oleh:

**Nama : R. Yusti Plasenta Setiawati
NPM : 228100063
Program Kekhususan : Magister Kenotariatan**

Di bawah Bimbingan;
Dr. H. Deden Sumantry. SH., MH



**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PASCASARJANA UNIVERSITAS PASUNDAN
BANDUNG**

2025

LEMBAR PENGESAHAN KOMISI PEMBIMBING

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK
DARI TINDAKAN *OVERLAPPING* PENGUASAAN KEPEMILIKAN
TANAH BERDASARKAN PERMEN NO.21 TAHUN 2020 TENTANG
PENYELESAIAN KASUS PERTANAHAN**

***LEGAL PROTECTION FOR BUYERS IN GOOD FAITH FROM
OVERLAPPING ACTIONS OF LAND OWNERSHIP CONTROL BASED ON
MINISTERIAL REGULATION NO. 21 OF 2020 CONCERNING
SETTLEMENT OF LAND CASES***

TESIS

Oleh:

**Nama : R. Yusti Plasenta Setiawati
NPM : 228100063
Program Kekhususan : Magister Kenotariatan**

Disetujui untuk diajukan dalam Sidang Tesis Lengkap
Pada Program Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Pasundan Pada
Tanggal



Menyetujui,
Dosen Pembimbing

Dr. H. Deden Sumantry SH, M.H

LEMBAR PENGESAHAN KETUA PRODI

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK
DARI TINDAKAN OVERLAPPING PENGUASAAN KEPEMILIKAN
TANAH BERDASARKAN PERMEN NO.21 TAHUN 2020 TENTANG
PENYELESAIAN KASUS PERTANAHAN**

***LEGAL PROTECTION FOR BUYERS IN GOOD FAITH FROM
OVERLAPPING ACTIONS OF LAND OWNERSHIP CONTROL BASED ON
MINISTERIAL REGULATION NO. 21 OF 2020 CONCERNING
SETTLEMENT OF LAND CASES***

TESIS

**Nama : R. Yusti Plasenta Setiawati
NPM : 228100063
Program Kekhususan : Magister Kenotariatan**

Disetujui untuk diajukan dalam Sidang Tesis Lengkap
Pada Program Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Pasundan Pada
Tanggal



Mengetahui/ Mengesahkan

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Ketua,**

Hj. Irma Rachmawati, SH., SP- 1., M.H., Ph.d

Mengetahui,

**PROGRAM PASCASARJANA UNIVERSITAS PASUNDAN
Direktur,**

Prof. Dr. H. Bambang Heru Purwanto, Msi

ABSTRAK

Permasalahan tumpang tindih kepemilikan atau penguasaan tanah (*overlapping*) menjadi isu serius dalam praktik jual beli tanah di Indonesia dan sering kali menimbulkan kerugian bagi pembeli yang telah bertindak secara sah dan beritikad baik. Hukum perdata dan agraria memberikan perlindungan terhadap pembeli beritikad baik, dalam praktiknya perlindungan ini belum optimal. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji konsep *overlapping* dalam kepemilikan tanah yang menyebabkan sengketa, serta menganalisis bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Penelitian menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan deskriptif-analitis, melalui studi kepustakaan serta wawancara dengan notaris dan advokat sebagai sumber data primer. Analisis dilakukan secara deskriptif-analitis untuk menggambarkan fenomena *overlapping* kepemilikan tanah secara menyeluruh, serta mengevaluasi efektivitas perlindungan hukum yang tersedia. Lokasi penelitian dipusatkan di wilayah Kabupaten Bandung Barat dan Kota Bandung.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa *overlapping* disebabkan oleh kelemahan administrasi pertanahan, kurangnya koordinasi antarlembaga, serta minimnya verifikasi legalitas sebelum transaksi. Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik telah diatur secara normatif, namun penerapannya di lapangan masih menghadapi banyak kendala. Diperlukan penguatan peran pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dan integrasi sistem informasi pertanahan untuk menjamin kepastian hukum dan melindungi pihak yang beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah.

Kata kunci: perlindungan hukum, pembeli beritikad baik, sengketa tanah, *overlapping*, hukum agraria

ABSTRACT

The issue of overlapping land ownership or control (overlapping) is a serious issue in land sales practices in Indonesia and often results in losses for buyers who have acted legally and in good faith. Civil and agrarian laws provide protection for buyers in good faith, but in practice, this protection is not optimal. This study aims to examine the concept of overlapping land ownership that causes damage and to analyze the forms of legal protection for buyers in good faith based on Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/BPN Number 21 of 2020 concerning the Settlement of Land Cases.

The study uses a normative juridical method with a descriptive-analytical approach, using literature review and interviews with notaries and lawyers as primary data sources. The analysis was conducted descriptively and analytically to comprehensively describe the phenomenon of overlapping land ownership and to assess the effectiveness of available legal protection. The research locations were centered in West Bandung Regency and Bandung City.

The results indicate that overlapping is caused by weak land administration, a lack of coordination between institutions, and minimal legal verification prior to transactions. Legal protection for buyers in good faith has been regulated by law, but its implementation in the field still faces many obstacles. Enforcement of land deed officials (PPAT) and integration of land information systems are needed to ensure legal certainty and protect parties in good faith in land sales and purchase transactions.

Keywords: legal protection, buyers in good faith, land enforcement, overlapping rights, agrarian law

RINGKESAN

Pasualan tumpang tindihna kapamilikan atawa kontrol (tumpang tindih) mangrupa pasualan anu serius dina prak-prakan penjualan lahan di Indonésia sarta mindeng ngabalukarkeun karugian pikeun pembeli anu geus nindak sah jeung iman alus. Hukum sipil jeung agraris nyadiakeun panyalindungan pikeun pembeli dina iman alus, tapi dina praktekna, panyalindungan ieu teu optimal. Ulikan ieu boga tujuan pikeun nalungtik konsép tumpang tindihna kapamilikan lahan anu ngabalukarkeun karuksakan sarta pikeun nganalisis wangun perlindungan hukum pikeun pembeli kalawan itikad alus dumasar kana Peraturan Menteri Agraria jeung Penataan Ruang/BPN Nomer 21 Taun 2020 ngeunaan Panyurahan Perkara Pertanahan.

Panalungtikan ngagunakeun métode yuridis normatif kalawan pendekatan deskriptif-analitik, ngagunakeun kajian pustaka jeung wawancara jeung notaris jeung pengacara salaku sumber data primér. Analisis dilaksanakeun sacara deskriptif sareng analitis pikeun ngajelaskeun sacara komprehensif fenomena tumpang tindihna kapamilikan lahan sareng pikeun meunteun efektivitas panyalindungan hukum anu sayogi. Lokasi panalungtikan dipuseurkeun di Kabupatén Bandung Barat jeung Kota Bandung.

Hasilna nunjukkeun yén tumpang tindih disababkeun ku administrasi lahan anu lemah, kurangna koordinasi antar lembaga, sareng verifikasi hukum minimal sateuacan transaksi. Perlindungan hukum pikeun pembeli dina itikad alus geus diatur ku hukum, tapi palaksanaan na di lapangan masih nyanghareupan loba halangan. Penegakan pajabat akta tanah (PPAT) jeung integrasi sistem informasi tanah diperlukeun pikeun mastikeun kapastian hukum jeung ngajaga pihak-pihak nu boga iman alus dina transaksi jual beli tanah.

Kecap Konci: perlindungan hukum, pembeli itikad baik, penegakan lahan, hak tumpang tindih, hukum agraria

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
DAFTAR ISI	v
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Identifikasi Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Kegunaan Penelitian	8
E. Kerangka Pemikiran	9
F. Metode Penelitian	19
1. Metode Pendekatan	20
2. Spesifikasi Penelitian	20
3. Teknik Pengumpulan Data	21
4. Jenis dan Sumber Data	21
5. Teknik Analisi Data	23
6. Lokasi Penelitian	23
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG TINJAUAN UMUM TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK DARI TINDAKAN <i>OVERLAPPING</i> PENGUASAAN KEPEMILIKAN TANAH BERDASARKAN PERMEN ATR/BPN NO. 21 TAHUN 2020 TENTANG PENYELESAIAN KASUS PERTANAHAN	24
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	24
1. Pengertian Perjanjian	24
2. Syarat Sah Perjanjian	29
3. Perjanjian Jual Beli	32
B. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah	36
1. Pengertian Hak Atas Tanah	36
2. Pengertian <i>Overlapping</i>	44
3. Peralihan Hak Atas tanah	50
C. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah	55
1. Pengertian Pendaftaran Tanah	55
2. Tata Cara Pendaftaran Atas Tanah	59
D. Tinjauan Umum Tentang Penyelesaian Sengketa	63
1. Pengertian Penyelesaian Sengketa	63
2. Penyelesaian Sengketa Pertanahan	67
E. Tinjauan Umum Tentang Teori Hukum	72
1. Teori Perlindungan Hukum	72
2. Teori Kepastian Hukum	76
BAB III HASIL DATA KASUS <i>OVERLAPPING</i> DALAM PRAKTIK TRANSAKSI JUAL BELI TANAH	80
A. Praktik Transaksi Jual Beli Tanah	80
B. Hasil Wawancara dengan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Ajeng Kartika Pratiwi, S.H., M.H.	86

C. Hasil Wawancara dengan Advokat atau Pengacara Ivan Chandra, S.H., M.H.....	90
BAB VI ANALISIS DAN PEMBAHASAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK DARI TINDAKAN OVERLAPPING PENGUASAAN KEPEMILIKAN TANAH BERDASARKAN PERMEN ATR/BPN NO. 21 TAHUN 2020 TENTANG PENYELESAIAN KASUS PERTANAHAN	95
A. Konsep Yuridis <i>Overlapping</i> Kepemilikan Pengusaan Tanah yang Menimbulkan Sengketa dan Konflik dalam Perkara Pertanahan.....	95
1. Konsep Yuridis <i>Overlapping</i> Penguasaan dan Kepemilikan Tanah	95
2. Praktek <i>Overlapping</i> yang ditinjau dari sudut pandang Notaris dan Advokat	29
B. Perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dari Tindakan <i>Overlapping</i> penguasaan kepemilikan tanah.....	119
1. Perlindungan Hukum terhadap Pembeli yang Beritikad Baik dalam Transaksi Jual Beli Tanah.....	119
2. Konsep Kedepan terhadap Transaksi Jual Beli Tanah agar tidak terjadi Overllaping..	134
BAB V PENUTUP	146
C. Kesimpulan	146
D. Saran.....	147
DAFTAR PUSTAKA	149

PENDAHULUAN

Tanah merupakan aset vital yang memiliki nilai strategis, baik secara ekonomi, sosial, maupun politik. Dalam praktik jual beli tanah, sering kali muncul permasalahan hukum, khususnya terkait tumpang tindih kepemilikan (*overlapping*) yang dapat merugikan pembeli. Hal ini menjadi perhatian serius, terutama bagi pembeli yang beritikad baik, yaitu pihak yang melakukan transaksi secara sah dan jujur tanpa mengetahui adanya sengketa atau cacat hukum pada objek jual beli.

Hukum perdata dan hukum agraria di Indonesia telah memberikan dasar perlindungan bagi pembeli beritikad baik, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata dan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. Selain itu, Peraturan Menteri ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 hadir sebagai pedoman dalam penyelesaian kasus pertanahan.

Namun, dalam praktiknya, masih banyak kasus yang menunjukkan lemahnya perlindungan hukum, seperti yang terlihat dalam beberapa putusan pengadilan. Kurangnya akurasi data pertanahan dan lemahnya administrasi turut memperparah permasalahan. Oleh karena itu, diperlukan penguatan regulasi serta kepastian hukum agar hak pembeli beritikad baik dapat dijamin dan dilindungi.

PEMBAHASAN

A. Konsep *Overlapping* Kepemilikan Penguasaan Tanah yang Menimbulkan Sengketa dan Konflik dalam Perkara Pertanahan

Overlapping dalam perkara pertanahan merupakan bentuk konflik kepemilikan atau penguasaan tanah yang terjadi ketika terdapat dua atau lebih klaim atas bidang tanah yang sama oleh subjek hukum yang berbeda. Keadaan tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum atas kepemilikan objek tanah yang disengketakan dan berpotensi menimbulkan kerugian materiil bagi salah satu pihak.¹ *Overlapping* termasuk dalam jenis sengketa pertanahan yang harus memperoleh perhatian khusus oleh lembaga pertanahan dan lembaga penegak hukum. Sengketa ini tidak hanya menimbulkan persoalan administratif, tetapi juga berdampak pada stabilitas sosial, ekonomi, dan kepastian investasi. Pada Pasal 1 angka 2 Permen ATR/Kepala BPN No. 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan memberikan definisi eksplisit perihal sengketa pertanahan yang menyebutkan bahwa sengketa pertanahan adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas. Berdasarkan definisi tersebut, *Overlapping* dapat dimasukkan sebagai bagian dari sengketa karena menyangkut adanya perselisihan klaim atas objek tanah, baik dalam aspek penguasaan fisik maupun kepemilikan yuridis. Meskipun sengketa yang bersifat tidak berdampak luas, *Overlapping* tetap memiliki potensi besar dalam menciptakan ketidakpastian hukum yang sistemik.

¹ Siti Annisa, et al, "Analisis Hukum Terbitnya Sertifikat Ganda Dan Mekanisme Penyelesaiannya", *Jurnal Hukum Lex Generalis*, Vol. 5, No. 9, 2024, hlm. 7.

Overlapping dapat dikategorikan sebagai kasus berat sebagaimana diatur pada Pasal 5 huruf b Permen ATR/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 yang menjelaskan bahwa kasus berat merupakan kasus yang melibatkan banyak pihak, memiliki dimensi hukum yang kompleks, dan/atau berpotensi menimbulkan gejolak sosial, ekonomi, politik, dan keamanan. Sengketa akibat *Overlapping* memenuhi unsur tersebut karena seringkali melibatkan beberapa pihak yang mengklaim hak atas objek tanah yang sama, baik berdasarkan sertifikat hak atas tanah maupun alat bukti kepemilikan lain yang tidak terdaftar. Keterlibatan banyak pihak serta status objek yang memiliki nilai ekonomi dan sosial menjadikan persoalan ini tidak dapat diselesaikan hanya dengan pendekatan administratif semata.²

Overlapping tidak hanya menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pihak, tetapi juga berpotensi mengganggu ketertiban masyarakat apabila tidak segera ditangani secara tuntas. Sengketa tersebut dapat meruncing ketika masing-masing pihak merasa memiliki dasar hukum yang sah dan berupaya mempertahankan penguasaan fisik atas tanah tersebut. Kondisi tersebut berpeluang menimbulkan konflik terbuka yang berdampak terhadap stabilitas sosial, terlebih jika salah satu pihak mengambil tindakan secara sepihak seperti pemasangan plang, pemagaran, atau pengosongan paksa. Kompleksitas hukum, banyaknya pihak yang terlibat, serta potensi gangguan terhadap keamanan menjadikan *Overlapping* sebagai bentuk kasus berat yang harus ditangani secara hati-hati, profesional, dan sesuai dengan mekanisme hukum yang tersedia.

UUPA sebagai induk hukum pertanahan di Indonesia memang tidak menyebutkan istilah *Overlapping* secara eksplisit. Namun, UUPA mengatur prinsip-prinsip yang bertujuan mencegah terjadinya tumpang tindih hak atas tanah. Pasal 19 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa pemerintah berkewajiban menyelenggarakan pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak.³ Pendaftaran tanah meliputi kegiatan pengukuran, pemetaan, pencatatan, dan penerbitan sertifikat hak atas tanah. Prinsip dasar dari pendaftaran tersebut adalah untuk menjamin agar satu bidang tanah hanya tercatat sekali dan tidak menjadi objek dari dua atau lebih hak yang saling bertentangan. Pelaksanaan pendaftaran tanah yang tidak dilakukan secara cermat dapat menyebabkan kegagalan sistem administrasi. Ketika pengukuran bidang tanah dilakukan secara manual tanpa alat ukur modern, dan ketika pencatatan tidak menggunakan sistem basis data terpusat, maka potensi terjadinya pendaftaran ganda atas satu bidang tanah semakin besar. Kesalahan ini menjadi akar terjadinya *Overlapping*. Sertifikat ganda yang terbit pada satu bidang tanah secara otomatis akan menimbulkan sengketa, sebab masing-masing pemegang sertifikat memiliki keyakinan bahwa sah secara hukum atas kepemilikan objek tanah. Pemerintah seharusnya menjaga integritas sistem pendaftaran tanah agar tidak menciptakan potensi *Overlapping* yang sistemik.

² Busroni, et al, "Penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Ganda (*Overlapping*) Di Kecamatan Labuhan Ratu (Studi Kasus Pada Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 167/Pdt.G/2019/PN.Tjk)", *Jurnal Penelitian Hukum*, Vol. 4, No. 1, 2025, hlm. 86.

³ Rahmat Ramadhani, *Op Cit*, hlm. 33.

Keberadaan Pasal 19 UUPA menjadi dasar penting bahwa sistem pertanahan di Indonesia berprinsip pada asas kepastian hukum. Kepastian hukum tersebut hanya dapat tercapai apabila setiap proses administrasi pertanahan dilakukan secara akurat, objektif, dan transparan.⁴ Namun realitas di lapangan menunjukkan bahwa lemahnya kontrol dan akurasi data menyebabkan *Overlapping* masih terjadi, bahkan dalam era digital saat ini. Banyak daerah masih menggunakan peta-peta lama yang tidak akurat, pengukuran manual, serta data yuridis yang tidak diperbarui secara berkala. Kondisi ini semakin diperparah apabila ada campur tangan oknum dalam penerbitan sertifikat tanpa melalui prosedur yang benar. Prinsip legalitas merupakan fondasi utama dalam sistem hukum modern yang menuntut agar seluruh tindakan administrasi negara didasarkan pada ketentuan hukum yang tertulis, jelas, dan berlaku secara umum.

B. Perlindungan hukum bagi Pembeli Beritikad Baik dari Tindakan *Overlapping* Penguasaan Kepemilikan Tanah

Pembeli beritikad baik merupakan subjek hukum yang memperoleh hak atas tanah melalui transaksi yang sah dan berdasarkan itikad jujur tanpa mengetahui cacat hukum atau sengketa atas objek yang dibelinya. Pembeli beritikad baik melaksanakan proses jual beli sesuai hukum, melakukan pengecekan terhadap dokumen, serta berusaha memastikan tidak ada pihak lain yang memiliki klaim atas tanah tersebut. Pembeli tersebut memiliki niat untuk membeli secara sah tanpa maksud mencederai hak pihak lain. Ketentuan Pasal 1338 ayat (2) KUHPdata menegaskan bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Ketentuan ini merupakan perwujudan dari asas umum dalam hukum perjanjian yang disebut asas itikad baik (*good faith*). Asas itikad baik menuntut agar para pihak dalam suatu perjanjian tidak hanya terikat pada bunyi perjanjian secara tekstual, tetapi juga pada nilai-nilai kejujuran, kepatutan, dan kepatutan.⁵

Pelaksanaan perjanjian harus memperhatikan hak dan kewajiban masing-masing pihak secara adil, tanpa menyalahgunakan keadaan atau kedudukan hukum pihak lain. Pembeli tanah, sebagai pihak yang terikat dalam suatu transaksi, dituntut untuk bertindak jujur dan hati-hati dalam memperoleh hak atas tanah agar tidak melanggar asas tersebut. Penilaian terhadap ada tidaknya itikad baik bergantung pada tindakan nyata dalam proses perjanjian, termasuk pengecekan legalitas objek dan status hukum penjual. Asas itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (2) menjadi dasar normatif bagi perlindungan hukum terhadap pihak yang berperilaku jujur dan bertanggung jawab dalam perikatan. Pemenuhan asas itikad baik memiliki dua aspek, yaitu dimensi subjektif dan objektif.⁶

⁴ *Ibid*, hlm. 35.

⁵ Muhammad Amin, et al, "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Pada Jual Beli Hak Atas Tanah", *Collegium Studiosum Journal*, Vol. 6, No. 2, 2023, hlm. 482.

⁶ Yotrim Maklon Zaid, et al, "Konsep Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Menurut Sistem Hukum Indonesia", *Jurnal Rio Law*, Vol. 4, No. 2, 2023, hlm. 323.

- a. Aspek subjektif mengacu pada niat dan motivasi para pihak dalam melaksanakan perjanjian secara jujur tanpa itikad buruk atau niat untuk mencelakakan pihak lain.
- b. Aspek objektif menekankan pada sikap dan tindakan konkret yang menunjukkan kepatutan dan kewajaran dalam menjalankan kewajiban hukum.

Pada transaksi jual beli tanah kedua aspek diatas harus dipenuhi oleh pembeli untuk diakui sebagai pihak yang beritikad baik. Pembeli wajib memastikan bahwa tanah yang dibeli tidak sedang disengketakan, tidak berada dalam status blokir, dan tidak melanggar peraturan yang berlaku. Perilaku pembeli yang melakukan validasi sertifikat, pengecekan fisik tanah, dan pembayaran melalui mekanisme sah menunjukkan pelaksanaan asas itikad baik secara objektif. Asas ini tidak hanya mengikat selama perjanjian berlangsung, tetapi juga selama proses eksekusi hak dan kewajiban berlangsung. Asas itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara menjadi fondasi utama dalam menentukan keabsahan dan perlindungan hukum terhadap suatu perikatan.

Asas itikad baik merupakan prinsip fundamental yang mengatur pelaksanaan suatu perjanjian agar berjalan sesuai dengan norma hukum. Pada konteks transaksi perjanjian jual beli tanah, asas itikad baik memiliki peran yang sangat penting karena menyangkut hak atas tanah yang merupakan benda tidak bergerak dan memiliki nilai ekonomi. Pembeli yang beritikad baik harus melakukan langkah-langkah kehati-hatian perihal memeriksa status hukum tanah, keabsahan sertifikat, dan potensi sengketa yang mungkin melekat pada objek tanah tersebut. Penjual juga harus memberikan informasi yang benar, akurat, dan tidak menyesatkan tentang tanah yang dijual. Kewajiban untuk bertindak dengan itikad baik berlaku sejak proses negosiasi, saat pelaksanaan transaksi, hingga tahap penyelesaian hak dan kewajiban setelah jual beli terjadi. Penerapan asas itikad baik memberikan jaminan bahwa pelaksanaan suatu perjanjian tidak hanya sah secara formal, tetapi juga adil dan tidak merugikan salah satu pihak.⁷

Pada transaksi perjanjian jual beli tanah, asas itikad baik melindungi pembeli yang telah bertindak secara hati-hati dan sungguh-sungguh untuk memperoleh hak milik secara sah. Apabila kemudian diketahui bahwa tanah yang dibeli bermasalah atau tumpang tindih, maka pembeli berhak memperoleh perlindungan hukum sepanjang dapat dibuktikan bahwa ia telah beritikad baik. Sebaliknya, pihak yang beritikad buruk seperti menjual tanah milik orang lain atau menutupi status tanah yang sedang disengketakan, dapat dikenai sanksi hukum atau dimintai ganti rugi. Asas itikad baik berfungsi sebagai kontrol sosial dalam praktik hukum perdata agar tidak disalahgunakan untuk kepentingan sepihak.⁸ Keberadaan asas ini juga menegaskan bahwa substansi perjanjian tidak hanya sekadar memenuhi syarat formil, tetapi juga harus mencerminkan kejujuran dan keadilan.

Adanya itikad baik dalam transaksi perjanjian jual beli tanah memberikan dasar legitimasi hukum bagi pembeli untuk memperoleh hak atas tanah dari penjual. Legitimasi tersebut lahir sebagai konsekuensi logis dari terpenuhinya unsur-unsur sahnyanya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara, terutama ketika pembeli telah

⁷ *Ibid*, hlm. 325-326

⁸ *Ibid*.

melaksanakan seluruh kewajibannya secara tuntas sebagaimana tercantum dalam perjanjian jual beli.⁹ Itikad baik dalam hal ini mencakup tindakan nyata pembeli untuk memverifikasi status tanah, menelusuri riwayat peralihan hak, dan memastikan tidak adanya sengketa atau beban lain atas objek tanah. Apabila penjual telah menerima seluruh pembayaran dan objek telah diserahkan kepada pembeli, maka hak atas tanah secara substansi telah beralih kepada pembeli, walaupun secara formil masih menunggu proses administrasi pendaftaran atau balik nama.

Peralihan hak atas tanah tidak dapat dikatakan sempurna tanpa dilakukan proses pendaftaran tanah. Ketika tanah telah bersertifikat, maka pembeli wajib melakukan proses balik nama agar nama pada sertifikat menjadi atas namanya. Balik nama dilakukan melalui kantor pertanahan dengan melampirkan dokumen yang menjadi bukti sah jual beli yaitu akta jual beli dari PPAT, sertifikat asli, identitas para pihak, dan bukti pelunasan pajak. Namun ketika tanah belum bersertifikat, maka pembeli memiliki kewajiban hukum untuk mendaftarkan tanah tersebut ke kantor pertanahan sesuai ketentuan Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 menjelaskan bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan administrasi pertanahan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan, dan teratur. Kegiatan ini meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar. Pendaftaran tanah tidak hanya berfungsi sebagai administrasi formal, tetapi juga sebagai sarana perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah. Proses ini menghasilkan alat bukti otentik berupa sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai tanda bukti hak yang kuat.¹⁰ Pendaftaran tanah yang dilakukan pembeli tidak hanya memperoleh kepastian hukum atas tanah yang dibeli, tetapi juga menutup kemungkinan munculnya sengketa dari pihak lain yang mengklaim hak atas tanah yang sama. Sertifikat hasil pendaftaran menjadi bukti yang diakui oleh negara, berlaku erga omnes, dan memiliki kekuatan hukum sepanjang tidak dapat dibuktikan adanya cacat hukum dalam proses perolehannya. Pendaftaran tanah merupakan bentuk aktualisasi asas publisitas dalam hukum pertanahan, agar hak-hak atas tanah diketahui secara terbuka dan dapat dilacak oleh siapapun.

Pada faktanya sertifikat hak atas tanah yang selama ini diposisikan sebagai alat bukti kepemilikan yang sempurna dan otentik ternyata tidak dapat dijadikan jaminan mutlak atas kepemilikan yang sah. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 70/Pdt/2022/PT BGD mengungkapkan secara nyata bahwa dua sertifikat atas bidang tanah yang sama dapat diterbitkan oleh kantor pertanahan. Kasus antara H. Yus Russamsi Ahmad sebagai pemegang SHM No. 665/Cimenyan dan Dra. Maria Julianti Budisantoso sebagai pemegang SHM No. 804/Cimenyan

⁹ Sandrarina Hertanto, Gunawan Djajaputra, "Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli", *Jurnal Unes Law Review*, Vol. 6, No. 4, 2024, hlm. 10371-10372.

¹⁰ Elias Hence Thesia, et al, "Penerapan IPTEKS Tentang Sistem Pendaftaran Tanah Hingga Terbitnya Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Untuk Menjamin Kepastian Hukum Di Kampung Nendali Distrik Sentani Timur Kabupaten Jayapura", *Jurnal Jompa Abdi*, Vol. 1, No. 3, 2022, hlm. 60.

menunjukkan bahwa tumpang tindih kepemilikan tanah bisa terjadi walaupun, masing-masing pihak memiliki sertifikat hak miliki atas tanah. Hakim menilai bahwa ketidaktepatan BPN dalam melakukan verifikasi data tanah menjadi penyebab utama *Overlapping* tersebut. Kenyataan ini menegaskan bahwa sistem pertanahan belum sepenuhnya mampu menjamin validitas hukum sertifikat, dan akibatnya menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pihak yang seharusnya dilindungi. Pembeli yang memperoleh tanah secara sah dan beritikad baik sangat mungkin dirugikan apabila sistem administrasi dan kelembagaan tidak memberikan perlindungan hukum yang memadai.

Teori perlindungan hukum yang dikembangkan oleh Isnaeni memberikan dasar argumentatif dalam memberikan perlindungan kepada pembeli beritikad baik yang terjebak dalam kondisi hukum yang tidak ideal. Perlindungan hukum menurut Isnaeni terdiri dari dua aspek, yakni perlindungan internal dan perlindungan eksternal.¹¹ Perlindungan internal bersumber dari peraturan perundang-undangan, yang mewajibkan proses jual beli tanah harus dilakukan secara sah menurut hukum, meliputi pembuatan akta jual beli oleh PPAT, pengecekan sertifikat oleh BPN, dan pembayaran kewajiban perpajakan. Apabila semua prosedur tersebut telah dipenuhi oleh pembeli, maka hukum harus mengakui dan melindungi posisi hukumnya. Perlindungan eksternal mencakup tanggung jawab negara melalui lembaga peradilan dan administrasi pertanahan untuk memastikan bahwa hak pembeli tidak dirugikan akibat kesalahan administratif atau cacat yuridis yang bukan disebabkan oleh kesalahan pembeli.

KESIMPULAN

1. Konsep *Overlapping* kepemilikan dan penguasaan tanah merupakan bentuk konflik pertanahan yang terjadi ketika dua atau lebih pihak mengklaim hak atas bidang tanah yang sama. Sengketa tersebut mencerminkan kegagalan sistem administrasi pertanahan yang tidak berjalan secara akurat, objektif, dan terintegrasi. Faktor utama penyebab *Overlapping* meliputi lemahnya validasi data oleh pejabat pertanahan, ketidaksesuaian antara data fisik dan data yuridis, dan tidak adanya pembaruan data secara berkala. Keberadaan dua sertifikat atas satu bidang tanah menunjukkan adanya kelalaian dalam proses pendaftaran tanah yang seharusnya menjamin kepastian hukum. Berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 *Overlapping* dapat dikategorikan sebagai kasus berat yang melibatkan banyak pihak dan berdampak pada stabilitas sosial, ekonomi, serta keamanan. Sengketa akibat *Overlapping* menimbulkan kerugian material dan melemahkan kepercayaan masyarakat terhadap lembaga pertanahan. *Overlapping* dapat dipahami sebagai bentuk konflik pertanahan yang kompleks, yang muncul akibat tumpang tindih klaim kepemilikan atau penguasaan tanah pada objek yang identik.

¹¹ Renadi Marizki Surya, Mahendra wardhana, "Analisis Yuridis Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 842/PDT.G/2015/PN.SBY Tentang Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Terkait Subjek Hak Atas Tanah Yang Bukan Atas Nama Penjual", *Jurnal Novum*, Vol. 10, No. 3, 2023, hlm. 166.

2. Perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dari tindakan *Overlapping* penguasaan kepemilikan tanah merupakan bagian esensial dalam menjamin kepastian hukum dalam transaksi pertanahan. Pembeli yang telah memenuhi asas itikad baik, baik secara subjektif maupun objektif, berhak memperoleh perlindungan hukum selama ia dapat membuktikan bahwa transaksi dilakukan secara sah, transparan, dan sesuai prosedur. Perlindungan tersebut berlandaskan pada asas kejujuran, kepatutan, serta kewajaran dalam pelaksanaan perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara. Keabsahan tindakan pembeli diperkuat melalui proses pengecekan sertifikat, validasi data pertanahan, dan pelaksanaan jual beli di hadapan PPAT. Ketika kemudian terjadi *Overlapping* akibat kesalahan administratif atau kelalaian otoritas pertanahan, maka BPN dan lembaga peradilan wajib memberikan perlindungan hukum yang adil dan proporsional. Teori perlindungan hukum Isnaeni menegaskan bahwa pembeli berhak atas perlindungan internal berdasarkan peraturan perundang-undangan, dan perlindungan eksternal melalui bantuan lembaga neagra untuk memulihkan hak yang dirugikan. Keberadaan pembeli beritikad baik sebagai subjek hukum harus dilindungi secara maksimal dalam sengketa akibat tumpang tindih kepemilikan atau penguasaan tanah.

SARAN

1. Hendaknya individu yang bertindak sebagai pembeli tanah senantiasa melaksanakan prinsip kehati-hatian secara maksimal sebelum melakukan transaksi jual beli. Pembeli wajib melakukan pengecekan legalitas tanah melalui sistem elektronik BPN, mencermati riwayat kepemilikan, meminta penjelasan secara tertulis dari PPAT maupun notaris, dan memastikan tidak ada blokir, sengketa, atau klaim pihak ketiga atas bidang tanah yang akan dibeli.
2. Hendaknya BPN sebagai lembaga otoritatif pertanahan memperkuat sistem validasi data dan integrasi informasi pertanahan agar tidak menimbulkan tumpang tindih kepemilikan. BPN perlu mengembangkan sistem peta bidang tanah berbasis digital secara presisi, melakukan pembaruan data secara berkala, dan menerapkan audit data pertanahan sebagai langkah preventif. Transparansi informasi dan pembukaan akses verifikasi mandiri bagi calon pembeli melalui sistem online menjadi langkah penting guna menjamin kepastian hukum dan memulihkan kepercayaan publik terhadap sistem administrasi pertanahan nasional.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Aartje Tehupeory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Raih Asa Sukses, Bogor, 2012.
- Abdul Atsar, *Hukum Perikatan Indonesia*, Rajawali Pers, Depok, 2018.
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007.
- Aji Damanuri, *Itikad Baik dalam Berkontrak*, STAIN Po Press, Ponorogo, 2016.
- Ahmad Muliadi, *Hak-Hak Atas Tanah (Kajian Peruntukan, Pemeliharaan Dan Penatagunaan Tanah Dalam Sistem Pembangunan Hukum Pertanahan Nasional)*, Erzatama Karya Abadi, Jakarta, 2015.
- Akur Nurasa, Dian Aries Mujiburohman, *Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah*, STPN Press, Yogyakarta, 2020.
- Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta, Rajagrafindo Persada, 2001.
- Badan Penelitian Permasalahan Tanah (BP2T), *Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan KanWil BPN Jakarta*, Data Primer, Jakarta, 1992-1996.
- Budi Sastra Panjaitan, *Peradilan dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Amerta Media, Purwokerto, 2022.
- Diana R. W. Napitupulu, *Pendaftaran Tanah (Pensertipikatan Hak Atas Tanah Dan Peralihannya)*, UKI Press, Jakarta, 2022.
- Endang Suhendar & Winarni, *Petani dan Konflik Agraria*, Akatiga, Bandung, 1998.
- Endro Martono, Sigit Sapto Nugroho, *Hukum Kontrak dan Perkembannya*, Pustaka Multazam, Solo, 2016.
- Fauzie Yusuf Hasibuan, *Pra Kontrak dalam Hukum Perdata indonesia suatu Telaah Kritis dan solusi*, Alungadan Mandiri, Jakarta, 2021.
- Febrina Gladys Elvira, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Sedang Dijaminkan Hak*

Tanggungan Oleh Debitur Dalam Situasi Kredit Macet, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2022.

Jan Michiel Otto, *Kepastian Hukum yang Nyata di Negara Berkembang*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2012.

Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang, Bayumedia, 2006

Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perdata Mengenai Perikatan*, FH Utama, Jakarta.

Lukman Santoso, *Aspek Hukum Perjanjian*, Penebar Media Pustaka, Yogyakarta, 2019.

Melty Shabrinna Putriyadi, Yulies Tiena Masriani, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Jual Beli Tanah Dengan Akta Dibawah Tangan*, Notary, Law Reaseach. 2018.

Moch. Isnaeni, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*, Revka Petra Media, Surabaya, 2016.

Nanda Amalia, *Hukum Perikatan*, Unimal Press, Lhokseumawe, 2013.

Martha Eri Safira, *Hukum Perdata*, Nata Keryam, Ponorogo, 2017.

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana, 2011.

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta, RajaGrafindo Persada, 2001.

Pusat Kajian Konstitusi dan Peraturan Perundang-Undangan Fakultas Hukum, *Negara Hukum Kesejahteraan*, PKKPUU Universitas Lmapung, Lampung, 2013.

Rahmat Ramadhani, *Buku Ajar hukum Pertanahan*, Umsu Press, Medan, 2024.

Rezeki Aldila Rajab, Bambang Eko Turisno, Anggita Doramia Lumbanraja, "Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah", *Jurnal Notarius*, Vol. 13, No. 2, 2020.

Rizky Maulida, *Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli yang Beritikad Baik Dalam Jual Beli Tanah*, FH Unram, Mataram, 2021.

Sigit Sapto Nugroho, *Hukum Agraria Indonesia*, Pustaka Iltizam, Solo, 2017.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, RajaGrafindo Persada, 2009.

- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, 1986.
- Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Garfikas, Jakarta, 2011.
- Sri Wahyuni, Panti Rahayu, *Hukum Perikatan*, Rajawali Pers, Depok, 2021.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Alfabeta, Bandung, 2019.
- Syamsudin, et al, *Pendidikan Pancasila*, Total Media, Yogyakarta, 2009.
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010.
- Vanessa Loi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Yang Perbuatan Jual Beli Tanah Dibatalkan Oleh Putusan Mahkamah Agung*, Universitas Hasanuddin, Makassar, 2020.

B. Jurnal

- Busroni, et al, “Penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Ganda (*Overlapping*) Di Kecamatan Labuhan Ratu (Studi Kasus Pada Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 167/Pdt.G/2019/PN.Tjk)”, *Jurnal Penelitian Hukum*, Vol. 4, No. 1, 2025.
- Elias Hence Thesia, et al, “Penerapan IPTEKS Tentang Sistem Pendaftaran Tanah Hingga Terbitnya Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Untuk Menjamin Kepastian Hukum Di Kampung Nendali Distrik Sentani Timur Kabupaten Jayapura”, *Jurnal Jompa Abdi*, Vol. 1, No. 3, 2022.
- Muhammad Amin, et al, “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Pada Jual Beli Hak Atas Tanah”, *Collegium Studiosum Journal*, Vol. 6, No. 2, 2023.
- Rahmat Ramadhani, “Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah”, *Jurnal Sosial dan Ekonomi*, Vol. 2, Issue 1, 2021.
- Renadi Marizki Surya, Mahendra wardhana, “Analisis Yuridis Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 842/PDT.G/2015/PN.SBY Tentang Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Terkait Subjek Hak Atas Tanah Yang Bukan Atas Nama Penjual”, *Jurnal Novum*, Vol. 10, No. 3, 2023.
- Sandrarina Hertanto, Gunawan Djajaputra, “Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli”, *Jurnal Unes Law Review*, Vol. 6, No. 4, 2024.

Siti Annisa, et al, “Analisis Hukum Terbitnya Sertifikat Ganda Dan Mekanisme Penyelesaiannya”, *Jurnal Hukum Lex Generalis*, Vol. 5, No. 9, 2024.

Yotrim Maklon Zaid, et al, “Konsep Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Menurut Sistem Hukum Indonesia”, *Jurnal Rio Law*, Vol. 4, No. 2, 2023.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang- Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris

Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 70/Pdt/2022/PT Bdg

