

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI BERITIKAD BAIK DARI  
TINDAKAN OVERLAPPING PENGUSAAN 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 BERITIKAD BAIK DARI TINDAKAN *OVERLAPPING* PENGUSAAN 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**

Disetujui untuk diajukan dalam Sidang Tesis Lengkap  
Pada Program Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Pasundan Pada  
Tanggal 01 Oktober 2025



Menyetuji,  
Dosen Pembimbing

**Dr. H. Deden Sumantry SH, MH**

**LEMBAR PENGESAHAN KETUA PRODI DAN DIREKTUR PASCASARJANA**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI BERITIKAD BAIK DARI TINDAKAN  
OVERLAPPING PENGUSAHAAN 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**

Disetujui untuk diajukan dalam Sidang Tesis Lengkap  
Pada Program Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Pasundan Pada Tanggal 01 Oktober  
2025



**Mengetahui/ Mengesahkan  
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
Ketua,**

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

**Mengetahui/ Mengesahkan  
PASCASARJANA UNIVERSITAS PASUNDAN  
Direktur,**

**Prof.Dr. H. Bambang Heru P, MS  
SURAT PERNYATAAN**

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : R. Yusti Plasenta Setiawati

NPM : 228100063

Konsentrasi : Magister Kenotariatan

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

1. Karyatulis ini adalah muni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan dari pembimbing dan masukan dari penguji.
2. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasi orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang
3. dan dicantunkan dalam Daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Bandung, 01 Oktober 2025

Yang membuat pernyataan,

R. Yusti Plasenta Setiawati

NPM : 228100063

## **ABSTRAK**

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

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 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, itikad baik, overlapping, agraria

## ***ABSTRACT***

### ***LEGAL PROTECTION FOR BUYERS IN GOOD FAITH FROM OVERLAPPING ACTIONS OF LAND OWNERSHIP CONTROL BASED ON PERATURAN MENTERI NO. 21 TAHUN 2020 TENTANG PENYELESAIAN KASUS PERTANAHAN***

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:** protection, good faith, overlapping, agrarian

## **RINGKESAN**

### ***PERLINDUNGAN HUKUM PIKEUN PEMBELI KALAYAN ITIKAD BAIK TINA TINDAKAN KONTROL KEPEMILIKAN LAHAN ANU TUMPANG TINDIH DUMASAR KANA PERATURAN MENTERI NOMOR 21 TAHUN 2020 TENTANG PENYELESAIAN KASUS PERTANAHAN.***

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 Kabupaten 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, itikad baik, tumpang tindih, agraria

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT atas segala rahmat, karunia, dan hidayahnya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI BERITIKAD BAIK DARI TINDAKAN OVERLAPPING PENGUSAAN KEPEMILIKAN TANAH BERDASARKAN PERMEN NO.21 TAHUN 2020 TENTANG PENYELESAIAN KASUS PERTANAHAAN**” dengan baik.

Tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat dalam menyelesaikan program studi Magister Kenotariatan Universitas Pasundan.

Penulis menyadari bahwa terselesaikannya tesis ini tidak terlepas dari bantuan, bimbingan, serta dukungan berbagai pihak. Khususnya penulis menghaturkan terimakasih sebesar-besarnya kepada **Dr. H. Deden Sumantry, SH., MH.** Selaku Dosen Pembimbing selama tesis ini berlangsung. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati, penulis menyampaikan ucapan terimakasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof Dr. H. Bambang Heru, P, MS., selaku Direktur Pascasarjana Universitas Pasundang Bandung.
2. Bapak Prof. Dr. H. Atang Hermawan, S.E., M.S.I.E., Ak., selaku Wakil Direktur II Pascasarjana Universitas Pasundan.
3. Ibu Hj. Irma Rachmawati, SH., SP- 1., M.H., Ph.d, selaku Ketua Prodi Magister Kenotariatan Universitas Pasundan Bandung.
4. Bapak Dr. H. Deden Sumantry, SH., MH, selaku Sekretaris Prodi Magister Kenotariatan telah memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penyusunan Tesis ini.
5. Bapak Prof. Dr. H. Aslan Noor, SH., Sp.1., MH, selaku penelaah dan penguji yang dengan kecermatannya telah memberikan pengarahan dalam penyusunan tesis ini.
6. Bapak Dr. Udin Narsudin, SH., Sp.N., M.Hum, selaku penelaah dan penguji yang dengan kecermatannya membantu penulis untuk penulis menyelesaikan tesis ini.
7. Untuk seluruh Bapak dan Ibu Dosen serta Staff Prodi Magister Kenotariatan Universitas Pasundan Bandung yang telah banyak membantu di bidang Akademik dan kemahasiswaan.
8. Untuk Ivan Chandra Syahrul, S.H., M.H, Syafara Van Chandra, dan Ranjana Van Chandra, Selaku Keluarga tercinta suami dan anak-anak penulis yang telah memberikan dukungan moril dan materil.
9. Untuk Kedua Orang Tua, Kakak, Ibu Bapak Mertua Penulis yang telah memberikan dukungan.
10. Segenap rekan, kolega dan sahabat Penulis serta pihak lain yang telah mendukung penulis sampai pada dititik akhir tesis ini.

Penulis menyadari Tesis ini masih memiliki keterbatasan, baik dari segi materi

maupun penyajiannya. Oleh karen itu, kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan demi kesempurnaan karya ilmiah ini.

Akhir kata, penulis berharap semoga tesis ini dapat memberikan manfaat, khususnya dalam pengembangan Ilmu Hukum Agraria dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang beritikad baik dalam transaksi pertanahan di Indonesia.

Bandung. 01 Oktober 2025  
Penulis

R. Yusti Plasenta Setiawati  
NPM : 228100063

## DAFTAR ISI

<b>LEMBAR PENGESAHAN KOMISI PEMBIMBING .....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN KETUA PRODI .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>ix</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
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
<b>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</b>	

<b>TENTANG PENYELESAIAN KASUS PERTANAHAN .....</b>	<b>24</b>
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
<b>BAB III HASIL DATA KASUS OVELAPPING DALAM PRAKTIK TRANSAKSI JUAL BELI TANAH .....</b>	<b>80</b>
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
<b>BAB VI ANALISIS DAN PEMBAHASAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK DARI TINDAKAN <i>OVERLAPPING</i> PENGUSAAN KEPEMILIKAN TANAH BERDASARKAN PERMEN ATR/BPN NO. 21 TAHUN 2020 TENTANG PENYELESAIAN KASUS PERTANAHAN .....</b>	<b>95</b>
A. Konsep Yuridis <i>Overlapping</i> Kepemilikan Pengusaan Tanah yang Menimbulkan Sengketa dan Konflik dalam Perkara Pertanahan.....	95
1. Konsep Yuridis <i>Overlapping</i> Pengusaan 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
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>146</b>
C. Kesimpulan .....	146
D. Saran.....	147
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>149</b>

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Pada era modern ini, masyarakat dapat dengan mudah melakukan transaksi jual beli, karena merupakan hal yang sangat sering diminati para pembeli tanah merupakan asset yang sangat berharga. Bagi sebuah bangsa bangsa, tanah memegang peranan penting yang mampu menunjukkan kedaulatan bangsa yang bersangkutan. Pengambilan tanah oleh bangsa lain akibat penjajahan serta banyaknya konflik pertanahan yang timbul di dalam negeri akan berdampak negative bagi pertumbuhan ekonomi, social dan politik dari negara yang bersangkutan.<sup>1</sup>

Pembeli yang Beritikad Baik dalam hukum perdata dan hukum agraria di Indonesia merujuk pada individu perorangan atau pihak yang membeli suatu objek tanpa memiliki pengetahuan atau dugaan yang beralasan tentang adanya cacat hukum atau sengketa pada objek tersebut. Pembeli beritikad baik adalah mereka yang bertindak dengan keyakinan yang jujur, tanpa sengaja atau tanpa pengetahuan tentang hal-hal yang dapat mempengaruhi sahnya transaksi jual beli. Dalam hukum perdata, pembeli beritikad baik memiliki perlindungan hukum yang kuat, karena mereka dianggap tidak memiliki tanggung jawab atas cacat hukum yang mungkin ada pada objek jual beli.

---

<sup>1</sup> Mudijiono, "Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Indonesia Melalui evitalisasi Fungsi Badan Peradilan", *Jurnal Hukum*, Vol. 14, No. 3, 2007, hlm. 458-459.

Menurut Pasal 1338 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata menentuka bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang- Undang bagi yang membuatnya”. Dan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, itikad baik berarti kejujuran dan kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan. Sementara dalam hukum agraria, khususnya dalam transaksi tanah, pembeli beritikad baik memiliki perlindungan tambahan berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pasal 2 ayat (1) menyebutkan bahwa setiap orang yang memiliki hak atas tanah harus mempunyai sertifikat hak atas tanah tersebut.

Pembeli beritikad baik yang tidak mengetahui bahwa objek jual beli tidak memiliki sertifikat yang valid atau memiliki cacat hukum lainnya, dapat mendapatkan perlindungan hukum. Sengketa atau konflik mengandung arti pertentangan dua pihak atau lebih bahkan segolongan besar seperti negara. Konflik dapat disebabkan pertentangan bermacam kepentingan, kebencian, kecurigaan, rasa minder, dominasi pihak lemah oleh pihak kuat.<sup>2</sup> Tidak dapat disangkal tanah merupakan barang berharga dalam kehidupan manusia. Karena tanah bagi masyarakat Indonesia memiliki makna yang multi-dimensional. Indonesia merupakan Negara Hukum, yang dimana semuanya harus dilakukan berdasarkan hukum atau aturan yang ditetapkan oleh pemerintah. Negara kita memiliki sistem yang baik dan itikad yang baik dalam melakukan jual beli. Itikad baik yang ditunjukan oleh pihak pembeli yaitu dengan membayar harga yang telah disepakati, dan pihak penjual berkewajiban menyerahkan objek jual beli yang

---

<sup>2</sup> Endang Suhendar & Winarni, *Petani dan Konflik Agraria*, Akatiga, Bandung, 1998, hlm. 32.

telah dibayar kepada pihak pembeli dalam keadaan tidak sedang dijaminkan ke instansi maupun atau tidak dalam sengketa.

Salah satu permasalahan dalam hukum perdata terutama perjanjian jual beli adalah mengenai perlindungan terhadap pembeli beritikad baik. Itikad baik adalah kejujuran, orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya pada pihak lawan, yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang dikemudian hari akan menimbulkan kesulitan- kesulitan. Secara hukum, pembeli beritikad baik dilindungi hukum, sebagaimana terdapat dalam putusan MARI No. 251/K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang pada intinya berbunyi “Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah”. Bahkan, sekalipun tanah tersebut diketahui kemudian diperoleh dari penjual yang tidak berhak, pembeli tetap dilindungi dan jual beli harus dianggap sah jika pembeli dapat membuktikan sebagai pembeli beritikad baik, sebagaimana diatur dalam surat Edaran MA No. 7 Tahun 2012 yang berbunyi : “Perlindungan harus diberikan kepada pembeli beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak”.<sup>3</sup>

Secara umum, sengketa tanah timbul akibat adanya beberapa faktor, antara lain : peraturan yang belum lengkap, ketidaksesuaian peraturan, pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia, data yang kurang akurat dan kurang lengkap, data tanah yang keliru, keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah,

---

<sup>3</sup> Askar, “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik dalam Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah”, *Journal of Lex Theory (JLT)*, Vol. 3, No.1, 2022, hlm 10-11.

transaksi tanah yang keliru, ulah pemohon hak atau adanya penyelesaian dari instansi lain, sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan.<sup>4</sup>

Meningkatnya kebutuhan manusia akan tanah membawa dampak meningkatnya jumlah sengketa tanah yang terjadi di Indonesia. Dalam tahun 1992 hingga 1996, jumlah sengketa tanah meningkat 17% dibandingkan dengan tahun-tahun sebelumnya, dimana sekitar 40% diantaranya diajukan ke PN, 20% diajukan ke PTUN, sedangkan sisanya diselesaikan secara musyawarah, mediasi atau bahkan tidak diselesaikan sama sekali.<sup>5</sup> Belajar dari pengalaman mempelajari sejumlah putusan pengadilan, Sebagian masyarakat masih cenderung meremehkan soal lepastian hukum dalam perjanjian jual beli tanah, misalnya jual beli dilakukan hanya atas dasar kepercayaan, tanpa ditindaklanjuti perjanjian yang mengatur secara rigid mengenai seluruh hal yang diperjanjikan. Lebih dari itu, praktek jual beli tanah di Indonesia tidak saja masih memperlihatkan adanya perjanjian yang dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan, akan tetapi juga masih ada yang dibuat secara lisan atau tidak tertulis.<sup>6</sup>

Pada Hukum Agraria, suatu jual beli harus memenuhi syarat administratif dan mementingkan aturan yang dibuat oleh pemerintah sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960. Sertifikat tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah bukti kepemilikan yang paling kuat. Pembeli yang telah melakukan pengecekan keabsahan dan

<sup>4</sup> Mudjiono, *Loc Cit.*

<sup>5</sup> Badan Penelitian Permasalahan Tanah (BP2T), *Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan KanWil BPN Jakarta*, Data Primer, Jakarta, 1992-1996, hlm 25.

<sup>6</sup> Widodo Dwi Putro, “Perlindungan Bagi Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Perdata Berobjek Tanah”, *Jurnal Kompilasi Hukum*, Vol. 5, No.2, 2020, hlm. 346.

keaslian sertifikat dan memvalidasi bahwa tanah tersebut tidak dalam status sengketa berhak mendapatkan perlindungan hukum. Pada praktiknya pembeli sering sekali menghadapi masalah ketika tanah yang dibeli ternyata terlibat dalam sengketa. Seperti adanya pihak ketiga yang tiba tiba muncul mengaku-ngaku sebagai pemilik dari tanah objek tersebut, seperti pada Perkara Perdata No.212/Pdt.G/2022/PN.Tangerang yang terjadi di daerah Tanggerang.

Peneliti menemukan kasus sengketa hak atas tanah dengan pembeli yang beritikad baik, dengan surat putusan 70/pdt/2022/PT.Bdg yang terjadi di Kabupaten Bandung, dimana Penggugat adalah pemilik sah surat hak milik (SHM) No.665/Desa Cimenyan, disaat pemilik tanah akan melakukan permohonan pemecahan (*Splitsing*), akan tetapi setelah dilakukan pengukuran dari pihak BPN, pada pokoknya menerangkan bahwa proses pemecahan tersebut tidak dilanjutkan dikarenakan adanya tumpang tindih kepemilikan (*Overlapping*). Sehingga pembeli yang beritikad baik ini mengalami kerugian secara materill. Oleh karena itu, perlu perlindungan hukum yang jelas bagi pembeli yang beritikad baik agar tidak mendapatkan kerugian. Perlindungan ini dapat berbentuk pembatalan transaksi jual beli atau pengembalian hak milik, serta pemulihan kerugian yang diderita akibat sengketa tersebut.

Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyebutkan bahwa suatu perjanjian yang dibuat harus berlandaskan itikad baik dari kedua belah pihak yang berarti bahwa setiap pembuatan dan pelaksanaan perjanjian jual beli yang berdasarkan itikad baik haruslah mengikuti peraturan perjanjian tersebut serta kejujuran dan keyakinan antara kedua belah pihak.

Berdasarkan penelusuran dokumen/literasi sepengetahuan peneliti belum pernah dibahas atau diteliti oleh pihak lain ataupun penelitian yang mirip:

1. Penelitian Rizky Maulida, yang membahas tentang Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik dalam Jual Beli Tanah dengan studi putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2949K/PDT/2016, dimana perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang diteliti peneliti adalah mengenai upaya yang dapat dilakukan oleh pembeli dan peneliti tidak meneliti putusan pengadilan.<sup>7</sup>
2. Penelitian Vanessa Loi, yang membahas tentang Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli yang Beritikad Baik yang Perbuatan Jual Beli Tanah Dibatalkan Oleh Putusan Mahkamah Agung, dimana perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang diteliti peneliti adalah peneliti tidak membahas tentang pertimbangan hakim dalam pembatalan jual beli.<sup>8</sup>
3. Penelitian Febrina Gladys Elvira, yang membahas tentang Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Sedang Dijaminkan Hak Tanggungan Oleh Debitur Dalam Situasi Kredit Macet, yang menjadi perbedaan dengan penelitian yang diteliti oleh peneliti adalah peneliti membahas sengketa secara umum dan tidak menjurus terhadap suatu objek hak atas tanah yang dijaminkan.<sup>9</sup>

---

<sup>7</sup> Rizky Maulida, *Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli yang Beritikad Baik Dalam Jual Beli Tanah*, FH Unram, Mataram, 2021, hlm. 7.

<sup>8</sup> Vanessa Loi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Yang Perbuatan Jual Beli Tanah Dibatalkan Oleh Putusan Mahkamah Agung*, Universitas Hasanuddin, Makassar, 2020, hlm.7.

<sup>9</sup> 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, hlm 5.

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan di atas, maka Penulis mengangkat isu hukum dalam tesis ini dengan judul: “**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK DARI TINDAKAN OVERLAPPING PENGUASAAN KEPEMILIKAN TANAH BERDASARKAN PERMEN NO.21 TAHUN 2020 TENTANG PENYELESAIAN KASUS PERTANAHAN”**

### **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan Latar Belakang di atas, maka yang menarik untuk dibahas dan diteliti dengan mengangkat rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana konsep *Overlapping* kepemilikan penguasaan tanah yang menimbulkan sengketa dan konflik dalam perkara pertanahan ?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dari Tindakan *Overlapping* penguasaan kepemilikan tanah ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun yang menjadi tujuan dari pembahasan dalam penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Untuk mengkaji dan menganalisis konsep *Overlapping* kepemilikan penguasaan tanah yang menimbulkan sengketa dan konflik dalam perkara pertanahan.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dari Tindakan *Overlapping* penguasaan kepemilikan

tanah Kegunaan Penelitian.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

Penelitian diharapkan dapat memberi manfaat secara teoritis dan praktis, berikut penjelasannya:

##### **1. Manfaat Teoritis**

Penulisan Tesis ini dapat meningkatkan pemahaman teoritis tentang perlindungan hukum bagi pembeli dalam konteks transaksi tanah dengan mengevaluasi upaya penegakkan hukum yang dapat dilakukan oleh pembeli yang beritikad baik, dan penelitian ini dapat memberikan wawasan baru tentang praktik notaris dalam memberikan jaminan hukum, yang dapat digunakan untuk meningkatkan praktik profesi mereka dan memberikan layanan yang lebih baik kepada client.

##### **2. Manfaat Secara Praktis**

Penelitian Tesis ini dapat memberikan manfaat bagi notaris dengan memberikan panduan praktis bagi notaris dalam melaksanakan tugasnya dengan lebih efektif, memahami peran mereka dalam memberikan jaminan hukum kepada client atau pembeli yang beritikad baik disaat adanya sengketa. Dan dapat memberikan rekomendasi yang jelas tentang bagaimana pembeli yang beritikad baik dapat melindungi hak-haknya secara hukum. Ini termasuk langkah-langkah yang dapat diambil sebelum, selama, dan setelah transaksi untuk memastikan kepatuhan terhadap hukum perdata dan hukum agraria.

## E. Kerangka Pemikiran

Bangsa Indonesia memiliki sejarah, prinsip atau ideologi yang berbeda dengan bangsa-bangsa lainnya. Dalam kehidupannya, Bangsa Indonesia menghormati nilai-nilai ketuhanan dan kemanusiaan sebagaimana yang dinyatakan dalam ideologi negara yaitu pancasila. Pancasila sebagai landasan bersama yang dapat mempersatukan warga negara Indonesia diatas perbedaan-perbedaan yang ada. Pancasila dikatakan sebagai pusat sumber hukum dengan menegaskan bahwa semua hukum di Indonesia wajib bertumpu pada nilai-nilai yang terdapat dalam pancasila. Alinea keempat UUD 1945 dengan menekankan tujuan utama dari pembentukan pemerintahan negara Indonesia yaitu untuk “melindungi seluruh bangsa Indonesia, meningkatkan kesejahteraan umum” dengan memiliki maksud bahwa negara dalam menyelenggarakan pemerintahan harus dilakukan secara optimal.<sup>10</sup>

Pada UUD 1945 yang menegaskan bahwa Indonesia merupakan negara hukum, yang berarti bahwa dalam menjalankan tata kelola negara harus melibatkan hukum di dalamnya, dengan masyarakat mendapatkan hak perlindungan dari negara, dan mematuhi terhadap aturan yang diberlakukan pada suatu negara. Menurut Zul Afidi Ardian dan Achmad Roestandi, berpendapat bahwa negara hukum yaitu negara yang didasarkan pada hukum yang memberikan jaminan keadilan bagi warganya. Adanya hukum di suatu bangsa memiliki kegunaan sebagai panduan yang baik dalam kehidupan masyarakat

---

<sup>10</sup> Syamsudin, et al, *Pendidikan Pancasila*, Total Media, Yogyakarta, 2009, hlm 65.

maupun bernegara. Tidak hanya warga negara yang wajib taat pada hukum, tetapi negara juga harus didasarkan pada hukum dalam menjalankan fungsinya serta bukan hanya pada kekuasaan semata.<sup>11</sup>

Pada teorinya Perlindungan Hukum terbagi ke dua bagian yaitu perlindungan hukum represif dan perlindungan hukum preventif. Perlindungan hukum represif digunakan untuk menyelesaikan peristiwa yang telah terjadi melalui proses hukum berupa di Pengadilan yang didalamnya pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan kemudian hakim akan memutuskan perkara berdasarkan bukti-bukti yang diajukan. Perlindungan hukum preventif memiliki peran untuk meminimalisir terjadinya suatu peristiwa melalui pembentukan peraturan perundang-undangan, sosialisasi hukum dan upaya pencegahan lainnya.<sup>12</sup> Negara dapat dikatakan sebagai tempat perkumpulan manusia yang hidup dan bergotong royong untuk mencapai kepentingan bersama yaitu menciptakan kehidupan yang sejahtera dan kebahagiaan bagi seluruh rakyatnya.<sup>13</sup>

Kesejahteraan tersebut dapat dihubungkan melalui teori *welfare state*. Teori ini memiliki makna bahwa negara memiliki peran untuk fokus menciptakan dan meningkatkan kesejahteraan melalui pelaksanaan pelayanan sosial secara menyeluruh dan efektif sehingga kesejahteraan dapat dirasakan oleh warga

---

<sup>11</sup> Supena, N., Siregar, L. A. M., Hanum, C., Faizah, R., & Harahap, I. Y., "An interesting phenomenon in oil palm: anatomical, morphophysiological, and biochemical observations from aerial roots on the trunk In", *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, Vol. 1364, No. 1, 2024, hlm. 012055.

<sup>12</sup> Melty Shabrinna Putriyadi, Yulies Tien Masriani, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Jual Beli Tanah Dengan Akta Dibawah Tangan*, Notary, Law Reaseach. 2018, hlm 23.

<sup>13</sup> Wawo, A. H., Syarif, F., & Budiardjo, B. "Peranan pohon induk dan pengaruh pemupukan daun terhadap pola pertumbuhan semai cendana (*Santalum album L.*)". *Berkala Penelitian Hayati*, Vol. 14, No.1, 2008, hlm. 55-61.

negaranya.<sup>14</sup> Tanah merupakan aset yang sangat berharga dan memiliki peran penting dalam mencapai kesejahteraan bagi warga negara. Setiap warga membutuhkan tanah untuk berbagai aktivitas kesehariannya seperti tempat tinggal, bertani, berdagang dan aktivitas sosial lainnya. Pengelolaan tanah yang efektif dan adil sangat penting untuk memastikan bahwa kebutuhan ini dapat dipenuhi secara berkelanjutan dan merata.<sup>15</sup>

Mochtar Kusumaatmadja mengatakan bahwa negara memperoleh wewenang atas kepemilikan tanah melalui hak menguasai negara yang berasal dari Undang-undang Dasar 1945. Sebagai penguasa, negara harus memiliki tekad untuk melayani kepentingan umum serta masyarakat diharapkan patuh terhadap pemerintah. Keduanya perlu diberi pendidikan untuk memahami dan mendorong kesadaran akan kepentingan bersama Jual beli adalah perpindahan kepemilikan barang dari pihak lama kepada pihak yang baru dengan diawali kesepakatan oleh para pihak. Dengan demikian, jual beli adalah bentuk keterikatan antara pembeli dan penjual, dimana keduanya memberikan kesepakatan yang telah disetujui. Subekti berpendapat bahwa perjanjian terjadi ketika seseorang berkomitmen dengan orang lain yang bertujuan untuk melaksanakan sesuatu hal tersebut merujuk pada Pasal 1313 KUHPerdata bahwa perjanjian sebagai perbuatan yang dilangsungkan oleh para pihak kemudian menimbulkan keterikatan diantara para pihak tersebut.

Pada pasal 1320 KUH Perdata terdapat keabsahan perjanjian yang terbagi

---

<sup>14</sup> Pusat Kajian Konstitusi dan Peraturan Perundang-Undangan Fakultas Hukum, *Negara Hukum Kesejahteraan*, PKKPUU Universitas Lampung, Lampung, 2013, hlm. 18.

<sup>15</sup> Melisa et al. “Kedudukan Hukum dalam Mewujudkan Keadilan dan Kesejahteraan di Indonesia”, *Al Manhaj Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, Vol. 5, No. 1, 2023, hlm. 243.

menjadi dua bagian yakni syarat subjektif sebagai syarat pertama dan yang kedua terkait para pihak dalam perjanjian. Kemudian syarat objektif sebagai syarat yang ketiga dan yang keempat berkaitan dengan objek yang diperjanjikan.<sup>16</sup> Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan dan jika syarat objektif tidak terpenuhi maka perjanjian dikatakan sebagai batal demi hukum. Hukum perjanjian mengatur interaksi yang dilakukan oleh pihak-pihak yang terlibat pada kesepakatan, terdapat dampak hukum, dan menentukan jika pelaksanaan perjanjian dapat dipersoalkan secara hukum. Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang saling terikat untuk melaksanakan atau tidak melaksanakan sesuatu yang menimbulkan akibat hukum tertentu. Kepastian hukum menjamin bahwa segala akibat dari perikatan tersebut akan terlindungi. Contoh apabila suatu saat terjadi ketidakpatuhan terhadap isi perjanjian atau wanprestasi dapat mengakibatkan sanksi hukum bagi pihak yang melanggar. Sanksi tersebut yaitu pembayaran kompensasi oleh pihak yang melanggar perjanjian kepada pihak lain yang mengalami kerugian akibat pelanggaran tersebut.

Asas-asas yang mengatur pada Hukum Perjanjian adalah sebagai berikut:<sup>17</sup>

#### 1. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme menekankan bahwa hal penting yang dapat terbentuknya perjanjian yaitu adanya persetujuan dan perjanjian tersebut

---

<sup>16</sup> Lukman Santoso, *Aspek Hukum Perjanjian*, Penebar Media Pustaka, Yogyakarta, 2019, hlm. 47.

<sup>17</sup> Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perdata Mengenai Perikatan*, FH Utama, Jakarta, hlm. 50.

lahir ketika saat detik tercapainya consensus.

## 2. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas Kebabasan Berkontrak ini menyatakan setiap individu berhak menuliskan dan mengatur isi perjanjian secara bebas dengan syarat sesuai dengan hukum atau undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

## 3. Asas Kekuatan Mengikat Perjanjian

Asas ini menyatakan bahwa suatu perjanjian yang sah itu memberikan ikatan pada pihak yang terlibat atau yang membuatnya, dengan kata lain dapat dikatakan perjanjian yang telah dibuat tersebut tidak bisa dicabut kembali dan harus mendapatkan persetujuan kedua belah pihak. Dengan kata lain apabila telah berjanji harus dapat menepati dan apabila ada yang berhutang harus menggantinya.

## 4. Asas Itikad Baik

Asas ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang mengindikasikan bahwa “persetujuan-persetujuan dilangsungkan dengan itikad baik”. Jika dilihat dari segi pengertian terdapat dua bagian yaitu itikad baik secara subjektif mengacu pada kejujuran, hal ini mencerminkan sikap yang tulus dalam hati seseorang ketika melakukan perjanjian kemudian itikad baik secara objektif dengan menekankan bahwa setiap tindakan yang dipakai oleh para pihak harus memperhatikan norma-norma kesopanan dan kesusilaan.

## 5. Asas Kepercayaan

Asas ini memiliki makna bahwa para pihak yang melangsungkan perjanjian

wajib membangun kepercayaan satu sama lain dan bertindak sesuai. Jika tidak adanya kepercayaan maka para pihak tidak mungkin mengadakan perjanjian.

#### 6. Asas Personalia

Asas ini telah diatur dalam Pasal 1315 KUH Perdata yang memiliki makna bahwa perjanjian didasarkan pada kemauan dan kehendak pribadi individu tanpa keterlibatan dari pihak lain.

#### 7. Asas Persamaan Hukum

Asas persamaan hukum ini berlaku bagi semua orang untuk memperoleh kedudukan yang sama dihadapan hukum tanpa melihat adanya perbedaan dari agama, budaya, warna kulit, jabatan dan sebagainya. Dengan demikian semua pihak dapat menyadari atas adanya perbedaan kesetaraan tersebut dan sebagai makhluk ciptaan Tuhan maka harus saling menghargai satu sama lain.

#### 8. Asas Keseimbangan

Asas keseimbangan menekankan bagi para pihak untuk mematuhi dan melangsungkan perjanjian. Pihak yang memberi Utang memiliki hak untuk menuntut pada pelaksanaan perjanjian, apabila membutuhkan maka dapat mengumpulkan pembayaran melalui aset harta yang dimiliki oleh pihak yang berutang. Tetapi pihak yang memberikan Utang memiliki tanggungjawab untuk menjalankan perjanjian dengan itikad baik sehingga terbentuknya keseimbangan antara pihak pemberi kredit dan pihak yang berutang.

## 9. Asas Kepastian Hukum

Asas ini menekankan bahwa diperlukan adanya kepastian hukum dalam suatu perjanjian. Kepastian hukum ini timbul dari kekuatan yang mengikat suatu perjanjian tersebut.

## 10. Asas Moral

Asas ini menyatakan bahwa seseorang yang melakukan perbuatan sukarela tidak berhak atas imbalan dari pihak lain karena hal ini didasari oleh kesusilaan dan panggilan hati nurani. Dengan kata lain seseorang tidak boleh menuntut imbalan atas perbuatan baik yang dilakukan secara sukarela.

## 11. Asas Kepatutan

Asas ini menyatakan bahwa dalam membuat isi perjanjian, para pihak mempertimbangkan rasa keadilan yang berlaku dalam masyarakat.

## 12. Asas Kebiasaan

Asas ini menyatakan bahwa perjanjian harus mengikuti dan menyesuaikan dengan norma-norma yang berlaku atau lazim diikuti oleh masyarakat.

## 13. Asas Perlindungan

Asas ini memiliki makna bahwa hukum harus memberikan perlindungan kepada kreditur dan debitur. Namun debitur sebagai pihak yang berada pada posisi yang kurang menguntungkan perlu mendapatkan perlindungan.

Ridwan Khairandy berpendapat bahwa pembeli yang bertindak itikad baik yaitu seseorang yang memiliki keyakinan bahwa penjual merupakan orang yang benar-benar mempunyai barang tersebut. Seperti dalam ilustrasi seseorang yang bernama Audi membeli sebuah laptop bekas di Toko Planet Laptop kemudian

setelah diketahui bahwa barang tersebut ternyata barang hasil curian dari orang lain. Oleh karena itu pembeli tersebut termasuk ke dalam pembeli beritikad baik karena tidak mengetahui sepenuhnya bahwa barang tersebut barang bukan miliki penjual atau hasil curian.

Itikad baik terbagi ke dalam dua bagian yaitu prakontrak dan pasca kontrak. Itikad baik prakontrak yaitu sebelum melangsungkan perjanjian, pihak kreditur perlu memberikan informasi dengan detail semua fakta materiil yang berkaitan dengan pokok yang dinegosiasikan. Sementara pihak debitur dapat melakukan pemeriksaan terhadap fakta materiil yang telah disampaikan oleh pihak kreditur yang bertujuan untuk memastikan bahwa informasi yang telah diberikan akurat dan dapat dipercaya sebelum menandatangani kontrak. Itikad baik pascakontrak yaitu semua pihak yang tercantum dalam perjanjian untuk bertindak dengan kejujuran, kehati-hatian dalam melaksanakan kewajiban setelah Perjanjian ditandatangani.<sup>18</sup>

Dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 26 Desember 1958 Nomor 215k/Sip/1958 menegaskan bahwa pembeli yang bertindak dengan itikad baik, harus dilindungi dan jual beli bersangkutan harus dianggap sah. Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria, hukum agraria di Indonesia masih menerapkan hukum adat sesuai dengan kepentingan nasional, dengan mematuhi ketentuan undang-undang yang berlaku serta pada hukum agama. Berdasarkan peraturan yang berlaku pada hukum adat, telah menerapkan perpindahan kepemilikan hak atas tanah yang

---

<sup>18</sup> Aji Damanuri, *Itikad Baik dalam Berkontrak*, STAIN Po Press, Ponorogo, 2016, hlm. 64

memiliki sifat terang dan tunai. Terang dikatakan sebagai jujur tanpa adanya kecurangan dengan melibatkan para saksi yang melihat. Kemudian, tunai diartikan sebagai pembayaran dilakukan secara tunai atau langsung tanpa adanya penundaan sehingga transaksi tersebut telah diselesaikan dengan baik.

Sesuai dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah pada bagian pasal 37 ayat (1) yang mengindikasikan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Peraturan pemerintah No. 18 Tahun 2021 bagian Pendaftaran Tanah, Pasal 85 ayat (1) bahwa seluruh data dan/atau dokumen dalam rangka kegiatan Pendaftaran Tanah secara bertahap disimpan dan disajikan dalam bentuk dokumen elektronik dengan memanfaatkan teknologi informasi dan komunikasi.

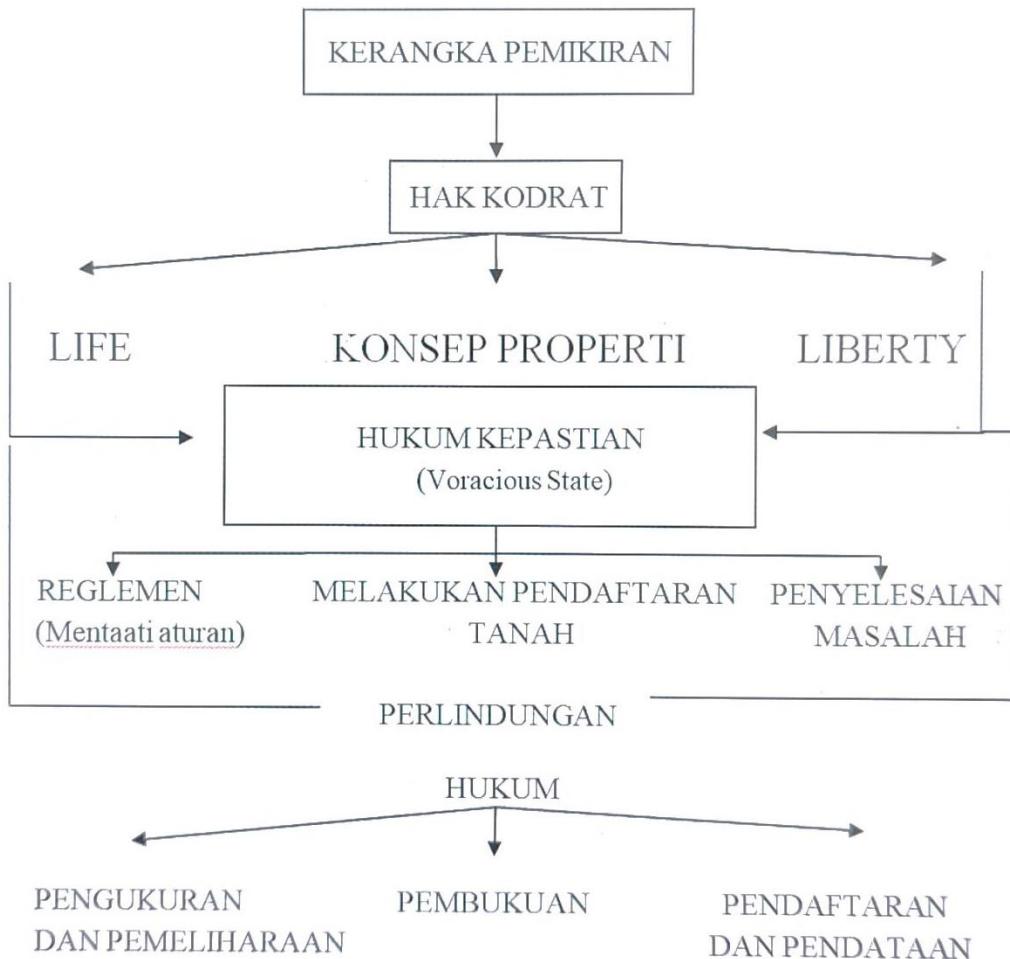
Pada Surat Edaran Mahkamah Agung No.4 Tahun 2016 bagian rumusan hukum kamar perdata pada poin ke 4. Bahwa kriteria pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan pasal 1338 ayat (3) adalah:<sup>19</sup>

1. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tatacara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
  - a. Pembeli melalui pelelangan umum; atau

---

<sup>19</sup> Fauzie Yusuf Hasibuan, *Pra Kontrak dalam Hukum Perdata indonesia suatu Telaah Kritis dan solusi*, Alumgadan Mandiri, Jakarta, 2021, hlm. 12.

- b. Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT (sesuai ketentuan peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah); atau
  - c. Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu: Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah Setempat;
  - d. Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
  - e. Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
2. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain:
  - a. Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya;atau
  - b. Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita; atau
  - c. Tanah/objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/Hak Tanggungan;atau
  - d. Tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN hubungan hukum antara tanah dengan pemegang sertifikat.



## F. Metodelogi Penelitian

Metodologi penelitian hukum adalah suatu cara atau pendekatan ilmiah yang digunakan untuk memecahkan masalah hukum melalui proses pengumpulan, pengolahan, dan analisis bahan hukum. Metodologi penelitian hukum dapat dibedakan menjadi dua kategori utama, yaitu penelitian hukum normatif dan penelitian hukum empiris. Penelitian hukum normatif berfokus pada kajian terhadap norma-norma hukum yang tertulis dalam peraturan perundangan

undangannya serta putusan-putusan pengadilan.<sup>20</sup> Didalam penelitian diperlukan adanya beberapa teori untuk membantu memilih salah satu metode yang relevan terhadap permasalahan yang diajukan, penelitian ini dilakukan dengan sebuah rasa percaya akan objek yang menjadi penelitian akan diteliti dengan mencari tahu sebab akibat yang timbul pada objek penelitian.<sup>21</sup>

### **1. Metode Pendekatan Penelitian**

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, yaitu pendekatan yang memfokuskan pada penelaahan dokumen- dokumen hukum, teori- teori hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik. Pendekatan ini dilakukan dengan menganalisis Undang-Undang, Peraturan Hukum Agraria, serta putusan pengadilan yang berkaitan dengan sengketa tanah dan hak-hak pembeli. Metodologi penelitian hukum bertujuan untuk menemukan, mengklarifikasi, dan memahami norma hukum yang berlaku yang berkaitan dengan masalah hukum yang sedang dikaji.<sup>22</sup>

Penelitian ini menggunakan pendekatan peraturan.

### **2. Spesifikasi Penelitian**

Data yang dikumpulkan dianalisis secara Deskriptif Analitis, yang bertujuan untuk memberikan gambaran menyeluruh mengenai isu-isu atau fenomena – fenomena dengan menambahkan analisis mendalam terhadap data yang diperoleh, agar didapatnya hasil analisis yang dapat menggambarkan fenomena secara akurat

---

<sup>20</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, RajaGrafindo Persada, 2009, hlm. 13.

<sup>21</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, 1986, hlm. 3

<sup>22</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana, 2011, hlm. 35-37.

dan dapat diandalkan.<sup>23</sup>

### **3. Teknik Pengumpulan Data**

Perihal untuk memperoleh data dan informasi yang dibutuhkan dalam Penulisan Tesis ini , dilakukan dengan dua macam prosedur, dalam rangka mengumpulkan data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu :

- a. Studi Kepustakaan (*Library Research*). Studi kepustakaan adalah Teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara menganalisis berbagai sumber tertulis seperti buku, jurnal ilmiah, dokumen resmi, artikel, dan referensi lainnya yang berkesinambungan dengan penelitian.<sup>24</sup>Teknik ini bertujuan untuk memperoleh informasi teoritis,konsep, atau data sekunder yang mendukung penelitian.
- b. Studi Lapangan (*Field Research*) dilakukan untuk mendapatkan data secara aktual dan langsung melalui pengamatan tentang permasalahan dalam penelitian ini dilakukan dengan cara wawancara kepada beberapa sumber yang berkaitan yang memiliki keterkaitan dengan permasalahan yang penulis teliti seperti melakukan wawancara Notaris/PPAT, dll

### **4. Jenis dan Sumber Data**

Adapun jenis data yang digunakan berupa data sekunder sumber data yang diperoleh dalam penelitian ini yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Ketiga bahan hukum tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut :

---

<sup>23</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif,Kualitatif, dan R&D*, Alfabeta, Bandung, 2019, hlm 229-231.

<sup>24</sup> Ibid.

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah sumber hukum yang langsung berasal dari otoritas yang berwenang dan merupakan dasar utama dalam analisis hukum, contohnya adalah peraturan perundang- undangan, yurisprudensi, dan dokumen internasional yang telah diratifikasi.<sup>25</sup> Peraturan perundang- undangan yang dipergunakan sebagai bahan hukum penulisan Tesis ini, yaitu :

- 1) Undang- Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 4) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris;

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan, interpretasi, atau panduan terkait bahan hukum primer, seperti doktrin, pendapat para ahli, jurnal ilmiah, atau makalah hukum.<sup>26</sup> Fungsi bahan hukum sekunder untuk membantu memahami bahan hukum primer, memberikan interpretasi dan analisis hukum serta menjadi referensi dalam penelitian hukum normatif.

c. Bahan Hukum Tersier

---

<sup>25</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta, RajaGrafindo Persada, 2001, hlm.13.

<sup>26</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta, Rajagrafindo Persada, 2001, hlm. 41.

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan informasi tambahan yang bersifat penunjang untuk memahami bahan hukum primer dan sekunder, seperti bibliografi,kamus hukum, atau buku pedoman. bahan ini digunakan untuk membantupeneliti dalam memahami istilah-istilah hukum atau menemukan sumber hukum lainnya.<sup>27</sup>

## **5. Teknik Analisis Data**

Metode analisis data yang penulis gunakan yaitu terbagi menjadi dua, Yuridis Kualitatif dan Kuantitatif. Data penelitian Kualitatif bersifat Deskriptif, yaitu data-data berupa kata-kata dan gambar yang diperoleh dari transkripsi wawancara, catatan langsung dilapangan, dokumen pribadi,dokumen resmi, dan dokumen -dokumen lainnya. Peneliti menerapkan metode analisis data secara kualitatif, dikarenakan dalam menganalisis suatu objek penelitian, metode ini digunakan terhadap penjelasan data yang digunakan. Adapun data yang dimaksud yakni dalam hal penjelasan terhadap data hasil wawancara, peraturan hukum yang berkaitan dengan permasalahan penelitian.

## **6. Lokasi Penelitian**

Penelitian ini dilaksanakan di Kantor Notaris dan PPAT di wilayah Kabupaten Bandung Barat dan Kota Bandung. lokasi penelitian dipilih yaitu penulis dapat memperoleh data real secara detail sesuai kejadian sehingga dapat memperoleh hasil penelitian yang obyektif dan berkaitan dengan obyek penelitian.

---

<sup>27</sup> Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang, Bayumedia, 2006, hlm. 57.

**BAB II**

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

**A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian**

**1. Pengertian Perjanjian**

Perjanjian merupakan konsep fundamental dalam sistem hukum perdata yang mengatur hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang saling mengikatkan diri. Hukum perjanjian berfungsi sebagai instrumen hukum yang menjamin kepastian, keadilan, dan kelangsungan hubungan sosial serta ekonomi antara para pihak yang membuat kesepakatan. Masyarakat yang hidup dalam tatanan hukum membutuhkan landasan normatif yang mengatur pertukaran hak dan kewajiban agar setiap tindakan perdata dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Undang-Undang memberikan definisi normatif mengenai perjanjian melalui Pasal 1313 KUHPerdata menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.<sup>28</sup> Definisi tersebut menunjukkan bahwa perjanjian merupakan suatu bentuk kesepakatan yang melibatkan unsur kehendak dari para pihak untuk menciptakan hubungan hukum. Perjanjian tidak hanya sekadar

---

<sup>28</sup> Nanda Amalia, *Hukum Perikatan*, Unimal Press, Lhokseumawe, 2013, hlm. 12.

kesepakatan lisan atau tulisan, tetapi juga mengandung konsekuensi hukum yang mengikat.<sup>29</sup>

Perjanjian mencerminkan prinsip kebebasan berkontrak yang diatur secara eksplisit dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata. Ketentuan tersebut menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Ketentuan tersebut menegaskan bahwa setiap individu memiliki hak untuk menentukan isi, bentuk, dan syarat dalam suatu perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan. Prinsip kebebasan berkontrak memberikan keleluasaan kepada subjek hukum untuk mengatur kepentingan mereka secara mandiri berdasarkan kehendak bebas. Setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak harus memenuhi syarat sah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Syarat tersebut meliputi empat unsur pokok yaitu: kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, serta suatu sebab yang halal. Unsur kesepakatan merupakan cerminan dari kehendak bebas dan kesadaran hukum dari masing-masing pihak untuk terikat secara hukum. Unsur kecakapan mengacu pada status hukum dari subjek perjanjian, di mana seseorang yang belum dewasa atau berada di bawah pengampuan tidak dianggap cakap untuk membuat perjanjian.<sup>30</sup>

Unsur mengenai suatu hal tertentu menekankan bahwa objek dari perjanjian harus jelas, dapat ditentukan, dan dapat dinilai menurut hukum. Objek perjanjian

<sup>29</sup> Sri Wahyuni, Panti Rahayu, *Hukum Perikatan*, Rajawali Pers, Depok, 2021, hlm. 79.

<sup>30</sup> Kristiane Paendong, Herts Taunaumang, “Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perikatan Dan Perjanjian Ditinjau Dari Hukum Perdata”, *Lex Privatum*, Vol. 10, No. 2, 2022, hlm. 2-3.

tidak boleh mengandung hal-hal yang dilarang atau tidak mungkin untuk dilaksanakan. Unsur terakhir yaitu sebab yang halal menunjukkan bahwa tujuan dari perjanjian tidak boleh bertentangan dengan hukum, kesusilaan, atau ketertiban umum. Keempat unsur tersebut bersifat kumulatif, sehingga jika salah satu tidak terpenuhi maka perjanjian yang dibuat dapat dinyatakan batal atau batal demi hukum. Perjanjian memiliki kekuatan mengikat yang berasal dari asas *pacta sunt servanda*, yang berarti setiap janji harus ditepati. Asas tersebut mengandung makna bahwa setelah suatu perjanjian disepakati secara sah, para pihak wajib menjalankan isi perjanjian sebagaimana telah diperjanjikan. Pelanggaran terhadap isi perjanjian dapat menimbulkan akibat hukum berupa ganti rugi, pemenuhan prestasi, atau pembatalan perjanjian sebagaimana diatur dalam ketentuan hukum perdata. Kekuatan mengikat perjanjian tidak hanya bersifat formal, melainkan juga moral karena mengandung nilai tanggung jawab dan kejujuran antar subjek hukum.<sup>31</sup>

Asas itikad baik juga merupakan prinsip penting dalam hukum perjanjian. Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata menegaskan bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Itikad baik merupakan asas moral dan hukum yang menghendaki para pihak untuk saling jujur, saling menghormati, serta tidak saling merugikan satu sama lain. Pada praktiknya, itikad baik menjadi pedoman dalam menafsirkan dan melaksanakan isi perjanjian terutama apabila terjadi kecaburan atau kekosongan norma dalam kontrak. Hakim dapat menggunakan asas itikad baik sebagai dasar pertimbangan dalam memutus sengketa perdata yang

---

<sup>31</sup> Allan Mustafa Umami, Aryadi Almau Dudy, “Realiasi Hukum Perjanjian Dalam Dinamika Hukum Di Indonesia”, *Jurnal Parhesia*, Vol. 1, No. 2, 2023, hlm. 139.

berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian.<sup>32</sup> Perjanjian dapat diklasifikasikan ke dalam berbagai jenis berdasarkan kriteria tertentu. Berdasarkan sumber hukumnya, perjanjian dapat dibagi menjadi perjanjian yang diatur dalam undang-undang (perjanjian bernama) dan perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam undang-undang (perjanjian tidak bernama). Perjanjian bernama yaitu jual beli, sewa menyewa, pinjam meminjam, dan persekutuan, telah diatur secara rinci dalam KUHPerdata. Perjanjian tidak bernama merupakan perjanjian yang tumbuh dari praktik dan kebiasaan masyarakat yang sah menurut hukum sepanjang memenuhi syarat sahnya perjanjian.

Perjanjian juga dapat dibedakan berdasarkan bentuknya, yakni perjanjian lisan, perjanjian tertulis, dan perjanjian dalam bentuk akta. Meskipun hukum perdata tidak mewajibkan bentuk tertulis sebagai syarat sahnya perjanjian, namun perjanjian dalam bentuk tertulis lebih menjamin kepastian hukum dan memudahkan pembuktian apabila timbul sengketa. Perjanjian berbentuk akta otentik seperti akta jual beli tanah memberikan kekuatan pembuktian yang lebih kuat dibandingkan akta di bawah tangan. Dalam praktik pertanahan, akta otentik memiliki peran krusial sebagai alat bukti dalam hal pembuktian hak atas tanah. Kedudukan perjanjian dalam transaksi pertanahan sangat penting karena menyangkut kepemilikan dan penguasaan atas objek tanah yang memiliki nilai strategis. Perjanjian jual beli tanah misalnya, tidak hanya sekadar transaksi ekonomi tetapi juga melibatkan pemindahan hak atas objek tanah yang harus tunduk pada peraturan hukum agraria. Prosedur jual beli tanah harus memenuhi syarat formal dan

---

<sup>32</sup> Ery Agus Priyono, "Peranan Asas Itikad Baik Dalam Kontrak Baku (Upaya Menjaga Keseimbangan bagi Para Pihak)", *Diponegoro Private Law Review*, Vol. 1, No. 1, 2017, hlm. 16

administratif yang diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan peraturan pelaksananya seperti Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN.

Pemahaman terhadap pengertian dan fungsi perjanjian menjadi sangat penting dalam rangka memberikan perlindungan hukum, khususnya bagi pihak pembeli yang telah memenuhi semua ketentuan hukum dan bertindak secara jujur serta itikad baik. Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum apabila perjanjian jual beli dilakukan secara sah dan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Perlindungan tersebut bersumber dari pengakuan terhadap kekuatan perjanjian yang sah dan penerapan asas keadilan yang tercermin dalam asas itikad baik.<sup>33</sup> Penegakan perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik hanya dapat terwujud apabila setiap perjanjian yang dibuat dilandasi oleh kejelasan, keabsahan, dan akuntabilitas. Setiap perjanjian harus memperhatikan hak dan kewajiban para pihak secara seimbang, sehingga tidak menimbulkan ketimpangan atau penyalahgunaan posisi hukum.

Hukum perjanjian dalam sistem hukum Indonesia tidak sekadar menjamin kebebasan berkontrak, melainkan juga bertujuan menciptakan kepastian dan keadilan bagi semua pihak yang terlibat dalam hubungan hukum. Perjanjian yang sah tidak hanya membentuk kewajiban hukum, tetapi juga menumbuhkan kepercayaan publik terhadap sistem hukum nasional. Masyarakat yang memiliki kepercayaan terhadap hukum akan lebih terdorong untuk menyelesaikan

---

<sup>33</sup> Niru Anita Sinaga, "Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian", *Jurnal Binamulia Hukum*, Vol. 7, No. 2, 2018 , hlm. 115.

perselisihan melalui jalur hukum dan menjadikan perjanjian sebagai rujukan dalam penyelesaian sengketa. Oleh karena itu, pemahaman terhadap perjanjian tidak dapat dilepaskan dari fungsi hukum itu sendiri, yakni sebagai sarana rekayasa sosial dan penjaga keteraturan dalam hubungan antarindividu maupun antarlembaga.

## **2. Syarat sah Perjanjian**

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) memberikan dasar hukum yang sangat penting mengenai syarat sahnya perjanjian. Norma ini menyebutkan secara tegas bahwa setiap perjanjian harus memenuhi empat syarat untuk dapat dianggap sah dan mengikat secara hukum, yaitu kesepakatan para pihak yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Keempat syarat ini memiliki peran fundamental karena menjadi landasan yang membedakan antara perjanjian yang sah dan perjanjian yang batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Pemahaman secara mendalam terhadap masing-masing syarat sangat penting bagi setiap pihak yang hendak membuat perjanjian, terutama pihak yang bergerak di bidang hukum maupun praktisi yang berkepentingan menjaga kepastian dan keadilan dalam pelaksanaan kontrak. Adapun penjelasan setiap aspek dalam sayrat sahnya perjanjian yaitu :<sup>34</sup>

### **a. Kesepakatan para pihak**

Kesepakatan menjadi syarat pertama dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian sah. Kesepakatan berarti adanya persesuaian kehendak atau pertemuan pikiran antara para pihak mengenai hal-hal pokok

---

<sup>34</sup> Lukman Santoso, *Aspek Hukum Perjanjian*, Penebar Media Pustaka, Yogyakarta, 2019, hlm. 47.

yang diperjanjikan. Kesepakatan ini harus lahir dari kehendak bebas tanpa adanya unsur paksaan, penipuan, maupun kekhilafan. KUHPerdata pada Pasal 1321 secara tegas mengatur bahwa kesepakatan tidak sah apabila diberikan karena kekhilafan, paksaan, atau penipuan. Artinya, apabila salah satu unsur ini terbukti mempengaruhi kehendak pihak yang membuat perjanjian, maka kesepakatan tersebut cacat dan perjanjian menjadi dapat dibatalkan. Sebagai contoh, apabila seseorang menandatangani perjanjian jual beli rumah karena diancam, maka kesepakatan tersebut tidak sah karena lahir dari paksaan. Kesepakatan yang sah harus mencerminkan kebebasan kehendak, sehingga perjanjian benar-benar menjadi hasil kesadaran para pihak tanpa tekanan apa pun.

**b. Kecakapan para pihak**

Kecakapan merupakan syarat kedua yang harus ada agar perjanjian memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Pasal 1330 KUHPerdata mengatur bahwa yang tidak cakap untuk membuat perjanjian adalah orang yang belum dewasa, mereka yang berada di bawah pengampuan, dan dalam keadaan tertentu perempuan yang sudah bersuami (meskipun aturan ini sudah tidak relevan setelah adanya UU Perkawinan yang lebih modern). Orang dewasa menurut hukum adalah mereka yang telah berusia 21 tahun atau yang sudah menikah meskipun belum berusia 21 tahun. Orang yang berada di bawah pengampuan seperti orang yang mengalami gangguan jiwa atau orang yang dinyatakan boros oleh pengadilan juga tidak memiliki kecakapan hukum. Apabila salah satu pihak dalam perjanjian tidak cakap, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

Sebagai contoh, perjanjian yang dibuat antara perusahaan dengan anak berusia 15 tahun terkait jual beli properti tidak sah karena anak tersebut tidak cakap hukum.

**c. Suatu hal tertentu**

Suatu hal tertentu sebagai syarat ketiga dalam Pasal 1320 KUHPerdata menunjukkan bahwa objek dari perjanjian harus jelas, pasti, dan dapat ditentukan. Objek ini bisa berupa barang, jasa, atau sesuatu yang menjadi hak atau kewajiban dalam perjanjian. Kejelasan mengenai hal yang diperjanjikan penting untuk memastikan para pihak memahami apa yang menjadi hak dan kewajiban masing-masing, serta mencegah terjadinya multitafsir yang dapat memicu sengketa. Jika objek perjanjian tidak jelas atau mustahil diwujudkan, maka perjanjian akan dianggap tidak sah. Contoh perjanjian yang objeknya tidak memenuhi unsur ini adalah perjanjian jual beli tanah di planet Mars, yang secara nyata tidak dapat dilaksanakan dan tidak memiliki kejelasan objek. Oleh karena itu, hukum mensyaratkan objek yang diperjanjikan harus dapat ditentukan atau setidak-tidaknya dapat ditentukan di kemudian hari berdasarkan kriteria tertentu yang disepakati.

**d. Suatu sebab yang halal**

Syarat keempat dari Pasal 1320 KUHPerdata adalah suatu sebab yang halal. Sebab di sini bukan dalam arti sebab akibat, melainkan tujuan hukum yang hendak dicapai para pihak melalui perjanjian. Sebab ini harus sah, tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, atau kesusilaan. Apabila tujuan perjanjian melanggar hukum, maka perjanjian

tersebut batal demi hukum dan tidak memiliki akibat hukum apapun. Sebagai contoh, perjanjian antara dua pihak untuk melakukan transaksi narkoba adalah perjanjian dengan sebab yang tidak halal, sehingga perjanjian tersebut batal demi hukum. Penegasan mengenai sebab yang halal ini menunjukkan bahwa hukum perjanjian tidak hanya mengatur kepentingan individu, tetapi juga menjaga kepentingan umum dan moral masyarakat agar perjanjian tidak digunakan untuk kegiatan yang melawan hukum.

### **3. Perjanjian Jual beli**

Perjanjian jual beli merupakan salah satu bentuk perjanjian bernama yang diatur secara eksplisit dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perjanjian tersebut melibatkan dua pihak yaitu penjual dan pembeli yang saling bersepakat untuk mengalihkan hak milik atas suatu barang dengan imbalan berupa sejumlah harga yang disetujui bersama.<sup>35</sup> Hukum perdata mengklasifikasikan perjanjian jual beli sebagai perjanjian konsensual karena perjanjian tersebut telah lahir pada saat tercapainya kesepakatan antara para pihak mengenai barang dan harga. KUHPerdata mengatur jual beli secara khusus mulai Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540. Pasal 1457 menyatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian yang mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa perjanjian jual beli memiliki dua unsur utama yaitu penyerahan barang oleh penjual dan pembayaran harga oleh pembeli. Kedua unsur

---

<sup>35</sup> Abdul Atsar, *Hukum Perikatan Indonesia*, Rajawali Pers, Depok, 2018, hlm. 9.

tersebut harus terpenuhi agar suatu transaksi dapat dikategorikan sebagai jual beli yang sah menurut hukum.<sup>36</sup>

Perjanjian jual beli menimbulkan hak dan kewajiban timbal balik antara penjual dan pembeli. Penjual berkewajiban untuk menyerahkan barang dalam keadaan sebagaimana diperjanjikan, baik mengenai jenis, jumlah, maupun kualitas. Penjual juga wajib menjamin bahwa barang yang dijual bebas dari cacat tersembunyi dan tidak sedang menjadi objek sengketa hukum. Pembeli berkewajiban untuk membayar harga barang secara penuh sesuai waktu dan cara yang telah disepakati. Pembeli juga memiliki kewajiban untuk menerima barang yang telah diserahkan oleh penjual, sepanjang barang tersebut telah memenuhi unsur kelayakan menurut perjanjian. Perjanjian jual beli dapat dilakukan terhadap berbagai jenis barang, baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak. Barang tidak bergerak seperti tanah atau bangunan memiliki ketentuan hukum yang lebih ketat, karena selain tunduk pada hukum perdata umum, perjanjian tersebut juga harus memenuhi ketentuan hukum agraria. Perjanjian jual beli tanah misalnya, tidak cukup dilakukan secara lisan atau tertulis di bawah tangan, tetapi harus dibuat dalam bentuk akta otentik oleh pejabat yang berwenang, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ketentuan tersebut bertujuan untuk menjamin kepastian hukum atas kepemilikan tanah dan mencegah terjadinya sengketa akibat tumpang tindih kepemilikan.<sup>37</sup>

---

<sup>36</sup> Endro Martono, Sigit Sapto Nugroho, *Hukum Kontrak dan Perkembannya*, Pustaka Multazam, Solo, 2016, hlm. 51.

<sup>37</sup> Dwi Aprilia Arum Damayanti, “Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)”, *Jurnal Lex Privatum*, Vol. VIII, No. 2, 2020, hlm. 16.

Perjanjian jual beli tanah yang tidak dibuat dalam bentuk akta otentik berisiko tidak memiliki kekuatan hukum dalam pembuktian. Masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah tanpa melibatkan PPAT dan tanpa pencatatan resmi di kantor pertanahan sering kali menghadapi kesulitan hukum ketika muncul klaim kepemilikan ganda atas objek tanah tersebut. Hal tersebut memperlihatkan pentingnya legalitas formal dalam jual beli tanah, karena legalitas tersebut tidak hanya memberikan perlindungan hukum bagi pembeli, tetapi juga menjadi alat bukti autentik yang dapat digunakan dalam proses pembuktian di pengadilan apabila terjadi sengketa. Perjanjian jual beli bersifat mengikat secara hukum karena tunduk pada asas *pacta sunt servanda*. Asas tersebut mengharuskan para pihak untuk melaksanakan seluruh isi perjanjian sebagaimana telah disepakati.<sup>38</sup> Penjual tidak dapat secara sepahak membatalkan penyerahan barang setelah menerima pembayaran dari pembeli, kecuali dalam hal terdapat wanprestasi dari pihak pembeli. Pembeli juga tidak dapat menolak membayar harga apabila barang telah diserahkan sesuai perjanjian. Pelanggaran terhadap isi perjanjian dapat menimbulkan akibat hukum berupa tuntutan ganti rugi, pembatalan perjanjian, atau pemenuhan prestasi melalui putusan pengadilan.

Perjanjian jual beli juga tunduk pada asas keseimbangan hak dan kewajiban. Asas tersebut menghendaki agar tidak ada pihak yang dirugikan secara sepahak akibat ketimpangan dalam klausul perjanjian. Hukum mengakui kebebasan para pihak untuk menentukan isi perjanjian, namun kebebasan tersebut dibatasi oleh prinsip keadilan dan perlindungan terhadap pihak yang beritikad baik. Perjanjian

---

<sup>38</sup> Martha Eri Safira, *Hukum Perdata*, Nata Keryam, Ponorogo, 2017, hlm. 90.

yang memuat klausul yang tidak adil, misalnya klausul baku yang memberatkan salah satu pihak, dapat dinyatakan batal atau batal demi hukum apabila bertentangan dengan peraturan perundang-undangan atau prinsip keadilan. Penerapan asas itikad baik dalam perjanjian jual beli sangat penting, terutama dalam proses tawar-menawar, pembuatan perjanjian, hingga pelaksanaan isi perjanjian. Itikad baik berarti bahwa para pihak harus bersikap jujur, terbuka, dan tidak saling menyembunyikan informasi penting terkait barang yang dijual atau cara pembayaran. Penjual wajib memberikan informasi yang benar mengenai status hukum barang yang dijual, termasuk kejelasan mengenai kepemilikan dan bebas dari sengketa. Pembeli wajib bersikap kooperatif dan tidak memaksakan penafsiran yang merugikan pihak penjual.<sup>39</sup>

Perjanjian jual beli memuat klausul penyelesaian sengketa yang menunjuk forum tertentu seperti pengadilan negeri, arbitrase, atau lembaga penyelesaian sengketa lainnya. Klausul tersebut memberikan kejelasan kepada para pihak mengenai mekanisme hukum yang dapat ditempuh apabila terjadi perselisihan. Penetapan forum penyelesaian sengketa secara tegas dalam perjanjian jual beli sangat penting karena dapat mempercepat proses penyelesaian dan menghindari ketidakpastian hukum. Forum tersebut juga dapat menjamin bahwa sengketa diselesaikan secara adil dan proporsional sesuai dengan nilai kontrak dan kepentingan para pihak. Perjanjian jual beli, pada akhirnya, tidak hanya merupakan transaksi perdata yang bersifat komersial, tetapi juga merupakan wujud dari kepercayaan hukum antar subjek hukum. Perjanjian tersebut mencerminkan prinsip

---

<sup>39</sup> Dhira Utari Umar, “Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Perdata”, *Jurnal LEx Privatum*, Vol. VIII, No. 1, 2020, hlm. 39-40.

bahwa setiap hak yang dialihkan melalui kesepakatan harus diiringi dengan perlindungan hukum yang memadai. Perlindungan tersebut harus mencakup kepastian terhadap status hukum objek yang diperjualbelikan, keabsahan proses peralihan hak, serta keadilan dalam pelaksanaan hak dan kewajiban. Perjanjian jual beli yang dilakukan secara sah, transparan, dan berdasarkan itikad baik akan menciptakan ketertiban hukum dan mendorong tumbuhnya kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum nasional.<sup>40</sup>

## B. Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah

### 1. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan konsep hukum yang berkaitan erat dengan kepemilikan, penguasaan, dan penggunaan tanah oleh individu maupun badan hukum berdasarkan pengakuan dan perlindungan negara. Hukum agraria nasional memposisikan tanah sebagai salah satu sumber daya vital yang memiliki nilai sosial, ekonomi, politik, dan spiritual yang tinggi. Pemilikan dan penguasaan atas tanah tidak hanya menyangkut relasi individu dan objek benda tetap, tetapi juga menyangkut hubungan hukum antara warga negara dan negara sebagai pemegang otoritas tertinggi atas sumber daya agraria. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, atau yang dikenal sebagai UUPA (selanjutnya disebut UUPA, merupakan landasan normatif utama yang mengatur struktur dan sistem hukum hak atas tanah di Indonesia. Pasal 33 ayat

---

<sup>40</sup> Yonisha Sumual, Danang Wahyu Muhammad, "Kontruksi Hukum dalam Perjanjian Jual Beli Online Platform Marketplace Shopee", *Jurnal Media of Law*, Vol. 3, No. 1, 2022, hlm. 148-149.

(3) UUPA menegaskan bahwa seluruh bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya berada di bawah kekuasaan negara. Negara memiliki kewenangan untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan tanah demi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa penguasaan tanah oleh individu atau badan hukum tidak bersifat mutlak, melainkan bersumber dan tunduk pada prinsip penguasaan negara.<sup>41</sup>

UUPA merumuskan bahwa hak atas tanah merupakan wewenang hukum yang diberikan oleh negara kepada subjek hukum untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari sebidang tanah, dalam jangka waktu tertentu atau tidak tertentu, sesuai dengan peruntukan dan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pengertian tersebut menunjukkan bahwa hak atas tanah memiliki karakteristik sebagai hak kebendaan yang memberikan kewenangan langsung kepada pemegang hak untuk memanfaatkan tanah sebagaimana ditentukan dalam hukum. Hak atas tanah bukan semata-mata hubungan faktual atau fisik atas sebidang tanah, melainkan merupakan hubungan yuridis yang diakui dan dilindungi oleh hukum positif. Jenis-jenis hak atas tanah yang diakui oleh UUPA meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan.

#### a. Hak Milik

Hak milik diatur pada Pasal 20 UUPA yang menyatakan bahwa hak milik merupakan hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai

---

<sup>41</sup> Sigit Sapto Nugroho, *Hukum Agraria Indonesia*, Pustaka Iltizam, Solo, 2017, hlm. 51

orang atas tanah. Pemegang hak milik memperoleh kewenangan untuk menggunakan tanah, mengambil hasilnya, serta mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, pewarisan, atau perbuatan hukum lainnya. Warga negara Indonesia merupakan satu-satunya subjek hukum yang dapat memiliki hak milik secara sah. Batas waktu kepemilikan tidak ditentukan oleh undang-undang, sehingga hak milik dapat diwariskan secara terus-menerus. Meskipun demikian, hak tersebut tunduk pada pembatasan berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk menjamin tertib penggunaan tanah dan kepentingan umum.<sup>42</sup>

b. Hak Guna Usaha (HGU)

Hak guna usaha diatur pada Pasal 28 UUPA yang menyebutkan bahwa hak guna usaha memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara guna keperluan pertanian, perikanan, atau peternakan. Jangka waktu HGU diberikan paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun. Warga negara Indonesia dan badan hukum Indonesia merupakan subjek hukum yang dapat memperoleh HGU. Pemegang HGU wajib menggunakan tanah sesuai peruntukannya serta menjaga kelestarian dan keberlanjutan sumber daya alam. HGU memiliki nilai ekonomis tinggi karena memberikan kepastian hukum atas penguasaan tanah dalam skala besar.<sup>43</sup>

---

<sup>42</sup> *Ibid*, hlm. 68.

<sup>43</sup> *Ibid*, hlm. 73.

c. Hak Guna Bangunan (HGB)

Hak guna bangunan diatur pada Pasal 35 UUPA. Pasal tersebut memberikan definisi bahwa HGB adalah hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan milik sendiri selama jangka waktu tertentu. Jangka waktu HGB diberikan paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang selama 20 tahun. Subjek hukum HGB mencakup warga negara Indonesia dan badan hukum Indonesia. HGB banyak digunakan oleh pelaku usaha, pengembang perumahan, dan badan hukum dalam membangun fasilitas komersial, industri, maupun hunian. HGB dapat dialihkan serta dibebani hak tanggungan, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Nilai ekonomis HGB menjadikannya sebagai instrumen penting dalam pembiayaan dan pengembangan properti.<sup>44</sup>

d. Hak Pakai

Hak pakai diatur pada Pasal 41 UUPA. Pasal tersebut menyebutkan bahwa hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik pihak lain untuk keperluan tertentu. Jangka waktu hak pakai dapat ditentukan atau tidak ditentukan, tergantung pada perjanjian atau keputusan pejabat yang berwenang. Subjek hukum hak pakai meliputi warga negara Indonesia, orang asing yang berdomisili di Indonesia, badan hukum Indonesia, serta perwakilan negara asing atau organisasi internasional. Karakter hak pakai bersifat terbatas dibandingkan hak milik maupun HGB, baik dari sisi

---

<sup>44</sup> *Ibid*, hlm. 79.

peruntukan, jangka waktu, maupun kewenangan peralihan. Keberadaan hak pakai memberikan alternatif penguasaan tanah tanpa perlu kepemilikan mutlak atas tanah.

e. Hak Sewa

Hak sewa atas tanah diatur pada Pasal 44 UUPA. Pasal tersebut menjelaskan bahwa hak sewa merupakan hak untuk menggunakan tanah milik pihak lain guna keperluan bangunan berdasarkan perjanjian sewa-menyewa dan pembayaran sejumlah uang sebagai imbalan. Hak sewa bersifat perdata dan tidak termasuk dalam hak atas tanah dalam pengertian kebendaan. Penyewa tidak memiliki kewenangan untuk menguasai tanah secara permanen, kecuali terdapat ketentuan dalam perjanjian yang mengatur hal tersebut. Hak sewa tidak wajib didaftarkan ke kantor pertanahan, tetapi tetap memiliki kekuatan hukum berdasarkan asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata. Hak sewa menjadi instrumen hukum yang penting bagi keperluan tempat tinggal maupun usaha berskala menengah.<sup>45</sup>

f. Hak Membuka Tanah

Hak membuka tanah diatur pada Pasal 46 UUPA. Pasal tersebut mengatur bahwa hak membuka tanah bukan merupakan hak atas tanah dalam arti kebendaan, melainkan bentuk pengakuan atau izin awal dari negara kepada individu atau kelompok untuk membuka tanah yang belum digunakan atau dikuasai. Pemegang hak ini umumnya berasal dari masyarakat lokal yang

---

<sup>45</sup> *Ibid*, hlm. 93.

membuka lahan untuk pertanian, permukiman, atau kegiatan produktif lainnya. Hak membuka tanah sering menjadi dasar bagi pengajuan hak-hak formal seperti HGU atau hak milik setelah memenuhi syarat administratif. Keberadaan hak ini mendukung pemerataan akses terhadap tanah serta pelaksanaan reforma agraria yang berkeadilan.<sup>46</sup>

#### g. Hak Memungut Hasil Hutan

Hak memungut hasil hutan juga diatur pada Pasal 46 UUPA. Pasal ini memberikan ruang bagi pengakuan terhadap hak-hak tradisional masyarakat hukum adat yang secara turun-temurun memanfaatkan hasil hutan. Pemegang hak ini biasanya merupakan komunitas adat yang memiliki hubungan historis dan spiritual terhadap kawasan hutan tertentu. Hak memungut hasil hutan tidak termasuk hak kebendaan yang dapat dialihkan atau dibebani, namun tetap memiliki pengakuan hukum sepanjang dilakukan sesuai dengan hukum nasional dan tidak merusak lingkungan. Negara tetap memiliki kewenangan pengawasan terhadap pelaksanaan hak tersebut guna menjamin kelestarian fungsi ekologis hutan.<sup>47</sup>

Setiap jenis hak atas tanah memiliki karakteristik hukum yang berbeda, baik dalam hal asal-usul, prosedur perolehan, luas maksimum, jangka waktu, maupun syarat perpanjangan. Hak milik hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan tidak dapat dimiliki oleh badan hukum asing atau orang asing. Hak guna usaha dan hak guna bangunan dapat diberikan kepada warga negara maupun badan hukum

---

<sup>46</sup> Ahmad Muliadi, *Hak-Hak Atas Tanah (Kajian Peruntukan, Pemeliharaan Dan Penatagunaan Tanah Dalam Sistem Pembangunan Hukum Pertanahan Nasional)*, Erzatama Karya Abadi, Jakarta, 2015, hlm. 169.

<sup>47</sup> *Ibid.*

tertentu yang memenuhi syarat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Perbedaan karakteristik tersebut menunjukkan bahwa sistem hak atas tanah di Indonesia mengedepankan asas keadilan sosial, perlindungan kepentingan nasional, dan pengendalian terhadap penguasaan tanah oleh pihak asing.

Perolehan hak atas tanah dapat terjadi melalui pemberian hak baru oleh negara, peralihan hak melalui jual beli, hibah, warisan, atau tukar menukar, serta melalui pembuktian hak berdasarkan penguasaan tanah secara terus-menerus dan tidak terganggu.<sup>48</sup> Pemberian hak atas tanah oleh negara dilakukan melalui keputusan pejabat pertanahan berdasarkan permohonan yang diajukan oleh subjek hukum yang memenuhi syarat. Peralihan hak melalui transaksi antar individu harus dilakukan secara tertulis dalam bentuk akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harus didaftarkan pada kantor pertanahan agar memperoleh kepastian hukum. Pendaftaran hak atas tanah merupakan mekanisme hukum yang bertujuan untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum terhadap subjek dan objek hak. Pendaftaran tersebut dilakukan melalui sistem administrasi pertanahan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh BPN merupakan alat bukti otentik yang membuktikan keberadaan, jenis, luas, batas, dan status hukum suatu bidang tanah. Keberadaan sertifikat tanah sangat penting dalam lalu lintas hukum pertanahan karena menjadi dasar utama dalam pembuktian hak, pengalihan hak, dan pengikatan jaminan fidusia atau hipotik atas tanah.

---

<sup>48</sup> Seventina Monda Devita, “Perkembangan Hak Pengelolaan Atas Tanah Sebelum dan Sesudah Peraturan Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah”, *Jurnal Hukum Lex Generalis*, Vol. 2, No. 9, 2021, hlm. 873.

Hak atas tanah tidak bersifat mutlak karena tunduk pada pembatasan-pembatasan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dan asas kemanfaatan umum. Pemegang hak tidak dapat menggunakan tanah secara sewenang-wenang yang bertentangan dengan tata ruang, lingkungan hidup, atau kepentingan masyarakat. Negara dapat melakukan pencabutan hak atas tanah melalui mekanisme yang sah apabila tanah tersebut diperlukan untuk kepentingan umum seperti pembangunan jalan, fasilitas umum, atau proyek strategis nasional. Pencabutan hak tersebut harus dilakukan berdasarkan undang-undang dan disertai dengan ganti rugi yang layak kepada pemegang hak.<sup>49</sup>

Asas sosial fungsi tanah menjadi prinsip utama yang membatasi pelaksanaan hak atas tanah. Asas tersebut menegaskan bahwa setiap pemanfaatan tanah harus memperhatikan kepentingan masyarakat luas, keseimbangan lingkungan, dan keberlanjutan sumber daya agraria. Pemegang hak yang menelantarkan tanah atau tidak menggunakannya sesuai peruntukan dapat dikenakan sanksi administratif, termasuk pencabutan hak oleh negara. Ketentuan tersebut memperlihatkan bahwa hukum agraria nasional tidak hanya memberikan hak, tetapi juga mewajibkan tanggung jawab kepada setiap subjek hukum yang menguasai tanah. Keberadaan hak atas tanah memiliki kedudukan yang sangat strategis dalam pembangunan nasional. Tanah menjadi modal utama dalam berbagai sektor seperti pertanian, perumahan, industri, dan infrastruktur. Kepastian hukum atas hak tanah akan mendorong investasi, meningkatkan produktivitas

---

<sup>49</sup> Alfi Assyifarizi, Indra Purwanto, “Analisis Kewenangan Pengelolaan Dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah di Pulau Rempang”, *Journal Of Social Science Research*, Vol. 3, No. 5, 2023, hlm. 4.

lahan, serta meminimalisir konflik dan sengketa agraria. Oleh karena itu, negara berkewajiban untuk menyelenggarakan sistem pertanahan yang adil, transparan, dan akuntabel guna menjamin perlindungan hak masyarakat serta mencegah terjadinya penguasaan tanah secara tidak sah oleh oknum atau korporasi.

Hak atas tanah juga menjadi objek yang dapat dijadikan agunan atau jaminan dalam perjanjian utang-piutang. Pemegang hak atas tanah dapat mengikat tanahnya sebagai jaminan fidusia atau hipotik guna memperoleh pembiayaan dari lembaga keuangan. Kekuatan hukum dari jaminan tersebut bergantung pada keabsahan hak atas tanah dan keberadaan sertifikat yang terdaftar secara sah.<sup>50</sup> Oleh karena itu, pemilik tanah perlu menjaga kelengkapan dokumen dan legalitas hak agar tidak menghadapi kendala hukum apabila tanah dijadikan sebagai objek pembiayaan. Keberadaan sistem hukum hak atas tanah yang kokoh dan berkeadilan menjadi prasyarat mutlak untuk mewujudkan reforma agraria yang berhasil. Reforma agraria sebagai agenda konstitusional tidak hanya bertujuan untuk meredistribusi tanah kepada masyarakat, tetapi juga menciptakan tatanan hukum agraria yang memberikan kepastian dan keadilan bagi semua pihak. Oleh sebab itu, pemahaman mengenai hak atas tanah tidak boleh terbatas pada aspek kepemilikan semata, melainkan harus mencakup dimensi sosial, hukum, ekonomi, dan politik yang saling berkaitan.

## 2. Pengertian *Overlapping*

*Overlapping* merupakan istilah hukum pertanahan yang merujuk pada keadaan ketika dua atau lebih subjek hukum memiliki klaim, penguasaan, atau

---

<sup>50</sup> Nur Hidayani Alimuddin, “Implementasi Sertifikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia”, *Jurnal SASI*, Vol. 27, No. 3, 2021, hlm. 338.

kepemilikan atas sebidang tanah yang sama secara bersamaan. Klaim tersebut biasanya didasarkan pada alas hak yang berbeda, baik berupa sertifikat hak atas tanah, surat keterangan tanah, atau bukti penguasaan lainnya. Keadaan tersebut menimbulkan pertanyaan hukum mengenai siapa pihak yang secara sah berhak menguasai atau memiliki tanah tersebut berdasarkan hukum yang berlaku. *Overlapping* mengakibatkan ketidakpastian hukum atas status kepemilikan atau penguasaan tanah. Ketidakpastian tersebut berdampak pada terganggunya hubungan hukum antara subjek hukum dan tanah sebagai objek, serta menghambat pemanfaatan tanah untuk kepentingan ekonomi, sosial, dan pembangunan. Ketidakjelasan status hukum atas tanah yang mengalami *Overlapping* dapat pula menimbulkan gangguan terhadap rasa aman masyarakat dalam melaksanakan hak-haknya atas tanah.<sup>51</sup>

*Overlapping* muncul sebagai akibat dari kelemahan sistem administrasi pertanahan, baik pada tahap pendaftaran tanah, pengukuran, pemetaan, maupun penerbitan hak atas tanah. Proses administrasi yang tidak akurat atau tidak terintegrasi menyebabkan munculnya lebih dari satu data yuridis atas objek fisik yang sama. Penerbitan sertifikat ganda terhadap satu bidang tanah merupakan bukti konkret adanya celah dalam sistem pencatatan dan validasi pertanahan. Penyebab *Overlapping* dapat ditelusuri dari aspek teknis, administratif, dan yuridis. Penyebab pertama yaitu kekeliruan pengukuran batas tanah yang dilakukan secara manual tanpa dukungan sistem geospasial yang presisi. Proses pengukuran yang tidak

---

<sup>51</sup> Novia Tika Febriana Murry Darmoko A, “Langkah Hukum Terhadap Sengketa Tumpang Tindih (*Overlapping*) Atas Hak Sertifikat Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 181/B/2020/PT.TUN.SBY)”, *Jurnal Judiciary*, Vol. 11, No. 1, 2022, hlm. 105.

mempertimbangkan batas fisik dan batas yuridis yang telah ada berpotensi menimbulkan tumpang tindih peta bidang tanah. Ketiadaan sistem referensi koordinat yang seragam juga memperbesar kemungkinan terjadinya kesalahan delineasi batas tanah.

*Overlapping* kepemilikan atau penguasaan tanah tidak semata-mata muncul sebagai akibat dari kesalahan perseorangan, melainkan mencerminkan kelemahan struktural dalam sistem administrasi dan hukum pertanahan nasional. Salah satu penyebab utama terjadinya *Overlapping* yaitu keterbatasan sistem informasi pertanahan yang belum sepenuhnya akurat dan terintegrasi. Sistem tersebut seharusnya mampu menggabungkan data fisik berupa peta geospasial dengan data yuridis berupa alas hak secara sinkron dan real time.<sup>52</sup> Kenyataan menunjukkan bahwa masih banyak bidang tanah yang tercatat secara administratif tanpa dilengkapi pemetaan geospasial yang valid dan terstandar. Ketidaksesuaian antara data textual dan data spasial membuka peluang terjadinya penerbitan hak atas tanah terhadap objek yang sesungguhnya telah terdaftar sebelumnya. Proses input data yang tidak terintegrasi pada satu basis sistem informasi nasional menyebabkan data ganda tidak dapat terdeteksi secara otomatis. Akibatnya, bidang tanah yang sama dapat diterbitkan dua atau lebih alas hak yang berbeda kepada subjek hukum yang berbeda pula. Kekeliruan tersebut semakin parah ketika terjadi perbedaan batas bidang tanah karena kesalahan dalam pengukuran atau ketidaksesuaian koordinat geospasial antarwilayah.

---

<sup>52</sup> Anisa Ulia Azmi, Aju Putrijanti, "Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat *Overlapping* Pada Putusan PTUN Batang No. 044/g/2014/PTUN.Smg", *Jurnal Notarius*, Vol. 17, No. 2, 2024, hlm. 1082.

Tumpang tindih kewenangan antarinstansi menjadi penyebab lain yang memperbesar risiko *Overlapping*. Pengelolaan tanah di Indonesia melibatkan berbagai lembaga yang memiliki otoritas berbeda, seperti pemerintah daerah, Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan, dan Badan Pertanahan Nasional. Ketidaksinkronan kebijakan antarinstansi tersebut menyebabkan munculnya klaim tumpang tindih terhadap satu objek tanah yang sama. Instansi yang berbeda sering kali menerbitkan izin lokasi, rekomendasi peruntukan, atau sertifikat hak atas tanah tanpa koordinasi dan verifikasi silang terhadap data yang telah ada. Lemahnya koordinasi antarinstansi menyebabkan satu bidang tanah dapat dialokasikan untuk lebih dari satu kepentingan hukum. Pemerintah daerah dapat memberikan izin pemanfaatan lahan kepada investor, sementara BPN menerbitkan hak milik kepada masyarakat, dan instansi kehutanan menetapkan wilayah yang sama sebagai kawasan hutan. Ketidakharmonisan regulasi, lemahnya integrasi sistem, dan absennya mekanisme verifikasi lintas lembaga menyebabkan ketiga keputusan tersebut berdiri sendiri tanpa mengetahui keberadaan klaim lain yang telah lebih dahulu ada. Keadaan tersebut menimbulkan permasalahan dalam penentuan keabsahan klaim hak atas tanah yang tumpang tindih.<sup>53</sup>

Klaim ganda atas tanah juga seringkali muncul akibat penggunaan dasar hukum yang berbeda oleh masing-masing pihak yang merasa memiliki hak atas objek tanah yang sama. Sebagian masyarakat menggunakan sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria. Pihak lain berpegang pada bukti penguasaan atas tanah berdasarkan hukum adat yang

---

<sup>53</sup> Sandra Dikna Apriliani, “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Yang Bersertifikat Ganda (*Overlapping*)”, *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 22, No. 2, 2021, hlm. 23.

mengakui hak ulayat secara turun-temurun. Ketiadaan pengakuan formal terhadap hukum adat dalam sistem administrasi pertanahan nasional menyebabkan konflik interpretasi antara hak formal berdasarkan sertifikat dan hak tradisional berdasarkan penguasaan kolektif. Pluralitas sistem hukum yang tidak diselaraskan melalui regulasi normatif maupun teknis administratif menimbulkan kerancuan dalam penentuan subjek dan objek hukum pertanahan. Hukum agraria nasional mengedepankan sistem pendaftaran sebagai bentuk perlindungan hak, sementara hukum adat menekankan pada penguasaan dan hubungan komunal dengan tanah. Ketidakhadiran mekanisme integrasi antara dua sistem tersebut menyebabkan klaim atas tanah menjadi ganda, dan pada titik tertentu menimbulkan ketegangan antara kepastian hukum formal dan pengakuan hak secara sosiologis.

Keterbatasan sistem pengumuman dan transparansi administrasi pertanahan turut menyumbang pada munculnya *Overlapping*. Prosedur penerbitan hak atas tanah tidak selalu disertai oleh mekanisme uji publik yang memadai. Masyarakat yang merasa memiliki atau menguasai tanah sering tidak mendapatkan informasi mengenai adanya permohonan hak atas bidang yang sama. Ketiadaan ruang untuk menyampaikan keberatan sebelum hak diterbitkan menyebabkan proses administrasi berjalan tertutup dan bebas dari kontrol sosial. Akibatnya, tumpang tindih klaim baru terungkap setelah timbul sengketa secara terbuka.<sup>54</sup> Manipulasi terhadap sistem dan dokumen pertanahan oleh pihak-pihak yang bertindak tidak jujur juga memperburuk persoalan *Overlapping*. Oknum tertentu memanfaatkan

---

<sup>54</sup> Rizki Widya Rasyid, Tamaulina Br. Sembiring, "Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih (*Overlapping*) Sertifikat Hak Atas Tanah", *Jurnal Studi Multidisplin*, Vol. 8, No. 7, 2024, hlm. 312-313.

celah administratif untuk memperoleh penguasaan atas tanah yang sebetulnya telah memiliki pemilik atau penguasa sebelumnya. Pengajuan permohonan hak oleh pihak yang tidak memiliki dasar kepemilikan yang sah menunjukkan adanya kelemahan pengawasan dan lemahnya akuntabilitas dalam sistem birokrasi pertanahan. Sistem yang tidak transparan membuka ruang bagi praktik-praktik yang bertentangan dengan prinsip keadilan dan kepastian hukum.

*Overlapping* tidak selalu terjadi karena niat jahat para pihak, melainkan seringkali merupakan akibat dari lemahnya sistem perlindungan hukum atas data pertanahan. Sistem pertanahan nasional belum sepenuhnya mampu menjamin eksklusivitas hak atas tanah yang telah diberikan kepada seseorang. Sertifikat yang seharusnya mencerminkan kepastian hukum masih dapat dikompromikan oleh kelemahan dalam proses penerbitan dan pemeliharaan data. *Overlapping* mencerminkan kegagalan negara dalam menyelenggarakan administrasi pertanahan yang tertib, teratur, dan dapat dipercaya. Sistem pertanahan yang ideal seharusnya mampu menghindari kemungkinan terjadinya klaim ganda, serta memastikan bahwa setiap hak atas tanah diberikan berdasarkan data yang valid dan telah melalui proses verifikasi. Keberadaan *Overlapping* menunjukkan adanya ketidakseimbangan antara prinsip kepastian hukum dan kenyataan administratif di lapangan.<sup>55</sup>

*Overlapping* juga mengandung risiko ekonomi yang tinggi, karena tanah yang sedang mengalami tumpang tindih kepemilikan menjadi tidak dapat

---

<sup>55</sup> Baiq Rika Septina Wardani, “Akibat Hukum Atas Terbitnya Sertifikat Tumpang Tindih (*Overlapping*) Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Kasus Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat)”, *Jurnal Risalah kenotariatan*, Vol. 4, No. 1, 2023, hlm. 97-98.

dijaminkan, dijual, atau dimanfaatkan secara optimal. Ketidakjelasan status hukum atas tanah menurunkan nilai ekonomis dan menimbulkan keraguan dari lembaga keuangan dalam memberikan pembiayaan. Masyarakat menjadi dirugikan bukan hanya secara hukum, tetapi juga secara sosial dan ekonomi karena tidak dapat menikmati manfaat atas tanah yang dikuasainya. *Overlapping* tidak dapat dipahami hanya sebagai persoalan teknis, melainkan harus diposisikan sebagai akibat dari kompleksitas hukum agraria dan kelemahan kelembagaan pertanahan. Keadaan tersebut menunjukkan perlunya penataan ulang sistem pertanahan agar mampu menjamin bahwa setiap bidang tanah hanya memiliki satu pemegang hak yang sah, yang tercatat secara jelas, dan diakui secara yuridis. Kepastian atas satu hak untuk satu bidang tanah harus menjadi prinsip utama dalam sistem hukum pertanahan nasional.

### **3. Peralihan Hak Atas Tanah**

Peralihan hak atas tanah merupakan bagian integral dari dinamika hukum agraria nasional yang mencerminkan mobilitas kepemilikan dan penguasaan atas tanah sebagai benda tetap. Hukum agraria memberikan pengaturan yang jelas mengenai mekanisme peralihan hak untuk menjamin kepastian hukum, ketertiban administrasi, dan perlindungan terhadap subjek hukum yang beritikad baik.<sup>56</sup> Peralihan hak atas tanah terjadi ketika suatu hak yang semula dimiliki oleh satu subjek hukum beralih kepada subjek hukum lain, baik karena perbuatan hukum maupun karena kejadian hukum tertentu. Pengertian ini menekankan adanya

---

<sup>56</sup> Fitriana Trinengsi Taolin, Dian Aries Mujiburohman, Koes Widarbo, "Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah", *Jurnal Tunas Agraria*, Vol. 7, No. 1, 2024, hlm. 69-70.

perpindahan kekuasaan atau wewenang atas bidang tanah dari pihak sebelumnya kepada pihak yang baru, disertai pengakuan dan pembuktian melalui prosedur hukum yang sah.<sup>57</sup>

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) sebagai sumber hukum utama agraria mengakui dan mengatur mekanisme peralihan hak atas tanah sebagai bagian dari lalu lintas hukum pertanahan. Pasal 26 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat dilakukan apabila disertai akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah. Ketentuan tersebut menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah harus tunduk pada prosedur formal tertentu guna menjamin keabsahan perbuatan hukum tersebut. Pembentukan akta otentik sebagai syarat formil dalam peralihan hak bertujuan untuk menjamin adanya bukti hukum yang dapat dipertanggungjawabkan secara administratif dan yuridis.

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi melalui dua jalur utama, yaitu perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Perbuatan hukum meliputi tindakan sukarela berdasarkan kesepakatan para pihak yaitu jual beli, hibah, tukar-menukar, dan pemberian warisan melalui wasiat. Peristiwa hukum mencakup kejadian yang menimbulkan akibat hukum secara otomatis tanpa adanya kehendak subjek hukum yaitu pewarisan karena kematian. Kedua jalur tersebut memiliki konsekuensi hukum yang sama dalam hal terjadinya perubahan subjek hak atas bidang tanah tertentu. Perbedaan antara keduanya terletak pada asal mula kehendak dan sifat kehendak yang menimbulkan akibat hukum. Perbuatan hukum jual beli merupakan bentuk peralihan hak yang paling umum terjadi dalam praktik kehidupan

---

<sup>57</sup> Christiana Sri Murni, “Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat”, *Jurnal Lex Librum*, Vol. 4, No. 2, 2018, hlm. 684.

masyarakat. Penjual sebagai pemegang hak sebelumnya menyerahkan haknya kepada pembeli melalui kesepakatan yang dituangkan dalam akta jual beli yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah. Akta jual beli kemudian menjadi dasar untuk mendaftarkan perubahan subjek hak dalam buku tanah dan sertifikat yang diterbitkan oleh kantor pertanahan. Proses administratif tersebut merupakan bagian dari sistem publikasi hukum pertanahan untuk menciptakan transparansi dan kepastian hukum atas kepemilikan.<sup>58</sup>

Hibah dan tukar-menukar juga termasuk dalam perbuatan hukum yang mengakibatkan peralihan hak. Hibah merupakan pemberian secara cuma-cuma oleh satu pihak kepada pihak lain, sementara tukar-menukar melibatkan pertukaran tanah antara dua pihak berdasarkan nilai yang seimbang. Kedua bentuk perbuatan hukum tersebut harus memenuhi ketentuan formil dan materiil, termasuk pembuatan akta hibah atau akta tukar-menukar oleh pejabat yang berwenang. Tanpa pembuatan akta tersebut, peralihan hak tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan tidak dapat didaftarkan secara sah. Peristiwa hukum berupa pewarisan menjadi jalur alami peralihan hak yang tidak memerlukan kesepakatan para pihak. Ahli waris memperoleh hak atas tanah secara langsung karena hubungan darah atau hubungan hukum dengan pemilik tanah yang telah meninggal dunia. Pewarisan dapat terjadi berdasarkan hukum waris perdata, hukum waris Islam, atau hukum adat, tergantung pada sistem hukum yang berlaku bagi pewaris dan ahli waris. Meskipun tidak memerlukan kesepakatan, pewarisan tetap memerlukan pembuktian melalui surat keterangan waris atau penetapan ahli waris

---

<sup>58</sup> Rahmat Ramadhani, *Buku Ajar hukum Pertanahan*, Umsu Press, Medan, 2024, hlm. 67.

dari instansi yang berwenang agar dapat menjadi dasar untuk balik nama sertifikat tanah.

Pendaftaran peralihan hak atas tanah menjadi tahap penting yang wajib dilakukan setelah proses peralihan berlangsung. Kantor pertanahan berwenang untuk mencatat perubahan subjek hak dalam buku tanah dan menerbitkan sertifikat baru atas nama pemegang hak yang baru. Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 24/1997) mengatur bahwa peralihan hak harus didaftarkan paling lambat tujuh hari kerja sejak diterimanya akta peralihan hak oleh kantor pertanahan. Tujuan dari ketentuan tersebut adalah untuk menjaga ketertiban administrasi pertanahan serta memberikan perlindungan hukum bagi pemilik hak yang baru. Peralihan hak atas tanah tanpa pendaftaran menyebabkan pemegang hak tidak diakui secara resmi dalam sistem hukum administrasi pertanahan. Kelebihan dalam mendaftarkan hak yang diperoleh membuka potensi terjadinya sengketa, tumpang tindih klaim, atau gugatan oleh pihak ketiga yang tidak mengetahui adanya peralihan tersebut. Pendaftaran tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga memiliki fungsi publikasi yang menciptakan transparansi serta mencegah terjadinya peralihan ganda atas objek yang sama.<sup>59</sup>

Sertifikat tanah sebagai tanda bukti hak memainkan peran penting dalam membuktikan legalitas peralihan hak. Sertifikat tidak hanya mencantumkan identitas pemegang hak dan objek tanah, tetapi juga mencerminkan data yuridis dan fisik yang telah diverifikasi. Kekuatan pembuktian sertifikat menjadikan proses

---

<sup>59</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm. 7-8.

peralihan hak tidak hanya sah secara hukum, tetapi juga memiliki legitimasi administratif yang kuat. Pemegang sertifikat sebagai pemilik baru memiliki kedudukan hukum yang dilindungi oleh asas kepercayaan terhadap data pertanahan. Kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah memerlukan kehati-hatian, kelengkapan dokumen, dan ketaatan terhadap prosedur hukum yang berlaku. Perbuatan hukum yang dilakukan tanpa didasari dokumen otentik atau yang melanggar tata cara hukum pertanahan dapat dibatalkan dan tidak memiliki kekuatan mengikat. Akibat hukum dari peralihan yang tidak sah dapat berujung pada pembatalan hak, sengketa kepemilikan, atau gugatan oleh pihak yang dirugikan. Oleh karena itu, setiap peralihan harus dilandasi oleh iktikad baik dan kepatuhan terhadap norma hukum positif. Peralihan hak atas tanah bukan sekadar aspek administratif, melainkan mencerminkan dinamika sosial, ekonomi, dan hukum yang terjadi di masyarakat. Mobilitas tanah sebagai benda tetap berkaitan langsung dengan kebutuhan akan tempat tinggal, kegiatan usaha, maupun pembangunan infrastruktur. Negara sebagai pemegang kekuasaan atas tanah wajib menjamin agar proses peralihan hak berlangsung secara adil, transparan, dan akuntabel sesuai peraturan perundang-undangan. Harmonisasi antara hukum agraria, hukum perdata, dan hukum administrasi negara diperlukan untuk menciptakan sistem pertanahan yang berkeadilan dan berpihak pada kepastian hukum.<sup>60</sup>

---

<sup>60</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 6.

## C. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

### 1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah merupakan instrumen hukum yang berfungsi untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah, baik terhadap subjek maupun objek hukum. Pendaftaran tanah memuat kegiatan-kegiatan administratif yang berorientasi pada tertib hukum pertanahan agar tidak terjadi sengketa kepemilikan maupun penguasaan di kemudian hari. Negara melalui otoritas pertanahan wajib menjamin agar setiap bidang tanah yang dikuasai dan dimiliki oleh masyarakat tercatat dan terdokumentasi secara resmi dalam sistem hukum nasional. Kegiatan pendaftaran tanah bertujuan untuk memastikan bahwa setiap hak atas tanah memiliki identitas hukum yang jelas dan dapat dipertanggungjawabkan. Landasan hukum pendaftaran tanah tercantum dalam Pasal 19 UUPA yang menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Ketentuan tersebut menegaskan bahwa pendaftaran tanah merupakan kewajiban negara yang bersifat nasional, sistematis, dan menyeluruh. Tujuan utama dari pendaftaran tanah adalah menciptakan kepastian hukum, perlindungan hukum, serta ketertiban administrasi pertanahan bagi seluruh pihak yang berkepentingan terhadap tanah. Pelaksanaan pendaftaran tanah menjadi sarana untuk mewujudkan asas-asas hukum agraria seperti asas kepastian hukum, asas keadilan, dan asas kemanfaatan.<sup>61</sup>

---

<sup>61</sup> Aartje Tehupeory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Raih Asa Sukses, Bogor, 2012, hlm. 6-7

Pendaftaran tanah terdiri atas serangkaian kegiatan yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis, pengumuman data, penetapan hak, dan penerbitan tanda bukti hak dalam bentuk sertifikat. Data fisik mencakup informasi mengenai lokasi, batas, dan luas bidang tanah, sedangkan data yuridis mencakup informasi mengenai status hak, nama pemegang hak, dan jenis hak yang melekat pada tanah tersebut. Proses pendaftaran tanah memerlukan kolaborasi antara pihak pemohon, pejabat pertanahan, serta lembaga-lembaga yang berwenang dalam verifikasi dan validasi data. Setiap tahapan tersebut memiliki nilai strategis karena menentukan keabsahan status tanah secara hukum. Pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 24/1997). Peraturan tersebut memperjelas tata cara dan prosedur pendaftaran tanah secara lengkap, mulai dari pendaftaran pertama kali hingga pendaftaran perubahan data.<sup>62</sup>

Pendaftaran tanah pertama kali dilakukan terhadap bidang tanah yang belum pernah terdaftar, sedangkan pendaftaran perubahan data dilakukan apabila terdapat perubahan mengenai subjek hak, objek hak, atau jenis hak. Kedua bentuk pendaftaran tersebut bertujuan untuk menjaga validitas dan akurasi data pertanahan yang menjadi dasar pengambilan keputusan hukum. Kegiatan pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga pemerintah yang memiliki kewenangan untuk menyelenggarakan urusan pertanahan secara nasional. Kantor pertanahan tingkat kabupaten atau kota menjadi ujung tombak pelaksanaan

---

<sup>62</sup> 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, hlm. 646.

pendaftaran di lapangan. Pemohon pendaftaran wajib mengajukan permohonan secara tertulis disertai dokumen yang membuktikan penguasaan atau kepemilikan tanah. Petugas pertanahan kemudian melakukan pengukuran, penelitian dokumen, dan pencatatan data yang diperoleh ke dalam peta pendaftaran dan daftar tanah. Pendaftaran baru dapat diselesaikan apabila seluruh persyaratan administratif telah dipenuhi secara lengkap dan benar.

Sertifikat tanah merupakan hasil akhir dari proses pendaftaran tanah yang memiliki kekuatan pembuktian sebagai tanda bukti hak. Sertifikat mencantumkan identitas pemegang hak, data fisik bidang tanah, serta status hak atas tanah tersebut. Sertifikat memberikan jaminan hukum bahwa tanah tersebut telah terdaftar secara sah dan tidak sedang dalam sengketa hukum. Sertifikat juga menjadi alat untuk memperoleh perlindungan terhadap pihak ketiga yang mungkin beritikad tidak baik dalam melakukan klaim. Kekuatan pembuktian sertifikat bersifat prima facie, artinya keberadaan dan kebenarannya dianggap benar sampai dibuktikan sebaliknya melalui putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Pendaftaran tanah memiliki fungsi penting dalam kegiatan ekonomi, sosial, dan pembangunan nasional. Kepastian status hukum tanah menciptakan rasa aman bagi pemilik atau pengelola tanah dalam melakukan transaksi, investasi, atau penggunaan tanah untuk kepentingan produktif. Sertifikat tanah dapat dijadikan jaminan dalam pemberian atau kredit yang mendukung kegiatan usaha masyarakat. Pendaftaran tanah berperan sebagai fondasi legal dalam sistem pengelolaan sumber daya agraria.<sup>63</sup>

---

<sup>63</sup> Diana R. W. Napitupulu, *Pendaftaran Tanah (Pensertipikatan Hak Atas Tanah Dan Peralihannya)*, UKI Press, Jakarta, 2022, hlm. 13.

Keberadaan pendaftaran tanah juga mencegah terjadinya tumpang tindih hak atau klaim ganda terhadap bidang tanah yang sama. Pendaftaran tanah menciptakan sistem dokumentasi yang akurat dan terintegrasi, sehingga memungkinkan setiap pihak untuk mengetahui status hukum suatu bidang tanah sebelum melakukan transaksi. Ketidakteraturan dalam pendaftaran tanah membuka peluang terjadinya *Overlapping*, sengketa kepemilikan, atau bahkan tindak pidana pemalsuan dokumen. Sistem pendaftaran yang terbuka, transparan, dan akuntabel akan memperkuat kepercayaan masyarakat terhadap pemerintah sebagai pengelola tanah negara.<sup>64</sup> Tertib administrasi pertanahan yang lahir melalui pendaftaran tanah berkontribusi terhadap perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik. Pihak yang membeli tanah berdasarkan sertifikat yang sah dan terdaftar akan terlindungi dari risiko hukum apabila kemudian muncul klaim dari pihak lain yang tidak memiliki bukti hukum yang sah. Keberadaan data yang tercatat secara resmi juga mempermudah proses penyelesaian sengketa apabila terdapat perbedaan pendapat mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah.<sup>65</sup>

Pendaftaran tanah bukan hanya menciptakan kejelasan, tetapi juga berfungsi sebagai mekanisme pencegahan terhadap konflik agraria. Kemajuan teknologi informasi telah mendorong transformasi sistem pendaftaran tanah menuju digitalisasi melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL). Program tersebut bertujuan untuk mendaftarkan seluruh bidang tanah di Indonesia secara menyeluruh, cepat, dan akurat. Pemanfaatan sistem elektronik dalam pendaftaran tanah mendukung keterbukaan data, efisiensi pelayanan, dan peningkatan

---

<sup>64</sup> *Ibid*, hlm. 17.

<sup>65</sup> *Ibid*, hlm. 18-19.

akuntabilitas penyelenggaraan administrasi pertanahan. Program tersebut diharapkan dapat menyelesaikan permasalahan klasik pertanahan, seperti tumpang tindih, data ganda, dan penyimpangan administratif yang merugikan masyarakat. Pendaftaran tanah bukan hanya urusan administratif, melainkan merupakan perwujudan dari prinsip negara hukum yang menghargai kepemilikan dan penguasaan tanah secara sah. Negara wajib menjamin bahwa setiap warga negara memiliki hak yang diakui, dihormati, dan dilindungi secara hukum atas bidang tanah yang dikuasai secara sah. Masyarakat juga memiliki kewajiban untuk melakukan pendaftaran terhadap tanah yang dimilikinya sebagai bentuk ketiaatan terhadap hukum nasional. Keseimbangan antara kewajiban negara dan hak masyarakat dalam pendaftaran tanah menciptakan sistem pertanahan yang berkeadilan, tertib, dan berkepastian hukum.<sup>66</sup>

## 2. Tata Cara Pendaftaran Atas tanah

Tata cara pendaftaran tanah di Indonesia telah mengalami pembaruan hingga tahun 2025 sebagai bagian dari reformasi administrasi pertanahan yang bertujuan meningkatkan efisiensi dan kepastian hukum. Pemerintah telah mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/BPN) Nomor 14 Tahun 2024 tentang Penyelenggaraan Administrasi Pertanahan dan Pendaftaran Tanah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat. Ketentuan tersebut telah disempurnakan melalui Permen ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2025 yang mengubah beberapa aspek dalam regulasi sebelumnya. Pendaftaran tanah dilaksanakan melalui dua pendekatan, yaitu

---

<sup>66</sup> Rahmat Ramadhani, "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah", *Jurnal Sosial dan Ekonomi*, Vol. 2, Issue 1, 2021, hlm. 37.

pendaftaran sistematik dan pendaftaran sporadik. Pendaftaran sistematik dilakukan secara massal dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang bertujuan mempercepat legalisasi kepemilikan tanah di wilayah-wilayah tertentu. Pendaftaran sporadik dilakukan berdasarkan permohonan individual atau badan hukum yang mengajukan pendaftaran secara sukarela.

Pemohon wajib memastikan bahwa bidang tanah yang dimiliki termasuk dalam wilayah pelaksanaan PTSL atau memenuhi syarat untuk pendaftaran sporadik. Pemohon kemudian mengajukan permohonan secara tertulis ke Kantor Pertanahan setempat. Permohonan tersebut dilampiri dokumen yang membuktikan penguasaan atau kepemilikan atas tanah, antara lain identitas diri, surat pernyataan penguasaan fisik, serta alas hak seperti girik, akta jual beli, atau warisan. Petugas Kantor Pertanahan menerima dan memeriksa permohonan pendaftaran yang diajukan oleh pemohon. Tahap awal verifikasi administratif dilakukan untuk menilai kelengkapan dan keabsahan dokumen. Setelah administrasi dinyatakan memenuhi syarat, petugas melanjutkan ke tahap pengumpulan data fisik dan data yuridis. Data fisik memuat informasi mengenai letak, batas, bentuk, dan luas bidang tanah berdasarkan pengukuran langsung oleh petugas pengukuran. Data yuridis memuat informasi mengenai status hak atas tanah, identitas pemegang hak, serta riwayat peralihan hak.<sup>67</sup>

Petugas Kantor Pertanahan menyusun berita acara hasil pengumpulan data dan menyampaikan pengumuman kepada publik. Pengumuman dilakukan selama jangka waktu tertentu melalui media cetak, papan pengumuman desa atau

---

<sup>67</sup> Akur Nurasa, Dian Aries Mujiburohman, *Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah*, STPN Press, Yogyakarta, 2020, hlm. 69.

kelurahan, serta sarana informasi resmi. Tujuan pengumuman ialah memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk mengajukan keberatan terhadap pendaftaran tanah apabila terdapat klaim atau kepentingan hukum atas bidang tanah tersebut. Keberatan yang diajukan selama masa pengumuman diteliti dan diperiksa oleh Kantor Pertanahan.<sup>68</sup> Keberatan yang terbukti benar akan menghentikan proses pendaftaran hingga sengketa diselesaikan melalui jalur hukum. Keberatan yang tidak terbukti akan diabaikan dan proses pendaftaran dilanjutkan. Pengumuman yang tidak mendapat tanggapan dianggap telah memperoleh persetujuan diam-diam dari masyarakat.

Kepala Kantor Pertanahan menetapkan keputusan mengenai pengakuan hak atas tanah setelah dokumen dan verifikasi dinyatakan sah. Penetapan hak dicatat dalam daftar umum pendaftaran tanah yang menjadi dasar penerbitan sertifikat hak atas tanah. Sertifikat memuat identitas pemegang hak, jenis hak, luas tanah, letak tanah, serta nomor identifikasi bidang.<sup>69</sup> Sertifikat tersebut diterbitkan sebagai alat bukti tertulis yang sah menurut hukum agraria. Pendaftaran tanah tidak hanya berlaku bagi perolehan hak baru, tetapi juga mencakup pendaftaran perubahan data terhadap tanah yang telah terdaftar. Perubahan subjek hak dapat terjadi karena jual beli, hibah, pewarisan, atau peralihan hak lainnya. Perubahan objek dapat meliputi pemekaran, penggabungan, atau perubahan penggunaan tanah. Pemegang hak wajib melaporkan perubahan tersebut kepada Kantor Pertanahan untuk diperbarui dalam daftar tanah dan sertifikat.

---

<sup>68</sup> *Ibid*, hlm. 70.

<sup>69</sup> *Ibid*, hlm. 72.

Penerapan asas legalitas dan asas publisitas dalam proses pendaftaran tanah memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak serta melindungi pihak ketiga yang berkepentingan.<sup>70</sup> Sertifikat yang diterbitkan melalui prosedur yang sah memiliki kekuatan hukum dan dapat digunakan sebagai alat bukti apabila terjadi sengketa kepemilikan. Akses publik terhadap data pertanahan memberikan peluang untuk memverifikasi keabsahan hak atas tanah sebelum melakukan transaksi. Pemerintah terus mendorong pelaksanaan Program PTSL agar seluruh bidang tanah di Indonesia dapat terdaftar secara resmi. Program tersebut menyediakan layanan yang efisien, biaya terjangkau, dan pendampingan teknis agar masyarakat dapat memperoleh sertifikat hak atas tanah. PTSL berperan penting dalam mendukung keadilan agraria dan redistribusi kepemilikan tanah secara proporsional.

Pelaksanaan pendaftaran tanah wajib dilakukan secara tertib dan diawasi oleh otoritas yang berwenang agar tidak terjadi penyimpangan prosedur. Integritas sistem pendaftaran tanah sangat bergantung pada profesionalisme aparatur, kepatuhan terhadap peraturan, dan koordinasi lintas sektor. Pemerintah daerah, aparat pertanahan, serta lembaga penegak hukum memiliki tanggung jawab yang saling terkait dalam menjamin keberhasilan administrasi pertanahan. Pemahaman masyarakat terhadap tata cara pendaftaran tanah harus dibangun melalui edukasi dan pendampingan hukum. Setiap orang yang memiliki atau menguasai bidang tanah wajib memahami bahwa pendaftaran bukan sekadar formalitas administratif, melainkan merupakan kewajiban hukum. Pendaftaran tanah memberikan kepastian

---

<sup>70</sup> Denta Chanda Karita, Sri Wahyu Handayani, “Dampak Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dalam Memberikan Kepastian Hukum Masyarakat”, *Jurnal Supremasi Hukum*, Vol. 7, No. 2, 2025, hlm. 182.

hak, memperkuat posisi hukum pemilik, dan mendukung keberlanjutan pembangunan nasional. Pelaksanaan pendaftaran tanah yang transparan dan akuntabel akan mewujudkan ketertiban hukum di bidang pertanahan. Sistem yang baik akan mencegah sengketa, melindungi hak masyarakat, serta memperkuat prinsip keadilan sosial. Pemerintah wajib menjaga sistem ini melalui pembaruan kebijakan, peningkatan kapasitas lembaga, dan pemanfaatan teknologi digital sebagai alat bantu pelayanan publik.

## **D. Tinjauan Umum tentang Penyelesaian Sengketa**

### **1. Pengertian penyelesaian Sengketa**

Sengketa merupakan peristiwa hukum yang timbul akibat adanya perbedaan kepentingan antara dua pihak atau lebih atas suatu objek tertentu yang menimbulkan pertentangan secara nyata. Sengketa muncul karena adanya klaim atau tuntutan hak oleh satu pihak yang tidak diakui atau ditolak oleh pihak lain. Sengketa pada dasarnya lahir sebagai konsekuensi logis dari hubungan hukum antara subjek hukum yang memiliki kehendak dan kepentingan masing-masing. Hubungan hukum tidak selalu berjalan secara harmonis karena sering terjadi benturan antara hak dan kewajiban yang tidak terpenuhi secara timbal balik. Penyelesaian sengketa merupakan serangkaian upaya yang dilakukan oleh pihak-pihak yang bersengketa untuk mengakhiri pertentangan hukum melalui cara-cara tertentu yang diakui oleh sistem hukum yang berlaku. Penyelesaian sengketa bertujuan menciptakan keadilan, memberikan kepastian hukum, serta mengembalikan kondisi sosial pada keadaan yang tertib. Penyelesaian sengketa

bukan sekadar kegiatan administratif, tetapi merupakan bagian dari proses hukum yang memiliki nilai strategis dalam menjaga stabilitas sosial dan ketertiban masyarakat. Setiap penyelesaian sengketa harus dilakukan berdasarkan prinsip keadilan dan kepatuhan terhadap norma hukum yang berlaku.<sup>71</sup>

Sistem hukum mengenal berbagai bentuk penyelesaian sengketa yang dapat dilakukan oleh para pihak berdasarkan pilihan hukum yang tersedia. Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui jalur litigasi maupun jalur non-litigasi. Penyelesaian secara litigasi merupakan penyelesaian melalui lembaga peradilan negara yang memiliki kewenangan yudisial untuk memutus sengketa secara mengikat dan final. Penyelesaian secara non-litigasi merupakan penyelesaian di luar lembaga peradilan yang dilakukan secara sukarela oleh para pihak melalui mekanisme seperti mediasi, arbitrase, konsiliasi, dan negosiasi. Pilihan terhadap bentuk penyelesaian bergantung pada sifat sengketa, tujuan para pihak, serta efektivitas penyelesaian yang diharapkan. Penyelesaian sengketa melalui litigasi memiliki karakter formal, prosedural, dan mengikat secara hukum. Lembaga peradilan memeriksa perkara berdasarkan hukum acara yang berlaku serta menetapkan putusan berdasarkan pembuktian dan ketentuan hukum substantif. Putusan pengadilan bersifat final dan memiliki kekuatan eksekutorial sehingga dapat dipaksakan pelaksanaannya. Proses litigasi memberikan jaminan perlindungan hukum yang kuat, tetapi sering kali memerlukan waktu dan biaya yang besar. Penyelesaian melalui pengadilan juga rentan menimbulkan ketegangan baru

---

<sup>71</sup> Budi Sastra Panjaitan, *Peradilan dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Amerta Media, Purwokerto, 2022, hlm. 4-5.

karena hubungan antar pihak menjadi semakin renggang akibat sifat konfrontatif dari proses hukum.<sup>72</sup>

Penyelesaian sengketa secara non-litigasi memberikan alternatif yang lebih fleksibel, partisipatif, dan efisien. Penyelesaian melalui mediasi memungkinkan para pihak untuk mencapai kesepakatan berdasarkan musyawarah yang difasilitasi oleh pihak ketiga yang netral. Mediasi memberikan ruang bagi para pihak untuk saling memahami kepentingan dan mencari solusi yang saling menguntungkan. Arbitrase merupakan bentuk penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh arbiter atau lembaga arbitrase berdasarkan kesepakatan para pihak. Putusan arbitrase bersifat final dan mengikat seperti putusan pengadilan. Konsiliasi dan negosiasi juga menjadi pilihan yang dapat digunakan untuk menyelesaikan sengketa secara damai dan tanpa tekanan. Setiap bentuk penyelesaian sengketa memiliki kelebihan dan kekurangan yang perlu dipertimbangkan secara rasional oleh para pihak. Pemilihan metode penyelesaian harus mempertimbangkan tujuan penyelesaian, nilai ekonomi sengketa, urgensi waktu, serta kelangsungan hubungan hukum di masa depan. Penyelesaian yang efektif adalah penyelesaian yang tidak hanya menyelesaikan pertentangan hukum secara formal, tetapi juga memulihkan kepercayaan, menciptakan rasa keadilan, dan menjaga hubungan sosial antar pihak.

Hukum memberikan kerangka normatif yang mengatur tata cara penyelesaian sengketa agar dilaksanakan secara tertib dan berkeadilan. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa memberikan dasar hukum bagi penyelesaian sengketa melalui arbitrase

---

<sup>72</sup> Hendri Jayadi, *Hukum Alternatif Penyelesaian Sengketa dan Teknik Negosiasi*, Publika Golbal media, Yogyakarta, 2023, hlm. 7.

dan mekanisme alternatif lainnya. Undang-undang tersebut menegaskan bahwa para pihak memiliki kebebasan untuk memilih forum penyelesaian sengketa serta menentukan prosedur yang akan digunakan.<sup>73</sup> Ketentuan tersebut sejalan dengan prinsip otonomi kehendak yang diakui dalam hukum perdata sebagai dasar bagi kebebasan berkontrak. Penyelesaian sengketa dalam bidang hukum publik yaitu administrasi negara, juga mengenal mekanisme yang diatur secara khusus. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara memberikan akses kepada warga negara untuk mengajukan gugatan terhadap keputusan badan atau pejabat pemerintahan yang dianggap merugikan hak. Peradilan tata usaha negara merupakan forum litigasi yang bersifat khusus dan memiliki peran penting dalam mengontrol legalitas tindakan pemerintahan. Penyelesaian sengketa administrasi juga dapat dilakukan melalui keberatan administratif, banding administratif, atau mediasi yang difasilitasi oleh lembaga pengawas.

Penyelesaian sengketa tidak hanya berorientasi pada pemulihan hak, tetapi juga bertujuan menjaga ketertiban hukum dan mencegah konflik yang lebih luas. Sengketa yang tidak diselesaikan secara tepat dapat berkembang menjadi konflik sosial yang mengancam keamanan dan ketertiban umum. Penyelesaian sengketa harus dilihat sebagai bagian dari sistem sosial yang mendukung terciptanya ketentraman dan keadilan dalam kehidupan masyarakat. Negara memiliki kewajiban untuk menyediakan mekanisme penyelesaian yang adil, transparan, dan mudah diakses oleh seluruh lapisan masyarakat. Pemahaman terhadap konsep penyelesaian sengketa harus dibangun melalui pendidikan hukum dan sosialisasi

---

<sup>73</sup> *Ibid*, hlm. 96.

yang menyeluruh. Setiap warga negara perlu memiliki kesadaran hukum bahwa sengketa merupakan bagian dari dinamika sosial yang dapat diselesaikan secara damai dan terukur. Sikap menghormati proses hukum serta menjunjung tinggi asas keadilan merupakan prasyarat utama bagi keberhasilan penyelesaian sengketa. Pihak yang bersengketa harus bersikap terbuka, jujur, dan menjunjung integritas selama proses penyelesaian berlangsung. Penyelesaian sengketa tidak boleh dijadikan ajang untuk mempertahankan kekuasaan atau mengabaikan kepentingan hukum pihak lain. Setiap proses penyelesaian harus didasarkan pada itikad baik, rasa tanggung jawab, dan kesadaran akan pentingnya menjaga keutuhan tatanan hukum. Kehadiran pihak ketiga yang netral seperti hakim, mediator, atau arbiter berperan sebagai penyeimbang agar proses penyelesaian berjalan objektif dan tidak berpihak. Keputusan yang dihasilkan dari proses penyelesaian harus dapat diterima oleh para pihak sebagai hasil dari proses yang adil dan transparan.<sup>74</sup>

## 2. Penyelesaian Sengketa Pertanahan

Penyelesaian sengketa pertanahan merupakan salah satu aspek yang paling kompleks dalam sistem hukum agraria di Indonesia. Sengketa pertanahan muncul sebagai akibat dari adanya perbedaan kepentingan hukum atas suatu objek tanah yang sama. Permasalahan tersebut melibatkan lebih dari satu subjek hukum yang memiliki klaim atau hak atas bidang tanah yang identik secara fisik namun berbeda dalam aspek yuridis. Perselisihan semacam itu membutuhkan suatu mekanisme penyelesaian yang tidak hanya mengedepankan kepastian hukum, tetapi juga mencerminkan keadilan substantif dan perlindungan terhadap hak-hak pihak yang

---

<sup>74</sup> Hilda Ananda, Siti Nur Afifah, "Penyelesaian Secara Litigasi Dan Non-Litigasi", *Jurnal Ekonomi Syariah dan Keuangan Islam*, Vol 1, No 1, 2023, hlm. 56.

beritikad baik. Latar belakang munculnya sengketa pertanahan memiliki banyak dimensi. Aspek administratif menunjukkan bahwa sistem pendaftaran tanah belum mampu menjamin keakuratan dan integritas data pertanahan secara menyeluruh.<sup>75</sup> Ketidaksesuaian antara data fisik dan data yuridis menyebabkan tumpang tindih klaim yang sah secara hukum. Aspek hukum memperlihatkan adanya dualisme norma yang belum harmonis antara hukum agraria nasional dan hukum adat. Dualisme tersebut menciptakan ruang interpretasi yang berbeda terhadap eksistensi dan keabsahan hak atas tanah. Aspek sosiologis menekankan bahwa tanah memiliki nilai simbolik dan historis yang tinggi dalam kehidupan masyarakat, sehingga klaim atas tanah tidak semata-mata bersifat legal-formal, tetapi juga kultural dan emosional.

Pemerintah membentuk beberapa lembaga dan instrumen hukum untuk menyelesaikan sengketa pertanahan. Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga yang bertanggung jawab atas kebijakan dan administrasi pertanahan memiliki peran strategis dalam mencegah dan menyelesaikan perselisihan. Kementerian Agraria dan Tata Ruang merumuskan kebijakan teknis serta melaksanakan pengawasan terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah dan penyelesaian sengketa. Pengadilan umum dan pengadilan tata usaha negara menjadi forum penyelesaian secara yudisial apabila upaya administratif dan mediasi tidak mencapai kesepakatan. Penyelesaian sengketa pertanahan dapat dilakukan melalui beberapa jalur. Jalur non-litigasi meliputi mediasi, konsiliasi, arbitrase, dan musyawarah. Jalur tersebut menitikberatkan pada pencapaian kesepakatan yang mengikat secara sukarela dan

---

<sup>75</sup> Putu Diva Sukmawati, "Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia", *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, Vol. 2, No 2, 2022, hlm. 91.

menghindari proses panjang serta biaya tinggi dari mekanisme peradilan.<sup>76</sup> Mediasi yang difasilitasi oleh Kantor Pertanahan setempat atau oleh lembaga independen memungkinkan para pihak menyampaikan klaim dan pembelaannya secara terbuka untuk mencapai penyelesaian damai. Musyawarah adat sering digunakan dalam masyarakat yang masih menjunjung tinggi sistem hukum lokal untuk menyelesaikan konflik agraria berdasarkan prinsip-prinsip komunitarian dan sejarah penguasaan.

Jalur litigasi menjadi pilihan apabila para pihak tidak dapat mencapai mufakat melalui jalur damai. Pengadilan umum memproses sengketa yang berkaitan dengan hak keperdataan atas tanah, seperti wanprestasi dalam perjanjian jual beli atau gugatan kepemilikan. Pengadilan tata usaha negara menangani sengketa yang timbul akibat keputusan administratif yang diterbitkan oleh pejabat pertanahan, seperti pembatalan sertifikat atau penolakan pendaftaran hak. Proses peradilan menuntut pembuktian yang kuat melalui dokumen formal, saksi, dan pemeriksaan lapangan. Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap menjadi dasar eksekusi atas objek sengketa oleh lembaga yang berwenang. Pemerintah menyediakan alternatif penyelesaian melalui Tim Terpadu Penanganan Sengketa Pertanahan. Tim tersebut terdiri atas unsur pemerintah pusat, pemerintah daerah, aparat penegak hukum, dan instansi teknis lain yang relevan. Mekanisme kerja tim terpadu mengedepankan pendekatan interdisipliner dan koordinasi lintas sektor. Pendekatan tersebut memungkinkan percepatan penyelesaian sengketa melalui identifikasi penyebab, pengumpulan data faktual, serta perumusan solusi

---

<sup>76</sup> Vani Wirawan, “Rekonstruksi Politik Hukum Penyelesaian Sengketa Tanah Dan Konflik Tanah Di Indonesia”, *Jurnal Hukum Progresif*, Vol. 9, No. 1, 2021, hlm. 5.

berbasis hukum dan fakta lapangan. Keberadaan tim terpadu bertujuan memperkuat pencegahan dan respons terhadap eskalasi konflik agraria yang dapat mengganggu ketertiban umum.

Sengketa pertanahan tidak terlepas dari aspek politik dan ekonomi, mengingat proyek pembangunan strategis nasional yang membutuhkan pembebasan lahan seringkali memicu konflik antara negara dan masyarakat pemilik atau penguasa tanah. Percepatan pembangunan yang tidak dibarengi dengan partisipasi publik dan transparansi prosedural menyebabkan resistensi yang berujung pada sengketa. Pemerintah perlu merancang kebijakan pertanahan yang tidak hanya efektif secara administratif, tetapi juga adil secara substansial. Pendekatan partisipatoris yang melibatkan masyarakat sejak tahap perencanaan sampai pelaksanaan menjadi keharusan untuk menjamin legitimasi sosial terhadap proyek pembangunan. Penyelesaian sengketa pertanahan harus mempertimbangkan prinsip keadilan prosedural dan keadilan distributif. Keadilan prosedural menuntut agar proses penyelesaian dilakukan secara transparan, partisipatif, dan akuntabel. Setiap pihak harus memperoleh kesempatan yang setara untuk menyampaikan bukti dan argumentasinya. Keadilan distributif menekankan bahwa hasil penyelesaian harus memperhatikan keseimbangan antara hak individu, kepentingan kolektif, dan kebutuhan negara. Penyelesaian yang mengabaikan dimensi keadilan akan menimbulkan ketidakpuasan dan memicu konflik lanjutan.<sup>77</sup>

---

<sup>77</sup> Prasetyo Aryo Dewandaru, Nanik Tri Hastuti, Fifiana Wisnaeni, "Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional", *Jurnal Notarius*, Vol. 13, No. 1, 2020, hlm. 155-156.

Pemerintah perlu memperkuat integrasi data pertanahan sebagai langkah preventif terhadap sengketa. Integrasi data mencakup sinkronisasi antara data fisik dan data yuridis, antara peta digital dan sertifikat hak, serta antara sistem informasi pertanahan pusat dan daerah. Integrasi tersebut dapat dilakukan melalui sistem elektronik berbasis peta geospasial yang dapat diakses secara publik dan real time. Masyarakat dapat melakukan pengecekan terhadap status hukum tanah sebelum melakukan transaksi untuk menghindari risiko hukum di masa mendatang. Sengketa pertanahan juga berkaitan dengan literasi hukum masyarakat. Rendahnya pemahaman terhadap prosedur perolehan hak dan pendaftaran tanah menyebabkan masyarakat tidak menyadari pentingnya legalitas formal atas tanah yang mereka kuasai. Pemerintah perlu mengedukasi masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah sebagai jaminan kepastian hukum. Edukasi dapat dilakukan melalui penyuluhan, program pemberdayaan, dan penyebaran informasi hukum dalam bahasa yang mudah dimengerti. Pemberdayaan hukum akan menciptakan masyarakat yang sadar hukum dan mampu melindungi hak atas tanahnya secara sah. Penyelesaian sengketa pertanahan membutuhkan sinergi antara regulasi, kelembagaan, dan kultur hukum masyarakat. Regulasi harus disusun secara komprehensif dan tidak tumpang tindih. Kelembagaan harus menjalankan fungsinya secara profesional dan tidak diskriminatif. Kultur hukum masyarakat harus diarahkan untuk menghormati proses hukum dan menolak penyelesaian sepihak melalui kekerasan atau tekanan. Pemerintah, akademisi, praktisi hukum, dan masyarakat sipil harus bekerja sama membangun sistem pertanahan yang adil, transparan, dan berkelanjutan.

## **E. Tinjauan Umum tentang Teori Hukum**

### **1. Teori Perlindungan Hukum**

Mochammad Isnaeni dalam Teori perlindungan merupakan kerangka konseptual yang memusatkan perhatian pada aspek perdata sebagai sumber utama perlindungan bagi subjek hukum. Pandangan tersebut menyajikan pendekatan teoritis yang memperjelas posisi individu dalam hubungan hukum, baik sebagai pemegang hak maupun sebagai subjek yang rentan terhadap potensi pelanggaran. Perlindungan hukum, menurut Isnaeni, tidak hanya terbentuk melalui intervensi negara, tetapi juga dapat lahir melalui kehendak bebas para pihak yang mengikatkan diri dalam suatu hubungan perdata. Mochammad Isnaeni membagi perlindungan hukum ke dalam dua bentuk, yaitu perlindungan hukum internal dan perlindungan hukum eksternal. Klasifikasi tersebut disusun berdasarkan sumber perlindungan yang melahirkan jaminan terhadap kepentingan hukum. Perlindungan hukum internal bersumber dari kesepakatan para pihak, sedangkan perlindungan hukum eksternal berasal dari norma hukum yang dibentuk oleh lembaga yang berwenang. Pembagian tersebut bertujuan untuk menunjukkan bahwa perlindungan hukum tidak bersifat tunggal, melainkan dapat dibentuk oleh kehendak pribadi maupun ketentuan hukum yang berlaku secara umum.<sup>78</sup>

- a. Perlindungan hukum internal merupakan bentuk perlindungan yang timbul akibat perjanjian yang disusun oleh masing-masing pihak dalam suatu hubungan perdata. Para pihak merancang sendiri isi perjanjian yang

---

<sup>78</sup> Moch. Isnaeni, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*, Revka Petra Media, Surabaya, 2016, hlm. 39.

mengatur hak dan kewajiban secara timbal balik. Perlindungan hukum dalam bentuk ini bertumpu pada asas kebebasan berkontrak, yang mengakui kebebasan setiap orang untuk menentukan isi dan bentuk perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, dan kesusilaan. Isnaeni berpendapat bahwa perlindungan hukum internal hanya dapat terwujud secara optimal apabila terdapat kesetaraan posisi antara para pihak yang terlibat. Perjanjian sebagai wujud perlindungan hukum internal tidak dapat memberikan jaminan apabila satu pihak berada dalam posisi yang lemah dan tidak memiliki ruang untuk merumuskan kepentingannya secara adil. Kedudukan yang tidak setara akan melahirkan klausula yang bersifat berat sebelah dan merugikan pihak tertentu. Perjanjian yang dibuat secara sepihak tidak mencerminkan perlindungan hukum, melainkan menimbulkan potensi ketidakadilan. Oleh karena itu, perlindungan hukum internal harus dibangun atas dasar keseimbangan, transparansi, dan kesepakatan yang tulus.

- b. Perlindungan hukum eksternal merupakan perlindungan yang diciptakan oleh pihak yang berwenang melalui pembentukan peraturan perundangan. Negara berperan sebagai pembentuk hukum yang bertujuan melindungi pihak yang tidak memiliki kekuatan tawar yang cukup dalam pergaulan hukum. Perlindungan hukum eksternal tidak bergantung pada kesepakatan para pihak, melainkan bersifat imperatif dan mengikat semua subjek hukum. Peraturan tersebut disusun untuk menciptakan keadilan, mencegah kesewenang-wenangan, dan menjamin kepentingan pihak yang

lemah secara hukum maupun ekonomi. Perlindungan hukum eksternal bertumpu pada fungsi negara sebagai pelindung seluruh warga tanpa terkecuali. Hukum harus berfungsi untuk menyeimbangkan relasi yang timpang agar tidak menimbulkan kerugian sepihak. Ketika peraturan disusun secara objektif dan adil, perlindungan terhadap kepentingan masyarakat menjadi lebih terjamin. Peraturan yang mengatur hak konsumen, perlindungan terhadap pekerja, atau perlindungan terhadap masyarakat adat merupakan contoh konkret dari penerapan perlindungan hukum eksternal. Isnaeni menegaskan bahwa perlindungan hukum eksternal bersifat korektif terhadap ketidakseimbangan struktural dalam hubungan hukum. Ketika satu pihak memiliki kekuasaan atau pengaruh yang lebih besar, maka negara harus hadir melalui instrumen hukum untuk melindungi pihak lain agar tidak dirugikan. Negara bertanggung jawab menciptakan peraturan yang bersifat universal dan tidak memihak, sehingga tercipta tatanan hukum yang adil dan berkeadaban. Keberadaan hukum harus menjadi alat pembebasan, bukan alat dominasi.<sup>79</sup>

Keseimbangan antara perlindungan hukum internal dan eksternal menjadi kunci dalam menciptakan sistem hukum yang berfungsi secara efektif. Perlindungan internal mencerminkan peran aktif masyarakat dalam menjaga kepentingannya melalui mekanisme kontraktual. Perlindungan eksternal mencerminkan peran negara dalam menjamin keadilan melalui hukum publik. Kedua bentuk perlindungan tersebut saling melengkapi dan tidak dapat dipisahkan

---

<sup>79</sup> *Ibid*, hlm 40-41.

secara mutlak, karena hukum pada hakikatnya hidup dalam keseimbangan antara kebebasan individu dan kepentingan umum. Isnaeni memberikan perhatian khusus terhadap konsep keadilan dalam perlindungan hukum. Hukum tidak cukup hanya mengatur secara formal, tetapi juga harus mengandung nilai-nilai substantif yang menjamin hak-hak pihak yang lemah. Hukum harus berpihak pada kebenaran dan tidak tunduk pada kepentingan kekuasaan atau kekayaan. Perlindungan hukum yang efektif harus mampu memulihkan hak yang dilanggar dan mencegah terjadinya tindakan sewenang-wenang.<sup>80</sup>

Perlindungan hukum menurut Isnaeni juga menuntut adanya penegakan hukum yang konsisten dan transparan. Aturan yang baik tidak akan berarti tanpa pelaksanaan yang tegas dan tidak diskriminatif. Aparat penegak hukum memiliki tanggung jawab moral dan profesional untuk menjadikan hukum sebagai instrumen keadilan. Ketika perlindungan hukum gagal diwujudkan dalam praktik, maka hukum kehilangan legitimasi di mata masyarakat. Hukum juga harus menjamin partisipasi masyarakat dalam proses pembentukan maupun pelaksanaan aturan hukum. Masyarakat tidak boleh dijadikan objek pasif dalam perlindungan hukum, melainkan harus diberdayakan agar mampu membela hak-haknya. Pendidikan hukum, akses terhadap bantuan hukum, dan pelayanan hukum yang terbuka merupakan bagian integral dari sistem perlindungan hukum yang sehat. Teori perlindungan hukum oleh Mochammad Isnaeni memberikan arah yang jelas tentang bagaimana hukum harus bekerja secara nyata. Hukum bukan sekadar norma tertulis, tetapi merupakan jaminan terhadap kehidupan yang aman, adil, dan

---

<sup>80</sup> *Ibid*, hlm. 42.

bermartabat. Ketika hukum berpihak pada nilai-nilai keadilan, maka perlindungan terhadap hak individu akan terwujud secara menyeluruh. Masyarakat membutuhkan hukum yang tidak hanya melarang, tetapi juga melindungi dan memberikan rasa aman dalam menjalankan hak dan kewajibannya.

## 2. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum yang disampaikan Jean Michiel Otto berangkat dari pemahaman bahwa hukum tidak hanya harus tertulis dan terstruktur, tetapi juga harus dapat diprediksi, dapat dijangkau oleh masyarakat, dan dapat ditegakkan secara konsisten. Kepastian hukum menurut Otto bukan semata-mata keberadaan peraturan hukum dalam bentuk normatif, melainkan juga mencakup kejelasan, keterbukaan, dan konsistensi penerapan hukum dalam praktik. Kepastian hukum menuntut agar setiap individu dapat memperkirakan akibat hukum atas suatu tindakan berdasarkan peraturan yang berlaku secara jelas. Jean Michiel Otto memandang hukum sebagai suatu sistem yang tidak berdiri sendiri, melainkan berada dalam hubungan interaktif antara pembentuk hukum, pelaksana hukum, dan masyarakat sebagai penerima akibat hukum.<sup>81</sup> Kepastian hukum hanya akan terwujud apabila ketiga elemen tersebut memiliki pemahaman yang sama mengenai isi, maksud, dan tujuan peraturan yang berlaku. Suatu aturan yang tidak dapat dipahami masyarakat akan kehilangan kekuatan sebagai alat rekayasa sosial karena tidak dapat dijalankan secara efektif. Kepastian hukum memerlukan hukum yang tidak hanya dibuat secara logis, tetapi juga komunikatif dan operasional.emikiran

---

<sup>81</sup> Jan Michiel Otto, Kepastian Hukum yang Nyata di Negara Berkembang, Universitas Indonesia, Jakarta, 2012, hlm. 115.

Jean Michiel Otto berangkat dari kritik terhadap hukum yang terlalu positivistik dan kaku.<sup>82</sup>

Jean Michiel Otto berpendapat bahwa sistem hukum harus mampu menyesuaikan diri terhadap dinamika sosial tanpa kehilangan sifat tertib dan stabil. Kepastian hukum harus menjadi jembatan antara kebutuhan terhadap ketertiban dan perlindungan terhadap keadilan. Ketika hukum terlalu menekankan ketertiban tanpa mempertimbangkan keadilan, maka hukum akan kehilangan legitimasi. Sebaliknya, ketika hukum terlalu fleksibel dan tidak dapat diprediksi, maka ketertiban sosial akan terganggu.<sup>83</sup> Jean Michiel Otto menekankan bahwa kepastian hukum dapat diukur dari empat indikator utama, yaitu adanya norma hukum yang jelas, penerapan hukum yang konsisten, aparat hukum yang profesional, serta partisipasi masyarakat dalam proses hukum. Norma hukum yang jelas harus disusun dengan bahasa yang tegas, tidak multitafsir, dan disusun secara sistematis agar tidak menimbulkan kekacauan penafsiran. Kejelasan norma akan memungkinkan setiap individu mengetahui batas antara yang dibolehkan dan yang dilarang. Hukum yang kabur akan membuka celah untuk penyalahgunaan kekuasaan oleh aparat hukum atau pelanggaran oleh masyarakat. Penerapan hukum yang konsisten menjadi unsur berikutnya yang sangat menentukan kepastian hukum. Penerapan yang tidak konsisten akan menimbulkan ketidakpastian akibat hukum, sehingga masyarakat kehilangan kepercayaan terhadap sistem hukum. Keputusan hukum yang berbeda terhadap kasus yang sama akan menimbulkan keraguan dan kekhawatiran terhadap perlakuan yang tidak adil. Konsistensi tidak hanya bersifat teknis, tetapi juga etis

---

<sup>82</sup> *Ibid*, hlm 116.

<sup>83</sup> *Ibid*, hlm 119.

karena berhubungan erat dengan kepercayaan publik terhadap hukum sebagai instrumen keadilan.

Aparat hukum yang profesional memegang peran penting dalam menjaga kepastian hukum. Profesionalitas mencakup integritas, keahlian, dan tanggung jawab dalam menafsirkan dan menegakkan hukum. Penegak hukum yang memiliki kepentingan pribadi, tidak berpengetahuan hukum yang cukup, atau bertindak sewenang-wenang akan menghancurkan kepastian hukum. Kepastian hukum hanya dapat diwujudkan melalui aparat yang menjunjung tinggi nilai objektivitas, netralitas, dan penghormatan terhadap prinsip due process of law. Partisipasi masyarakat dalam proses hukum mencerminkan bahwa hukum tidak hanya dibuat oleh negara, tetapi juga harus direspon oleh warga negara. Partisipasi tersebut menciptakan legitimasi sosial terhadap keberlakuan suatu aturan. Masyarakat yang memahami dan menerima suatu norma hukum akan lebih patuh dalam pelaksanaannya. Kepastian hukum menjadi tidak bermakna apabila hukum tidak dikenal, tidak dipahami, atau bahkan ditolak oleh masyarakat.<sup>84</sup>

Jean Michiel Otto melihat bahwa hukum yang pasti tidak harus bersifat beku atau tidak berubah. Hukum harus responsif terhadap perubahan, tetapi tetap menjaga stabilitas nilai yang fundamental. Kepastian hukum tidak mengharuskan semua persoalan diatur secara rinci, tetapi cukup memuat prinsip-prinsip pokok yang dapat menjadi pedoman universal dalam penyelesaian masalah. Hukum harus membuka ruang penafsiran rasional oleh hakim dan penegak hukum, tanpa merusak

---

<sup>84</sup> Fadly Andrianto, "Kepastian Hukum dalam Politik Hukum di Indonesia", *Administrative Law & Governance Journal*, Vol. 3, Issue 1, 2020, hlm. 116.

prinsip keadilan dan kesetaraan.<sup>85</sup> Teori kepastian hukum memberikan pemahaman bahwa kepastian hukum merupakan tujuan sekaligus sarana dalam sistem hukum. Kepastian hukum menjadi syarat mutlak bagi terciptanya keadilan dan perlindungan hukum bagi setiap orang. Sistem hukum yang tidak pasti akan menimbulkan kekacauan, ketidakpercayaan, dan penyimpangan. Oleh karena itu, setiap sistem hukum yang demokratis harus membangun hukum yang tertata, terbuka, dan dapat dipertanggungjawabkan secara rasional maupun etis. Jean Michiel Otto memberikan sumbangan penting terhadap pemahaman hukum modern yang mengintegrasikan aspek normatif dan sosial secara seimbang. Kepastian hukum bukan sekadar kejelasan peraturan, melainkan mencakup jaminan bahwa hukum dijalankan secara adil, setara, dan dapat dipertanggungjawabkan. Pemikiran tersebut mengajak para sarjana hukum untuk tidak hanya menghafal undang-undang, tetapi juga memahami fungsi dan tujuan hukum dalam kehidupan sosial.

---

<sup>85</sup> Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Garfikas, Jakarta, 2011, hlm, 45.

## **BAB III**

### **HASIL DATA KASUS *OVERLAPPING* DALAM PRAKTIK TRANSAKSI**

#### **JUAL BELI TANAH**

##### **A. Praktik transaksi Jual Beli Tanah**

Praktik jual beli tanah merupakan bentuk perbuatan hukum yang menimbulkan akibat hukum berupa peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Proses peralihan hak tersebut tidak cukup hanya dengan kesepakatan antara para pihak, tetapi harus dilengkapi dengan pemenuhan prosedur administratif dan hukum sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pelaksanaan jual beli tanah pada dasarnya melibatkan dua pihak, yaitu pemilik tanah sebagai penjual dan pihak lain sebagai pembeli yang berkepentingan memperoleh hak atas tanah secara sah dan terlindungi secara hukum. Pelaksanaan jual beli tanah memerlukan alat bukti tertulis sebagai dasar untuk menjamin kepastian hukum. Akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi instrumen utama untuk membuktikan telah terjadi peralihan hak atas tanah. Akta tersebut menjadi dasar bagi Kantor Pertanahanan untuk melakukan perubahan data subjek pada sertifikat tanah. Tanpa keberadaan akta jual beli yang sah, maka proses balik nama tidak dapat dilakukan, dan pembeli tidak memperoleh kepastian hukum atas haknya.<sup>86</sup>

Badan Pertanahan Nasional melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang telah menerapkan sejumlah regulasi untuk mengatur dan menyederhanakan

---

<sup>86</sup> Andi Widya Astrid Nita, "Praktek Perjanjian Jual Beli Tanah Dalam Perspektif Hukum Perdata Islam", *Indonesian Journal of Intellectual Publication*, Vol. 3, No. 3, 2023, hlm. 212.

praktik jual beli tanah. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan menjadi salah satu regulasi yang relevan dalam menjamin perlindungan hukum terhadap pihak-pihak yang beritikad baik, terutama pembeli.<sup>87</sup> Peraturan tersebut memberikan pedoman dalam menyelesaikan permasalahan pertanahan, termasuk apabila timbul sengketa akibat tumpang tindih penguasaan atau kepemilikan tanah. Praktik jual beli tanah pada masyarakat sering kali tidak dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Banyak transaksi dilakukan hanya berdasarkan pernyataan sepihak, kuitansi pembayaran, atau surat keterangan yang dibuat oleh aparat desa tanpa melibatkan PPAT. Bentuk transaksi semacam itu menimbulkan kerentanan bagi pembeli terhadap klaim pihak lain atas tanah yang sama. Ketidaksesuaian prosedur tersebut membuka peluang terjadinya *Overlapping*.

Kementerian ATR/BPN telah mengidentifikasi bahwa salah satu penyebab utama terjadinya tumpang tindih kepemilikan tanah adalah lemahnya sistem informasi pertanahan, minimnya verifikasi faktual, serta keterbatasan pengawasan terhadap penerbitan surat-surat tanah oleh aparat pemerintah daerah. Kondisi tersebut menyebabkan banyak tanah memiliki lebih dari satu klaim kepemilikan, yang pada akhirnya memunculkan konflik antara pemegang sertifikat dan pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut berdasarkan alas hak lain. Pembeli tanah yang beritikad baik memiliki kedudukan yang lemah dalam transaksi

---

<sup>87</sup> Mega Puspa Kusumojati, Abraham Ferry Rosando, “Peran Badan Pertanahan Dalam Mereduksi Konflik Dan Perkara Sengketa Tanah Melalui Mediasi”, *Jurnal Penelitian Hukum*, Vol. 1, No. 3, 2021, hlm. 17-18.

pertanahan yang tidak didukung sistem administrasi pertanahan yang tertib. Pembeli telah memenuhi kewajiban berupa pembayaran harga tanah, pengikatan perjanjian, dan dalam beberapa kasus telah menempati serta mengelola tanah yang dibeli. Namun, pembeli tetap berpotensi kehilangan hak apabila ditemukan bahwa tanah tersebut telah bersertifikat atas nama orang lain yang sebelumnya tidak diketahui keberadaannya. Data sengketa pertanahan pada website tanah kita id. mencatat bahwa sebanyak 575 kasus konflik pertanahan telah terjadi, dengan dampak terhadap 874.691 jiwa dan mencakup luas lahan sekitar 4,73 juta hektar pada tahun 1988 sampai dengan 2025.<sup>88</sup>

Penerapan prinsip kehati-hatian menjadi penting dalam setiap praktik jual beli tanah. Pembeli wajib memverifikasi status tanah sebelum melakukan transaksi. Langkah verifikasi tersebut meliputi pemeriksaan sertifikat melalui Kantor Pertanahan, pengecekan status tanah bebas sengketa, serta klarifikasi mengenai riwayat penguasaan dan peralihan tanah sebelumnya. Meskipun pembeli telah melaksanakan prinsip kehati-hatian, tidak seluruh data pertanahan mampu menunjukkan kondisi riil di lapangan. Hal tersebut mengakibatkan timbulnya celah hukum yang dapat merugikan pembeli yang telah bertindak sesuai hukum. Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 mengakomodasi perlindungan terhadap pembeli yang telah beritikad baik. Peraturan tersebut memberikan ruang bagi pembeli untuk memperoleh kejelasan status tanah melalui mekanisme penyelesaian kasus pertanahan yang dilakukan oleh Kantor Wilayah atau Kantor Pertanahan. Pemeriksaan terhadap keabsahan dokumen, penguasaan fisik tanah, serta niat baik

---

<sup>88</sup> Data Ressmi Sengketa Pertanahan, [https://tanahkita.id/dashboard\\_portal](https://tanahkita.id/dashboard_portal). Diakses tanggal 08/07/2025 Pukul 13.49 WIB.

para pihak menjadi aspek penting dalam menentukan penyelesaian kasus. Pembeli yang dapat membuktikan bahwa transaksi telah dilakukan secara sah dan tanpa niat buruk berpeluang memperoleh perlindungan hukum dan pengakuan atas haknya.

Praktik jual beli tanah memerlukan kepatuhan terhadap prosedur hukum yang baku. Prosedur tersebut dimulai dengan pengecekan sertipikat, pengajuan permohonan pembuatan akta jual beli kepada PPAT, penandatanganan akta di hadapan PPAT, pembayaran pajak-pajak yang terkait, dan pendaftaran peralihan hak ke Kantor Pertanahan. Setiap tahapan tersebut bertujuan untuk menjamin bahwa peralihan hak dilakukan secara sah dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.<sup>89</sup> Kelalaian terhadap satu tahapan dapat membuka potensi timbulnya konflik hukum di kemudian hari. Pemerintah melalui ATR/BPN telah berupaya memperbaiki sistem administrasi pertanahan melalui implementasi sistem elektronik berbasis digital. Sistem tersebut memungkinkan pendaftaran hak, pengecekan sertipikat, dan pemantauan proses peralihan hak dilakukan secara transparan dan efisien. Upaya modernisasi tersebut ditujukan untuk mengurangi risiko tumpang tindih dan meningkatkan kepercayaan publik terhadap sistem pertanahan nasional. Walaupun demikian, tidak seluruh wilayah telah terjangkau sistem digital tersebut secara merata.

Banyak praktik jual beli tanah terjadi di wilayah pinggiran kota, pedesaan, atau kawasan berkembang yang belum sepenuhnya tercakup dalam peta bidang digital. Transaksi pada wilayah tersebut masih sangat bergantung pada pengakuan

---

<sup>89</sup> Erick Pratama, Nursyamsi Ichsan, Andi Fatmawaty Syam, "Peran Notaris/PPAT Dalam Jual Beli Tanah Dan Bangunan Dengan Sistem Kredit Melalui Pembiayaan Bank Di Kabupaten Luwu Timur", *Jurnal Vifada Assumption of Law*, Vol. 2, issue 2, 2024, hlm. 29.

sosial, surat keterangan riwayat tanah, dan informasi non-formal. Kondisi tersebut menyebabkan pembeli lebih mengandalkan itikad baik dan kepercayaan terhadap pihak penjual tanpa jaminan perlindungan hukum yang memadai. Keadaan tersebut semakin menguatkan urgensi peran negara dalam memberikan perlindungan hukum melalui kebijakan yang adil dan berpihak pada kepentingan yang lemah.

Perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik harus dipandang sebagai bagian dari upaya negara menjamin kepastian hukum hak atas tanah.<sup>90</sup> Negara melalui ATR/BPN memikul tanggung jawab untuk menyelenggarakan sistem pertanahan yang menjamin transparansi, akuntabilitas, dan keadilan. Setiap transaksi jual beli tanah seharusnya dapat berlangsung secara tertib, sah, dan menjamin hak semua pihak, terutama pembeli yang tidak memiliki posisi tawar sekutu pemilik hak lama atau pemegang sertifikat sebelumnya. Kebijakan pertanahan nasional harus diarahkan untuk memperkuat posisi hukum pembeli yang telah memenuhi kewajiban dan melaksanakan transaksi berdasarkan prosedur hukum. Pemerintah perlu menetapkan instrumen hukum yang memberikan perlindungan kolektif kepada masyarakat terhadap praktik-praktik yang menyimpang dalam urusan pertanahan. Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 merupakan wujud konkret dari ikhtiar tersebut, meskipun implementasinya masih memerlukan pengawasan dan evaluasi secara berkelanjutan.

Praktik jual beli tanah yang sehat dan transparan akan menciptakan iklim investasi dan kepastian hukum yang kondusif. Kepastian hukum dalam transaksi

---

<sup>90</sup> K. Hendra Mahesa, Muhamad Jodi Setianto, Komang Febrinayanti Dantes, “Perlindungan Hukum Dalam Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria”, *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, Vol. 3, No. 4, 2023, hlm. 117.

pertanahan bukan hanya berkaitan dengan legalitas formal, tetapi juga menyangkut keadilan bagi semua pihak. Pembeli yang telah bertindak sesuai hukum layak mendapat perlindungan, penghargaan, dan pengakuan atas hak-haknya, terutama ketika menghadapi persoalan *Overlapping* penguasaan tanah. Pembentukan sistem hukum pertanahan yang adil membutuhkan kolaborasi antara pemerintah, masyarakat, dan pemangku kepentingan lainnya. Penguatan regulasi, penegakan hukum yang tegas, serta edukasi masyarakat menjadi prasyarat utama untuk mencegah praktik-praktik transaksi yang menimbulkan kerugian. Negara berkewajiban menjamin agar setiap transaksi jual beli tanah tidak menjadi sumber konflik, tetapi menjadi jembatan menuju kesejahteraan dan ketertiban hukum.

Jual beli tanah bukan sekadar proses ekonomi, melainkan juga merupakan bagian dari sistem hukum yang menjamin keadilan agraria. Keberadaan pembeli yang beritikad baik merupakan simbol harapan akan keadilan hukum yang berpihak kepada yang benar. Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 hadir sebagai instrumen normatif untuk mewujudkan cita-cita tersebut. Kepastian hukum, perlindungan hak, dan penyelesaian sengketa yang adil merupakan pilar utama dalam praktik jual beli tanah. Negara harus hadir secara aktif untuk memastikan bahwa seluruh proses tersebut berjalan sesuai hukum, berpihak kepada keadilan, dan melindungi yang lemah. Perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik menjadi keniscayaan yang tidak dapat ditawar dalam sistem pertanahan nasional yang modern dan berkeadilan.<sup>91</sup>

---

<sup>91</sup> Nur Azizah, “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan”, *Jurnal Akta Notaris*, Vol. 2, No. 1, 2023, hlm. 93.

## B. Hasil Wawancara dengan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah **Ajeng Kartika Pratiwi, S.H., M.Kn**

Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ajeng Kartika Pratiwi, S.H., M.Kn sebagai Notaris diwilayah Bandung menyampaikan bahwa praktik jual beli tanah tidak jarang diwarnai oleh persoalan *Overlapping* kepemilikan dan penguasaan atas bidang tanah. Beberapa kasus *Overlapping* telah ditemukan selama menjalankan tugas sebagai pejabat umum dalam bidang pertanahan. Permasalahan tersebut diduga kuat bermula dari kelemahan sistem administrasi pertanahan pada masa lalu yang masih bergantung pada metode manual tanpa dukungan teknologi informasi yang memadai. Pengukuran tanah dan pencatatan informasi saat itu sepenuhnya dikerjakan secara konvensional, yang membuka ruang bagi terjadinya kesalahan manusia atau human error. Kesalahan administrasi menjadi penyebab utama yang paling sering dijumpai dalam perkara *Overlapping* penguasaan tanah. Ketidakakuratan data pendaftaran tanah muncul sebagai konsekuensi logis dari keterbatasan kapasitas teknis dan sistemik pada waktu lalu.<sup>92</sup>

Menurut pengalaman Notaris Ajeng Kartika Pratiwi, kesalahan tersebut lebih sering terjadi karena ketidakterlibatan administrasi dibandingkan karena kelalaian pemilik tanah ataupun kelemahan normatif peraturan perundangan. Praktik manual yang dilakukan secara berulang tanpa sistem validasi silang menyebabkan perbedaan informasi antara kondisi faktual di lapangan dan data yuridis pada sertifikat. Upaya pencegahan terhadap kasus *Overlapping* menurut pandangan Notaris Ajeng Kartika Pratiwi wajib ditempuh melalui tahapan

---

<sup>92</sup> Hasil data wawancara dengan Ajeng Kartika Pratiwi, S.H., M.Kn yang menjabat sebagai Notaris dan PPAT di wilayah Kabupaten Bandung, tanggal 15 Juli 2025, pukul 10.00 WIB.

validasi dan plotting lokasi secara cermat sebelum dilakukan transaksi jual beli. Setiap dokumen yang berkaitan dengan tanah harus diverifikasi secara sistematis untuk memastikan kesesuaian antara letak objek di lapangan dan data yang tercatat dalam sistem elektronik milik Badan Pertanahan Nasional. Langkah preventif tersebut mampu meminimalisir risiko kesalahan dan memberikan jaminan keamanan hukum terhadap proses jual beli tanah.<sup>93</sup>

Penerapan sistem sertifikat elektronik dinilai membawa dampak positif dalam mencegah sengketa *Overlapping* kepemilikan tanah. Seluruh proses validasi dan plotting dilakukan secara digital melalui pencocokan data fisik dan data administratif. Integrasi antara sistem informasi pertanahan dan teknologi digital menghasilkan data yang lebih akurat serta mempersempit ruang terjadinya duplikasi hak atas bidang tanah yang sama. Sertifikat elektronik dinilai mampu menekan kemungkinan terjadinya sengketa secara signifikan karena seluruh data telah tervalidasi melalui sistem yang terintegrasi. Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik menurut Notaris Ajeng Kartika Pratiwi harus dimulai sejak sebelum proses jual beli berlangsung. Pembeli wajib melakukan pengecekan dan penelitian menyeluruh terhadap objek tanah yang akan dibeli melalui bantuan notaris. Notaris berkewajiban melakukan pemeriksaan ulang terhadap dokumen tanah, termasuk validasi alih media sebagai prosedur awal untuk memastikan kesesuaian antara sertifikat, data sistem di BPN, dan objek nyata di lapangan. Validasi alih media menjadi bentuk jaminan awal terhadap keabsahan data dan legalitas transaksi. Posisi notaris dalam perlindungan pembeli beritikad baik sangat

---

<sup>93</sup> *Ibid.*

bergantung pada keakuratan data yang diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional. Ketergantungan tersebut menyebabkan perlindungan hukum kepada pembeli beritikad baik tidak dapat dijamin sepenuhnya hanya melalui proses di hadapan notaris. Kerja sama antara notaris dan BPN harus terjalin secara harmonis agar proses transaksi jual beli tanah dapat berlangsung dengan aman serta tidak merugikan para pihak.<sup>94</sup>

Beberapa kasus telah ditemukan di mana pembeli yang beritikad baik tetap mengalami kekalahan dalam proses penyelesaian sengketa *Overlapping* tanah. Salah satu penyebabnya berkaitan dengan status objek tanah yang dahulu merupakan tanah adat. Ketika objek tanah merupakan bekas tanah adat, proses pemetaan dan pensertifikatan harus dilakukan dengan pengecekan ganda oleh pembeli melalui BPN. Sering kali, data di desa tidak sepenuhnya mutakhir atau terdokumentasi secara resmi, sehingga muncul celah informasi yang tidak terjangkau oleh notaris. Keadaan tersebut menjadi di luar kendali notaris karena data awal penguasaan tanah berasal dari pemerintahan desa. Masyarakat disarankan untuk berhati-hati dalam memilih notaris sebelum melakukan transaksi jual beli tanah. Calon pembeli harus memastikan bahwa notaris yang dipilih merupakan pihak yang kredibel dan memiliki integritas profesional.<sup>95</sup>

Notaris wajib memberikan hasil pengecekan yang resmi dan valid sebelum pembayaran dilakukan oleh pembeli. Apabila tidak terdapat bukti pengecekan dan validasi dari notaris, maka pembeli tidak disarankan untuk memberikan uang sepeser pun kepada penjual. Sikap kehati-hatian tersebut perlu ditanamkan untuk

---

<sup>94</sup> *Ibid.*

<sup>95</sup> *Ibid.*

menghindari risiko terseret dalam persoalan sengketa *Overlapping* tanah. Peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini dinilai belum sepenuhnya memberikan perlindungan maksimal kepada pembeli tanah. Ketentuan normatif yang ada masih menyisakan ruang kelemahan sistemik, terutama dalam aspek koordinasi dan integrasi antar lembaga yang terlibat dalam administrasi pertanahan. Proses penyelesaian kasus pertanahan tidak dapat diselesaikan secara sepihak oleh notaris karena otoritas utama terhadap data keabsahan tetap berada pada kewenangan BPN. Kelemahan koordinasi antara petugas desa, notaris, dan pegawai BPN sering kali menimbulkan hambatan dalam penyelesaian masalah. Bahkan, dalam beberapa situasi notaris menjadi pihak yang dipersalahkan, meskipun pelaksanaan kewenangannya semata-mata berdasarkan data resmi yang diberikan oleh lembaga pertanahan.<sup>96</sup> Penguatan perlindungan hukum terhadap pembeli tanah harus dilakukan melalui pemberian sistem administrasi pertanahan secara menyeluruh dan terintegrasi. Proses digitalisasi yang telah diterapkan oleh BPN perlu diperluas dan disertai dengan peningkatan kapasitas sumber daya manusia agar sistem informasi pertanahan mampu menjamin keakuratan data secara komprehensif. Peran notaris sebagai garda terdepan dalam pelaksanaan transaksi peralihan hak atas tanah memerlukan dukungan penuh dari sistem pertanahan nasional. Kepastian hukum hanya dapat terwujud melalui sinergi antarlembaga dan komitmen terhadap pelayanan publik yang bersih, transparan, dan akuntabel.<sup>97</sup>

### C. Hasil Wawancara dengan Advocate atau Pengacara Ivan Chandra, S.H., M.H.

---

<sup>96</sup> *Ibid.*

<sup>97</sup> *Ibid.*

Advokat Ivan Chandra Syahrul, S.H., M.H., selaku Ketua Pusat Bantuan Hukum Perhimpunan Advokat Indonesia (PERADI) wilayah Bandung, memberikan pandangan hukum mengenai konsep pembeli beritikad baik serta dinamika perlindungan hukum dalam kasus *Overlapping* kepemilikan tanah. Advokat Ivan menjelaskan bahwa pembeli beritikad baik merupakan pihak yang melaksanakan prinsip kehati-hatian secara maksimal sebelum melangsungkan transaksi jual beli tanah atau bangunan. Kehati-hatian tersebut diwujudkan melalui pemeriksaan administratif melalui Badan Pertanahan Nasional serta pengecekan fisik langsung ke objek tanah. Pemeriksaan ganda tersebut menjadi dasar penilaian terhadap iktikad pembeli, dikarenakan transaksi yang dilakukan secara sadar, benar, dan sesuai prosedur hukum akan menempatkan pembeli dalam posisi hukum yang terlindungi.<sup>98</sup>

Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik hanya dapat diberikan apabila pembeli menjalankan prinsip kehati-hatian secara utuh. Apabila seseorang membeli tanah tanpa identitas yang jelas, objeknya tidak diketahui, atau penjualnya bukan pemilik sah, maka pembeli tersebut tidak dapat dikualifikasikan sebagai pembeli yang beritikad baik. Advokat Ivan menegaskan bahwa dalam kondisi tersebut, perlindungan hukum menjadi tidak berlaku karena unsur kelalaian berada pada pembeli itu sendiri. Pembeli semacam ini telah melakukan transaksi secara sadar walaupun mengetahui risiko hukum yang ada. Langkah hukum yang dilakukan ketika mendampingi korban *Overlapping* tanah diawali dengan

---

<sup>98</sup> Hasil data wawancara dengan Advokat Ivan Chandra Syahrul, S.H., M.H. yang menjabat sebagai Ketua Pusat Bantuan Hukum Perhimpunan Advokat Indonesia (PERADI) Bandung, tanggal 17 Juli 2025, pukul 09.00 WIB.

klarifikasi terhadap proses transaksi yang telah terjadi. Advokat Ivan beserta tim hukumnya akan terlebih dahulu menelusuri proses jual beli secara faktual, kemudian melakukan verifikasi terhadap data administrasi melalui kantor Badan Pertanahan Nasional. Upaya verifikasi tersebut penting untuk menilai validitas kepemilikan dan posisi hukum pembeli secara objektif berdasarkan dokumen resmi.<sup>99</sup>

Pengadilan tidak secara otomatis menerima status pembeli beritikad baik sebagai tameng absolut dalam perkara sengketa tanah. Perlindungan hukum hanya diberikan apabila pembeli dapat membuktikan bahwa seluruh proses transaksi telah dilakukan sesuai dengan hukum yang berlaku. Apabila terdapat penyimpangan terhadap prosedur hukum atau pembeli melalaikan prinsip kehati-hatian, maka status pembeli beritikad baik tidak dapat diberlakukan sebagai dasar perlindungan hukum di pengadilan.<sup>100</sup> Pembuktian terhadap kehati-hatian menjadi kunci utama untuk memperoleh posisi hukum yang kuat. Putusan pengadilan terhadap perkara sengketa tanah biasanya mempertimbangkan aspek iktikad baik dari pembeli. Apabila pengadilan menilai bahwa pembeli telah menjalankan prinsip kehati-hatian dan pembuktian administrasi terpenuhi, maka biasanya akan dilakukan pembatalan perjanjian disertai pengembalian uang kepada pembeli. Namun, apabila telah terjadi balik nama sertifikat dan Akta Jual Beli telah dibuat serta tidak terdapat gugatan yang membantalkan keabsahan tersebut, maka pengadilan akan menetapkan pembeli sebagai pemilik sah tanah dan bangunan. Status tersebut dapat dibatalkan apabila

---

<sup>99</sup> *Ibid.*

<sup>100</sup> *Ibid.*

pemilik tanah sebelumnya dapat membuktikan hak kepemilikannya secara sah dan kuat.<sup>101</sup>

Proses penyelesaian sengketa tanah *Overlapping* yang pernah ditangani oleh Advokat Ivan membutuhkan tahapan hukum yang panjang. Sengketa semacam itu memerlukan proses persidangan di Pengadilan Tata Usaha Negara dan juga Pengadilan Negeri secara bersamaan. Proses tersebut menjadi kompleks karena berkaitan dengan keabsahan keputusan administrasi negara serta hak keperdataan atas tanah yang disengketakan. Keterlibatan dua lembaga peradilan tersebut seringkali menimbulkan tantangan dalam memperoleh kepastian hukum secara cepat. Peran Notaris dan Badan Pertanahan Nasional dalam mencegah terjadinya kasus *Overlapping* tanah masih dinilai kurang optimal. Advokat Ivan menjelaskan bahwa kewenangan Notaris dan PPAT bersifat formal, yaitu hanya mencatat dan membuat akta berdasarkan data yang disampaikan oleh para pihak. Fungsi tersebut memberikan celah kepada penjual yang tidak beritikad baik untuk melakukan rekayasa atau manipulasi dokumen. Kelemahan juga terdapat pada sistem data Badan Pertanahan Nasional yang belum diperbarui secara menyeluruh. Kondisi tersebut mengakibatkan perbedaan antara luas tanah secara administratif dan kondisi fisik di lapangan, sehingga menimbulkan ketidakakuratan data yang menjadi dasar transaksi.<sup>102</sup>

Sertifikat tanah dalam bentuk elektronik dipandang sebagai instrumen hukum yang memiliki kekuatan pembuktian yang setara dengan sertifikat manual. Advokat Ivan menjelaskan bahwa kebijakan pemerintah dalam penerbitan sertifikat

---

<sup>101</sup> *Ibid.*

<sup>102</sup> *Ibid.*

elektronik bertujuan untuk menciptakan transparansi dan validitas kepemilikan tanah secara nasional. Sertifikat tersebut diakui sebagai alat bukti yang sah di pengadilan dan memberikan jaminan hukum bagi pemegang hak apabila telah melalui proses validasi resmi dari Badan Pertanahan Nasional. Kelemahan regulasi yang sering menimbulkan kerugian bagi pembeli tanah berkaitan erat dengan sifat kewenangan notaris yang hanya formalitas serta masih adanya oknum notaris atau PPAT yang tidak menjalankan fungsi kehati-hatian. Beberapa kasus menunjukkan adanya indikasi kerja sama antara pihak notaris dan pihak-pihak yang tidak beritikad baik dalam merekayasa dokumen kepemilikan. Cela hukum tersebut memerlukan pemberian sistemik melalui pengawasan yang lebih ketat terhadap kinerja notaris dan integrasi data antara instansi pemerintah yang terlibat.<sup>103</sup>

Nasihat hukum yang diberikan oleh Advokat Ivan kepada masyarakat umum agar terhindar dari kasus *Overlapping* tanah meliputi tiga hal pokok. Pertama, masyarakat harus memastikan bahwa proses administrasi tanah dilakukan melalui pengecekan menyeluruh oleh notaris atau PPAT terhadap data yang tersedia di Badan Pertanahan Nasional. Kedua, calon pembeli wajib melakukan pengecekan langsung ke lokasi objek tanah dan menelusuri identitas serta legalitas penjual secara menyeluruh. Ketiga, masyarakat harus mencurigai transaksi jual beli tanah yang dilakukan di bawah harga pasar karena kondisi tersebut berpotensi mengindikasikan permasalahan hukum yang tersembunyi. Tindakan preventif tersebut menjadi fondasi utama dalam menjamin perlindungan hukum serta menghindarkan masyarakat dari risiko sengketa *Overlapping* kepemilikan tanah.<sup>104</sup>

---

<sup>103</sup> *Ibid.*

<sup>104</sup> *Ibid.*



## **BAB IV**

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

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

##### **1. Konsep Yuridis *Overlapping* Pengusaan dan Kepemilikan Tanah**

*Overlapping* dalam perkara pertanahan merupakan bentuk konflik kepemilikan atau pengusaan 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.<sup>105</sup> *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

---

<sup>105</sup> Siti Annisa, et al, "Analisis Hukum Terbitnya Sertifikat Ganda Dan Mekanisme Penyelesaiannya", *Jurnal Hukum Lex Generalis*, Vol. 5, No. 9, 2024, hlm. 7.

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.

*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.<sup>106</sup> *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

---

<sup>106</sup> Busroni, et al, "Penyelesaian Sangketa 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.

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.<sup>107</sup> 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

---

<sup>107</sup> Rahmat Ramadhani, *Op Cit*, hlm. 33.

integritas sistem pendaftaran tanah agar tidak menciptakan potensi *Overlapping* yang sistemik.

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.<sup>108</sup> 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.

Pada ruang lingkup administrasi pertanahan, prinsip legalitas mengharuskan setiap langkah yang dilakukan oleh pejabat pertanahan yaitu perihal pengukuran, pencatatan, pengarsipan, dan penerbitan sertifikat tanah harus dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, agar memiliki legitimasi yuridis. Pelanggaran terhadap prinsip legalitas dalam proses administrasi pertanahan yaitu kasus penerbitan sertifikat ganda atau ketidaksesuaian peta bidang tanah, tidak hanya melanggar aturan administratif, tetapi juga menciptakan ketidakpastian hukum. Ketika hukum gagal memberikan perlindungan terhadap hak seseorang atas

---

<sup>108</sup> *Ibid*, hlm. 35.

bidang tanah akibat kelemahan pelaksanaan aturan legal, maka masyarakat kehilangan rasa aman atas kepemilikan mereka.<sup>109</sup> Teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Jean Michel Otto menjelaskan bahwa hukum harus disusun secara tertulis, rasional, dapat diprediksi, dan memberikan struktur yang stabil bagi masyarakat. Kepastian hukum bukan sekadar memastikan bahwa aturan ada, tetapi juga memastikan bahwa aturan tersebut dapat diakses, dipahami, dan ditegakkan secara adil oleh institusi yang berwenang. Jean Michel Otto menekankan bahwa hukum memiliki fungsi sosial untuk memberikan rasa aman bagi warga negara agar mengetahui secara pasti hak dan kewajibannya. Pada kasus *Overlapping*, ketidaksesuaian antara data yuridis dan data fisik tanah, dan penerbitan lebih dari satu sertifikat atas objek yang sama, mencerminkan kegagalan prinsip legalitas sekaligus kegagalan fungsi hukum dalam menciptakan kepastian.<sup>110</sup>

*Overlapping* atas penguasaan kepemilikan tanah menandakan bahwa sistem hukum pertanahan tidak berhasil menjamin kepastian hukum sebagaimana mestinya. Keberadaan dua pihak atau lebih yang memiliki klaim sah secara administratif atas bidang tanah yang sama menunjukkan bahwa negara melalui lembaga pertanahan tidak melaksanakan prinsip legalitas secara konsisten. Ketika pejabat pertanahan mengesahkan lebih dari satu sertifikat pada lokasi yang identik secara fisik, maka tindakan tersebut bertentangan dengan asas legalitas karena melanggar prinsip “non bis in idem” dalam kepemilikan tanah, yaitu bahwa satu bidang tanah tidak boleh dibebani dua hak kepemilikan yang berbeda. Akibatnya,

---

<sup>109</sup> Ayumi Kartika Sari, “Peraturan Hukum Program Pendaftaran Tanahsistemik lengkap (PTSL)”, *Jurnal Regionomic*, Vol. 4, No. 2, 2022, hlm. 29.

<sup>110</sup> Rezeki Aldila Rajab, et al, “Sertifikat Hak Atas Tanah dalam kepastian Hukum Pendaftaran Tanah”, *Jurnal Notarius*, Vol. 13, No. 2, 2020, hlm. 646.

klaim hukum atas tanah tersebut menjadi kabur, dan konflik pertanahan pun tidak terhindarkan. Keterkaitan antara teori kepastian hukum dan prinsip legalitas dalam kasus *Overlapping* tampak nyata ketika konflik pertanahan berujung pada sengketa perdata maupun tata usaha negara, yang memakan waktu. Ketidakmampuan sistem administrasi tanah untuk menyediakan data yang akurat dan tunggal menciptakan ruang bagi penyalahgunaan wewenang, manipulasi data, dan munculnya mafia tanah. Kondisi tersebut memperlemah legitimasi negara dalam melindungi hak-hak warga atas tanah, karena hukum tidak lagi menjadi alat ketertiban, melainkan sumber konflik. Masyarakat yang telah membeli tanah secara sah akan kehilangan perlindungan hukum apabila kemudian diketahui bahwa objek tanah tersebut juga telah dimiliki pihak lain berdasarkan sertifikat resmi yang lain.

Sengketa *Overlapping* pada dasarnya mencerminkan permasalahan struktural dalam sistem pertanahan yang dijalankan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Permasalahan ini muncul akibat lemahnya tata kelola administrasi pertanahan, khususnya dalam aspek pemetaan, pengukuran, pencatatan, dan verifikasi data fisik serta yuridis tanah. Ketika data pertanahan tidak terintegrasi secara baik antar unit di dalam struktur BPN, maka celah untuk terjadinya penerbitan sertifikat ganda atas objek yang sama menjadi terbuka lebar. Ketiadaan sistem pengawasan internal yang efektif menyebabkan pengulangan kesalahan administratif dan memungkinkan terjadinya penyimpangan prosedural, baik karena kelalaian maupun karena kesengajaan yang melibatkan pihak-pihak tertentu di luar dan di dalam lembaga pertanahan. *Overlapping* juga memperlihatkan belum optimalnya fungsi kontrol dan akuntabilitas dalam birokrasi

pertanahan, sehingga konflik yang seharusnya bisa dicegah sejak awal justru berkembang menjadi sengketa hukum yang merugikan banyak pihak. Ketika pejabat pertanahan tidak memiliki kejelasan tanggung jawab secara struktural atas bidang-bidang tanah tertentu, maka proses verifikasi sering kali bersifat formalitas tanpa validasi data yang aktual di lapangan. Permasalahan ini tidak dapat diselesaikan hanya dengan pendekatan administratif, melainkan memerlukan reformasi struktural yang menyeluruh terhadap sistem pelayanan pertanahan, termasuk pemberian sistem teknologi informasi, peningkatan kapasitas SDM, dan penguatan fungsi pengawasan secara institusional. Tanpa perbaikan struktural yang konkret, sengketa *Overlapping* akan terus terjadi dan melemahkan otoritas hukum negara dalam menjamin kepastian hukum atas tanah.<sup>111</sup>

Pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN harusnya perlu menyusun kebijakan sistemik untuk membenahi sistem registrasi tanah nasional. Langkah tersebut mencakup percepatan sertifikasi tanah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), penguatan sistem informasi geografis (GIS), digitalisasi peta bidang tanah, serta integrasi basis data pertanahan antar-instansi. Langkah-langkah tersebut dapat menurunkan risiko terjadinya sertifikat ganda dan meningkatkan keandalan sistem pertanahan. Masyarakat sebagai pemegang kepentingan atas hak tanah juga harus diedukasi agar memahami pentingnya keabsahan dokumen tanah. Setiap proses transaksi jual beli tanah harus dilakukan dengan prinsip kehati-hatian dan melalui notaris/PPAT yang berkompeten. Pemeriksaan terhadap sertifikat, riwayat tanah, serta koordinasi dengan Kantor

---

<sup>111</sup> Alvina Nur Aziziyah, Mas Anienda Tien Fitriyah, “Tumpang Tindih Sertifikat Tanah”, *Jurnal Legal Spirit*, Vol. 7, No. 2, 2023, hlm. 207.

Pertanahan setempat merupakan langkah awal untuk mencegah *Overlapping*. Selain itu, lembaga peradilan memiliki peran penting untuk menegakkan keadilan apabila sengketa telah masuk ke ranah litigasi. Putusan hakim harus mempertimbangkan bukti yuridis yang sah, serta memperhatikan itikad baik para pihak dalam memperoleh hak atas tanah tersebut.

Penyebab terjadinya *Overlapping* penguasaan dan kepemilikan tanah tidak terlepas dari kelemahan dalam sistem hukum pertanahan nasional. Permasalahan ini terjadi ketika aturan yang mengatur penguasaan dan pendaftaran tanah tidak diimplementasikan secara seragam dan konsisten oleh pejabat pertanahan maupun masyarakat. Secara umum, terdapat beberapa faktor yuridis yang menjadi akar permasalahan *Overlapping* yaitu :<sup>112</sup>

1. Pertama, dualisme sistem pendaftaran tanah antara sistem hukum adat dan sistem hukum negara menimbulkan konflik pengakuan hak. Pada wilayah-wilayah tertentu, masyarakat masih memegang prinsip-prinsip hukum adat dalam penguasaan tanah secara fisik, termasuk pemberian tanah warisan atau jual beli secara verbal. Praktik ini sering tidak disertai dengan pencatatan dalam sistem resmi yang dikelola oleh Badan Pertanahan Nasional. Akibatnya, ketika pihak lain mengurus sertifikat di bawah sistem hukum negara, potensi *Overlapping* tidak dapat dihindarkan. Keberadaan dua sistem yang berjalan paralel tanpa integrasi memicu tumpang tindih pengakuan hukum, baik secara sosial maupun administratif.

---

<sup>112</sup> Musmuliadi, et al, “Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Ganda (Studi di Kementrian ATR/ BPN Kabupaten Lombok Tengah)”, *Jurnal Risalah Kenotariatan*, Vol. 4, No. 1, 2023, hlm. 362.

2. Kedua, lemahnya sistem validasi administratif pada proses pendaftaran tanah menjadi pemicu munculnya hak ganda atas bidang tanah yang sama. Validasi terhadap dokumen kepemilikan yang hanya bersifat formalitas, tanpa pemeriksaan menyeluruh terhadap riwayat hak, kondisi fisik, dan status hukum tanah tersebut. Pejabat pertanahan kerap mengandalkan data permukaan dari pemohon tanpa melakukan pengecekan mendalam terhadap kemungkinan adanya klaim atau sertifikat lain yang telah lebih dahulu terbit. Kelemahan ini diperparah oleh ketidakhadiran prosedur konfirmasi silang antar unit pelayanan atau antar daerah, terutama untuk tanah-tanah yang berada di wilayah perbatasan administratif desa maupun kabupaten.
3. Ketiga, ketidakseragaman data antara yang tercatat di BPN dengan data faktual di lapangan juga menjadi penyebab utama *Overlapping*. Pada faktanya ada data peta yang digunakan oleh BPN tidak sesuai dengan kondisi eksisting dikarenakan kesalahan pengukuran, pemutakhiran data yang tidak dilakukan secara berkala, atau kesalahan identifikasi bidang tanah saat dilakukan plotting. Sistem peta pendaftaran yang belum sepenuhnya digital dan geospasial menyebabkan identifikasi lokasi secara presisi masih sangat bergantung pada keterampilan teknis petugas. Ketika dua bidang tanah terekam pada peta dengan batas tidak jelas, maka peluang terbitnya dua sertifikat atas objek yang sama menjadi sangat besar.
4. Keempat, peralihan hak atas tanah yang tidak disertai pembaruan dokumen hukum turut berkontribusi pada timbulnya sengketa *Overlapping*. Banyak

transaksi jual beli atau waris yang tidak segera dicatat ke dalam sistem pertanahan. Ketika hak atas tanah berpindah, tetapi tidak dilakukan balik nama atau perubahan data di sertifikat, maka informasi resmi tetap mencantumkan pemilik lama. Kondisi ini menciptakan ruang celah bagi pihak ketiga untuk mengklaim bidang tanah yang secara yuridis belum terdaftar atas nama penerima hak baru. Ketidaktelitian dalam menjaga kesinambungan data ini akhirnya memicu konflik ketika dua pihak muncul membawa dokumen yang dianggap sah untuk bidang yang sama.

Faktor-faktor yuridis tersebut menunjukkan bahwa *Overlapping* tidak semata-mata disebabkan oleh kesalahan teknis, melainkan mencerminkan lemahnya integrasi sistem hukum dan administrasi pertanahan. Permasalahan ini hanya dapat diatasi melalui reformasi sistem pendaftaran tanah yang mengedepankan asas legalitas, transparansi, dan akurasi informasi, serta penguatan pengawasan internal terhadap prosedur pelayanan di kantor pertanahan. Jika tidak dibenahi secara struktural dan sistemik, maka *Overlapping* akan terus berulang dan memperlemah kepercayaan masyarakat terhadap institusi negara sebagai penjamin kepastian hukum atas tanah.

Implikasi hukum dari *Overlapping* terhadap penguasaan dan kepemilikan tanah menimbulkan permasalahan terhadap perlindungan dan kepastian hukum hak atas tanah. Salah satu akibat paling nyata adalah timbulnya sengketa kepemilikan ganda. Sengketa tersebut terjadi ketika dua pihak atau lebih mengklaim hak atas bidang tanah yang sama berdasarkan dokumen hukum yang masing-masing dianggap sah. Pada praktiknya terdapat situasi yaitu dua sertifikat diterbitkan untuk

satu bidang tanah karena ketidakselarasan data administratif dengan proses pendaftaran yang tidak melalui tahapan verifikasi menyeluruh. Sengketa ini berujung pada proses peradilan yang panjang, melelahkan, dan menimbulkan ketidakpastian terhadap siapa yang memiliki hak yang sah secara hukum. Implikasi selanjutnya ialah hilangnya jaminan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat tanah. Sertifikat yang seharusnya menjadi alat bukti kuat kepemilikan atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, kehilangan fungsinya ketika ada sertifikat lain yang juga diterbitkan atas bidang tanah yang sama. Keadaan ini memperlihatkan bahwa negara tidak mampu menjamin validitas dokumen resmi yang dikeluarkannya sendiri. Ketika perlindungan hukum atas hak tanah tidak terwujud, maka kredibilitas institusi pertanahan pun ikut dipertanyakan, sehingga masyarakat tidak lagi merasa aman dalam melakukan perolehan, penguasaan, maupun peralihan hak atas tanah.<sup>113</sup>

*Overlapping* juga menghambat berbagai proses hukum dan administratif lainnya yang bergantung pada status kepemilikan tanah yang sah. Proses jual beli menjadi tertunda karena pembeli akan menghadapi risiko sengketa kepemilikan. Proses pembiayaan melalui lembaga perbankan terhambat karena pihak bank tidak dapat menerima tanah sebagai agunan apabila status hukumnya diragukan. Begitu pula perizinan usaha yang memerlukan bukti kepemilikan tanah menjadi sulit diterbitkan apabila terjadi sengketa. Implikasi ini menandakan bahwa *Overlapping* bukan hanya masalah teknis administrasi pertanahan, melainkan juga berdampak

---

<sup>113</sup> Baiq Rika Septina Wardani, et al, *Op Cit*, hlm. 110.

langsung pada sektor ekonomi, investasi, dan perencanaan tata ruang wilayah. Seluruh akibat hukum dari *Overlapping* mencerminkan kegagalan sistem pertanahan dalam memberikan kepastian, perlindungan, dan keberlanjutan hukum bagi subjek hak atas tanah. Negara berkewajiban membenahi kelemahan tersebut melalui sistem informasi pertanahan yang terintegrasi dan akurat, peningkatan kapasitas SDM pertanahan, serta pengawasan ketat terhadap proses penerbitan sertifikat agar setiap bidang tanah hanya memiliki satu subjek hukum yang sah. Tanpa upaya sistemik tersebut, implikasi hukum dari *Overlapping* akan terus menimbulkan keresahan sosial dan merugikan kepentingan hukum masyarakat luas.<sup>114</sup>

Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 70/Pdt/2022/PT BGD yang merupakan fakta adanya *Overlapping* memberikan pemahaman bahwa pada putusan ini penyebab terjadinya *Overlapping* terletak pada kesalahan administratif yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, khususnya pada tahap verifikasi data sebelum penerbitan sertifikat hak milik (SHM). Kesalahan tersebut mencakup tidak dilakukannya pengecekan menyeluruh terhadap data fisik dan yuridis tanah yang akan diterbitkan sertifikatnya, sehingga mengakibatkan adanya dua sertifikat atas nama dua orang berbeda terhadap objek tanah yang secara fisik sama. Sengketa ini mencerminkan lemahnya mekanisme pengawasan dan validasi dalam sistem administrasi pertanahan nasional. Perkara ini melibatkan dua pihak utama, yaitu H. Yus Russamsi Ahmad sebagai Penggugat dan Dra. Maria Julianti

---

<sup>114</sup> Teressyavira Luvianti, Rasji, “Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah yang Tumpang Tindih (*Overlapping*) Kepemilikan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 221 PK/PDT/2014)”, *Jurnal Unes Law Review*, Vol. 6, No. 2, 2023, hlm. 5078.

Budisantoso sebagai Tergugat, yang masing-masing memegang SHM berbeda terhadap bidang tanah yang sama di wilayah Desa Cimenyan, Kabupaten Bandung. SHM milik Penggugat bernomor 665/Cimenyan dan terbit lebih dahulu, sedangkan SHM milik Tergugat bernomor 804/Cimenyan dan terbit kemudian. Kedua sertifikat tersebut diterbitkan oleh instansi yang sama, yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung. Hal ini memperlihatkan bahwa tumpang tindih kepemilikan tidak timbul karena sengketa antar-individu semata, tetapi juga karena kesalahan institusional yang dilakukan oleh instansi pertanahan.<sup>115</sup>

Hakim dalam pertimbangannya menyatakan bahwa SHM No. 665/Cimenyan milik H. Yus Russamsi Ahmad memiliki kekuatan pembuktian yang lebih kuat karena diterbitkan terlebih dahulu dan memiliki dasar perolehan yang sah, yaitu pembelian tanah yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Selain itu, H. Yus Russamsi Ahmad terbukti menguasai bidang tanah tersebut dalam waktu lama tanpa pernah diganggu gugat oleh pihak lain. Hal ini menunjukkan bahwa H. Yus Russamsi Ahmad merupakan pembeli beritikad baik yang memperoleh hak atas tanah melalui prosedur hukum yang benar. Sebaliknya, SHM No. 804/Cimenyan milik Dra. Maria Julianti Budisantoso diterbitkan pada waktu yang lebih akhir dan ternyata menimpa bidang tanah yang sudah bersertifikat. Fakta tersebut mengindikasikan bahwa Kantor Pertanahan tidak melakukan pengecekan menyeluruh terhadap data sertifikat yang telah ada. Kantor Pertanahan juga tidak mengidentifikasi penguasaan fisik lapangan sebelum menerbitkan SHM milik Dra. Maria Julianti Budisantoso. Kelalaian administratif

---

<sup>115</sup> Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 70/Pdt/2022/PT BGD

ini menunjukkan bahwa prosedur verifikasi dan validasi sebelum penerbitan hak baru tidak berjalan sebagaimana mestinya.<sup>116</sup>

Hakim menyatakan bahwa Kantor Pertanahan telah melalaikan kewajibannya untuk menjaga tertib administrasi pertanahan, khususnya dalam menghindari tumpang tindih hak atas bidang tanah yang sama. Kelalaian tersebut menjadi penyebab utama terjadinya konflik yuridis antara dua pihak pemilik sertifikat. Putusan ini memperlihatkan bahwa *Overlapping* terjadi bukan karena niat jahat dari salah satu pihak, tetapi karena sistem pencatatan tanah yang belum sepenuhnya terintegrasi, serta masih menggunakan sistem manual yang rentan terhadap human error. Pengadilan Tinggi Bandung dalam putusannya menguatkan pertimbangan Pengadilan Negeri Bale Bandung yang sebelumnya memenangkan H. Yus Russamsi Ahmad. Hakim menilai bahwa SHM No. 665/Cimenyan lebih layak dijadikan dasar kepemilikan karena terbit lebih dahulu dan diperoleh melalui transaksi yang sah. Tergugat tidak dapat membuktikan bahwa tanah tersebut diperoleh dari subjek yang memiliki hak sebelumnya secara sah. Sertifikat yang dimiliki oleh Dra. Maria Julianti Budisantoso dinyatakan cacat secara yuridis karena tidak memiliki dasar alas hak yang jelas dan justru menimbulkan tumpang tindih dengan SHM yang telah ada sebelumnya.<sup>117</sup>

Hakim juga menolak permintaan H. Yus Russamsi Ahmad untuk memerintahkan Kantor Pertanahan melanjutkan proses pemecahan (splitsing) SHM. Penolakan tersebut didasarkan pada pertimbangan bahwa pemecahan sertifikat merupakan proses administratif yang berdiri sendiri dan tidak menjadi

---

<sup>116</sup> *Ibid.*

<sup>117</sup> *Ibid*

substansi utama dalam perkara ini.<sup>118</sup> Walaupun permohonan tersebut tidak mempengaruhi pokok perkara, karena hakim tetap menyatakan bahwa H. Yus Russamsi Ahmad adalah pemilik sah atas bidang tanah sengketa. Putusan tersebut memberikan pelajaran penting bahwa *Overlapping* tidak semata disebabkan oleh klaim ganda masyarakat, melainkan juga oleh kelalaian institusi dalam mengelola data pertanahan secara akurat dan menyeluruh. Ketidakterpaduan antara data fisik, data yuridis, dan penguasaan faktual menyebabkan Kantor Pertanahan gagal mendeteksi adanya sertifikat aktif atas tanah yang sama. Dalam hal ini, Kantor Pertanahan bertanggung jawab atas timbulnya sengketa antara dua warga negara.

Kondisi ini memperkuat urgensi pembaruan sistem informasi pertanahan melalui digitalisasi data dan penerapan sertifikat elektronik sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik. Digitalisasi akan memungkinkan sistem pertanahan mendeteksi secara otomatis keberadaan sertifikat atas suatu bidang tanah sebelum menerbitkan hak baru. Penerapan sistem elektronik juga dapat meminimalisir keterlibatan subjektif petugas pertanahan dalam menentukan validitas suatu bidang tanah. Berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa penyebab utama terjadinya *Overlapping* pada perkara ini adalah kelalaian administratif dari Kantor Pertanahan dalam memverifikasi objek tanah sebelum penerbitan sertifikat baru. Tidak adanya pengecekan silang yang akurat terhadap sertifikat yang telah diterbitkan sebelumnya menyebabkan terbitnya dua hak atas objek yang sama, sehingga menimbulkan sengketa hukum antara dua pihak.

---

<sup>118</sup> *Ibid*

Putusan ini sekaligus menjadi *Preseden* mengenai pentingnya prinsip kehati-hatian, validasi data yang akurat, dan perlindungan hukum bagi pihak yang beritikad baik dalam sistem pertanahan nasional.

## **2. Praktek *Overlapping* yang ditinjau dari sudut pandang Notaris dan Advokat**

*Overlapping* merupakan bentuk sengketa pertanahan yang bersumber pada kegagalan sistemik administrasi pertanahan. Permasalahan ini telah ditemukan secara nyata dalam praktik, sebagaimana diakui oleh Notaris Ajeng Kartika Pratiwi, S.H., M.Kn., selaku notaris diwilayah Bandung yang menjelaskan bahwa penyebab utama timbulnya sengketa tumpang tindih kepemilikan terletak pada penggunaan sistem manual dalam proses pendaftaran tanah. Sistem tersebut mengandalkan sepenuhnya pada kemampuan manusia dalam melakukan pengukuran, pencatatan, serta penginputan data bidang tanah ke dalam administrasi pertanahan, tanpa dukungan teknologi digital yang dapat meminimalisasi kesalahan. Ketergantungan pada sistem manual menjadikan potensi terjadinya *Human Error* sangat tinggi, baik dalam penempatan koordinat, penafsiran batas, dan identifikasi bidang tanah secara geospasial.<sup>119</sup>

Kesalahan *Human Error* yang dilakukan oleh pegawai ATR/BPN yang terjadi selama penginputan data dan pelaksanaan proses pendaftaran telah mengakibatkan munculnya sertifikat ganda atas satu bidang tanah. Akibatnya, lebih dari satu pihak merasa memiliki hak atas tanah yang sama, berdasarkan sertifikat

---

<sup>119</sup> Hasil data wawancara dengan Ajeng Kartika Pratiwi, S.H., M.Kn yang menjabat sebagai Notaris dan PPAT di wilayah Kabupaten Bandung, tanggal 15 Juli 2025, pukul 10.00 WIB.

yang sah secara administratif. Keabsahan sertifikat tidak serta merta menjamin validitasnya secara material ketika terjadi cacat dalam proses penerbitannya. Ketika dua atau lebih sertifikat terbit atas satu objek tanah yang sama, maka keadaan ini membuka ruang lahirnya sengketa pertanahan yang masuk kategori kasus berat sebagaimana diatur pada Pasal 5 huruf b Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020.

*Overlapping* tidak sekadar menjadi permasalahan teknis, melainkan menunjukkan adanya celah kelemahan sistemik dalam proses pendaftaran tanah nasional. Kelemahan tersebut juga tercermin dari tidak adanya sistem validasi administratif yang kuat pada saat penerbitan sertifikat tanah di masa lalu. BPN belum menerapkan sistem yang mampu mendeteksi secara otomatis apakah suatu bidang tanah telah terdaftar sebelumnya atau memiliki tumpang tindih dengan bidang lain berdasarkan batas fisik dan koordinat yang sebenarnya. Ketika sistem belum terintegrasi secara spasial dan digital, maka pengecekan kebenaran data sering kali hanya mengandalkan pemeriksaan berkas dan catatan konvensional. Hal ini memberikan ruang bagi terjadinya pengulangan pengukuran atau pendaftaran atas bidang yang telah bersertifikat, dan jika permohonan dilakukan pada waktu yang berbeda dan menggunakan sumber data yang tidak identik.<sup>120</sup>

Masalah *Overlapping* semakin kompleks ketika objek tanah merupakan bekas tanah adat atau tanah ulayat. Notaris Ajeng Kartika Pratiwi, S.H., M.Kn. menyatakan bahwa dalam banyak kasus, status hukum tanah bekas adat masih bergantung pada keterangan atau pengakuan dari pemerintah desa. Proses pengalihan hak dari tanah adat ke tanah negara yang dapat didaftarkan secara sah,

---

<sup>120</sup> *Ibid.*

seringkali tidak dilakukan secara tuntas atau tidak disertai pembaruan data administratif secara menyeluruh. Ketidaksesuaian antara penguasaan fisik berdasarkan warisan adat dengan data yuridis yang tercatat di BPN menjadi faktor penyebab utama timbulnya klaim ganda. Pemerintah desa dapat mengeluarkan keterangan tanah berdasarkan sejarah penguasaan, sementara BPN memiliki data yang tidak sepenuhnya mencerminkan kondisi aktual di lapangan.<sup>121</sup> Kondisi tersebut menciptakan tumpang tindih data atas tanah yang membingungkan bagi masyarakat maupun pihak pejabat yang berkewajiban mensertifikasi tanah. Ketika data di tingkat desa tidak seragam dengan data yang tercatat di BPN, maka potensi terjadinya *Overlapping* menjadi tidak terhindarkan. Mengingat masyarakat awam pada umumnya tidak memahami sepenuhnya bahwa klaim penguasaan tidak serta merta membentuk hak kepemilikan sah menurut hukum pertanahan. Ketidaktahuan masyarakat dan ditambah dengan lemahnya sistem verifikasi oleh notaris atau PPAT, memperbesar kemungkinan terjadinya pendaftaran ulang terhadap tanah yang telah bersertifikat atas nama pihak lain.<sup>122</sup>

*Overlapping* dari pandangan Advokat Ivan Chandra Syahrul, S.H., M.H., yang menjabat sebagai Ketua Pusat Bantuan Hukum Perhimpunan Advokat Indonesia (PERADI) wilayah Bandung, menjelaskan bahwa permasalahan *Overlapping* terjadi karena tidak diterapkannya prinsip kehati-hatian dalam proses transaksi jual beli tanah. Advokat Ivan menegaskan bahwa kelalaian dalam memverifikasi identitas objek maupun subjek hukum tanah dapat menciptakan ruang terjadinya klaim ganda. Keadaan tersebut muncul ketika seseorang

---

<sup>121</sup> *Ibid.*

<sup>122</sup> *Ibid.*

melakukan pembelian tanah dari pihak yang bukan pemilik sah atau dari pihak yang tidak memiliki kewenangan hukum untuk melakukan peralihan hak. Situasi tersebut kemudian melahirkan dua pihak atau lebih yang sama-sama mengklaim sebagai pemilik sah atas objek tanah yang identik, berdasarkan dokumen formal yang secara administratif sah.<sup>123</sup>

Penerapan prinsip kehati-hatian merupakan asas fundamental dalam hukum perikatan yang bertujuan mencegah lahirnya sengketa. Pembeli tanah wajib memastikan bahwa tanah yang akan dibeli benar-benar dimiliki secara sah oleh pihak penjual, serta tidak dalam keadaan bersengketa, dibebani hak pihak lain, atau menjadi objek jaminan. Penjual juga harus menunjukkan bukti kepemilikan yang sah seperti sertifikat hak milik, serta menjamin bahwa objek transaksi sesuai dengan keadaan fisik dan yuridis di lapangan. Kegagalan pembeli dalam melaksanakan prinsip tersebut akan membuatnya kehilangan status sebagai pembeli yang beritikad baik, sehingga perlindungan hukum atas haknya dapat menjadi lemah ketika terjadi konflik kepemilikan. Sengketa tanah akibat dari *Overlapping* tidak hanya berdampak pada ketidakpastian hukum, tetapi juga menciptakan beban hukum yang kompleks dalam proses penyelesaiannya.

Advokat Ivan menjelaskan bahwa penyelesaian sengketa akibat *Overlapping* tidak dapat dilakukan secara sederhana, melainkan harus melalui dua jalur peradilan sekaligus, yaitu Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dan Pengadilan Negeri. Sengketa tersebut tidak hanya menyangkut keabsahan dokumen

---

<sup>123</sup> Hasil data wawancara dengan Advokat Ivan Chandra Syahrul, S.H., M.H. yang menjabat sebagai Ketua Pusat Bantuan Hukum Perhimpunan Advokat Indonesia (PERADI) Bandung, tanggal 17 Juli 2025, pukul 09.00 WIB.

pertanahan yang diterbitkan oleh instansi administrasi negara, tetapi juga menyangkut keabsahan perbuatan perdata antara para pihak yang melakukan transaksi. Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang memeriksa dan memutus sah tidaknya keputusan administrasi berupa penerbitan sertifikat, sedangkan Pengadilan Negeri berwenang mengadili perbuatan melawan hukum atau wanprestasi. Proses penyelesaian melalui dua jalur peradilan tersebut berimplikasi pada panjangnya waktu, besarnya biaya, dan kerumitan pembuktian yang harus dilakukan oleh para pihak.<sup>124</sup> Banyak pihak yang kemudian tidak mendapatkan kepastian hukum dalam waktu cepat karena harus menunggu hasil putusan dari dua pengadilan yang kompetensinya berbeda. Bahkan dalam beberapa kasus, terjadi ketidaksinkronan antara putusan PTUN dan putusan Pengadilan Negeri, sehingga menimbulkan kebingungan mengenai pihak mana yang benar-benar memiliki hak atas objek tanah tersebut. Ketidakpastian tersebut merugikan semua pihak, baik yang memiliki sertifikat lebih dulu maupun yang melakukan transaksi secara sah namun kemudian tersandung akibat adanya klaim lain atas objek yang sama.

Penyebab utama *Overlapping* tidak semata-mata bersumber pada kelalaian pembeli dalam menerapkan prinsip kehati-hatian, melainkan juga berkaitan erat dengan lemahnya sistem administrasi pertanahan yang dijalankan oleh Kantor Pertanahan (BPN). Advokat Ivan menjelaskan bahwa banyak data pertanahan yang tercatat di BPN tidak diperbarui sesuai dengan kondisi riil di lapangan. Ketidaksesuaian antara luas, batas, atau letak tanah yang tercatat dalam sertifikat dengan kondisi fisik tanah sebenarnya sering kali menimbulkan tumpang tindih.<sup>125</sup>

---

<sup>124</sup> *Ibid.*

<sup>125</sup> *Ibid.*

Keadaan tersebut terjadi karena masih adanya praktik pengukuran yang tidak akurat, kurangnya pembaruan data setelah terjadi peralihan hak, serta minimnya koordinasi antara kantor pertanahan dan aparat desa atau kelurahan setempat. Ketika dua sertifikat diterbitkan atas bidang tanah yang sama karena kesalahan input data atau pengukuran, maka konflik pasti terjadi. Ketidaksesuaian tersebut menjadi akar utama lahirnya sengketa pertanahan yang berkepanjangan dan sulit diselesaikan. Akurasi data dan sinergi antar instansi mutlak diperlukan agar setiap sertifikat yang diterbitkan mencerminkan keadaan hukum dan fisik yang sesungguhnya.

Faktor lain yang memperparah terjadinya *Overlapping* ialah penyimpangan perilaku aparatur hukum, terutama Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan notaris. Advokat Ivan menegaskan bahwa terdapat indikasi keterlibatan beberapa oknum notaris atau PPAT yang secara sadar melakukan kerja sama dengan pihak penjual tidak sah. Kerja sama tersebut melahirkan akta-akta yang dibuat seolah-olah berdasarkan transaksi yang sah, padahal dilakukan oleh pihak yang tidak memiliki hak atas tanah tersebut. Akibatnya, akta yang seharusnya menjadi alat bukti otentik justru menjadi sumber sengketa hukum karena dibuat berdasarkan fakta yang dimanipulasi atau disembunyikan.<sup>126</sup> Peran PPAT dan notaris seharusnya tidak terbatas pada formalitas administratif semata, melainkan harus menjalankan fungsi verifikasi secara substansial terhadap dokumen dan identitas para pihak. Kegagalan PPAT atau notaris dalam menjalankan fungsi tersebut secara jujur dan independen akan menghilangkan nilai perlindungan hukum bagi para

---

<sup>126</sup> *Ibid.*

pihak yang terlibat dalam transaksi. Praktik kolusi antara PPAT dan penjual tidak sah juga merusak integritas sistem hukum pertanahan secara keseluruhan, karena menciptakan akta ganda yang memiliki kekuatan pembuktian hukum yang sama kuatnya tetapi lahir dari proses yang cacat secara moral dan hukum.<sup>127</sup> *Overlapping* kepemilikan tanah yang muncul akibat transaksi tanpa prinsip kehati-hatian, data BPN yang tidak akurat, serta adanya kolusi pejabat pembuat akta menunjukkan bahwa konflik pertanahan bersifat multidimensi. Permasalahan tersebut tidak hanya berkaitan dengan aspek hukum semata, melainkan juga menyentuh persoalan etik, administratif, dan kelembagaan.<sup>128</sup>

Keterangan yang diberikan oleh Notaris Ajeng Kartika Pratiwi, S.H., M.Kn. dan Advokat Ivan Chandra Syahrul, S.H., M.H menunjukkan bahwa akar persoalan *Overlapping* tidak hanya berada pada tataran teknis, tetapi juga berkaitan erat dengan dimensi struktural dan kelembagaan. BPN sebagai lembaga negara yang memiliki kewenangan penuh atas pendaftaran tanah perlu melakukan evaluasi menyeluruh terhadap sistem kerja dan infrastruktur yang digunakan dalam administrasi pertanahan. Ketika sistem pendaftaran masih menggunakan model manual atau semi-digital, maka keakuratan data tetap tidak dapat dijamin. Reformasi pertanahan melalui transformasi digital tidak boleh ditunda lebih lama, karena keterlambatan modernisasi akan memperpanjang daftar sengketa dan merusak kepercayaan masyarakat terhadap legalitas sertifikat tanah. Pemikiran hukum yang berkembang saat ini menuntut adanya sinergi antara kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan.

---

<sup>127</sup> *Ibid.*

<sup>128</sup> *Ibid.*

Ketika negara gagal menjamin kepastian hukum dalam bidang pertanahan, maka hal tersebut berdampak langsung pada stabilitas ekonomi, sosial, dan ketertiban umum. Setiap masyarakat yang telah membayar lunas atas tanah yang dibelinya tentu berharap bahwa sertifikat yang diterbitkan memiliki kekuatan hukum penuh dan tidak dapat digugat. Namun harapan tersebut menjadi rapuh apabila sistem hukum tidak mampu menjamin bahwa sertifikat tersebut adalah satu-satunya bukti hak yang sah. Kejelasan status hukum tanah merupakan bagian dari hak konstitusional warga negara dalam memperoleh rasa aman dan kepastian dalam kepemilikan. Ketika satu bidang tanah dapat diterbitkan dua sertifikat karena kesalahan administrasi, maka hal tersebut menunjukkan bahwa negara belum hadir sepenuhnya dalam memberikan perlindungan hukum terhadap warga. Keterangan dari notaris yang menangani langsung permasalahan tersebut membuktikan bahwa *Overlapping* bukanlah isu insidental, melainkan persoalan struktural yang membutuhkan perombakan sistemik dalam tata kelola pertanahan nasional.<sup>129</sup>

Pemerintah perlu melakukan reformasi total terhadap sistem administrasi pertanahan, memperbarui database tanah secara elektronik, dan memperkuat pengawasan terhadap kinerja notaris dan PPAT. Penyelesaian sengketa tidak cukup dilakukan secara yudisial, tetapi harus dibarengi dengan upaya preventif dan penataan kelembagaan yang menyeluruh. Kepastian hukum dalam pertanahan hanya dapat dicapai apabila seluruh pihak menjalankan fungsinya secara bertanggung jawab dan transparan.<sup>130</sup> Pembeli wajib melakukan verifikasi

---

<sup>129</sup> Fadhl Nur Pratama, Ana Silviana, “Studi Komparatif Peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Jual Beli”, *Jurnal Unes Law Review*, Vol. 7, No. 1, 2024, hlm. 633.

<sup>130</sup> Yohana Widya Oktaviani & Aullia Vivi Yulianingrum, “Urgensi Penyelesaian Tumpang

maksimal sebelum bertransaksi. BPN wajib menyediakan data pertanahan yang akurat dan dapat diakses secara terbuka. Notaris dan PPAT wajib menjaga integritas profesi agar tidak terlibat dalam praktik manipulatif. Negara wajib hadir dalam membenahi sistem pertanahan agar masyarakat tidak terus-menerus menjadi korban dari kelemahan struktural dan moral aparatur hukum. Tanpa reformasi menyeluruh, sengketa akibat *Overlapping* akan terus terjadi dan menggerus rasa keadilan masyarakat.

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

**1. Perlindungan Hukum terhadap Pembeli yang Beritikad Baik dalam Transaksi Jual Beli 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) KUHPerdata menegaskan bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

---

Tindih Kepemilikan Tanah Akibat Kesalahan Penulisan dalam Akta Jual Beli Tanah”, *Jurnal Pagaruyung*, Vol. 7, No. 2, 2024, hlm. 489.

Ketentuan ini merupakan perwujudan dari asas umum dalam hukum perjanjian yang disebut asas itikad baik (*good faith*). Asas asas itikad baik menuntut agar para pihak dalam suatu perjanjian tidak hanya terikat pada bunyi perjanjian secara textual, tetapi juga pada nilai-nilai kejujuran, kepatutan, dan kepantasannya.<sup>131</sup>

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.<sup>132</sup>

- 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.

---

<sup>131</sup> 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.

<sup>132</sup> Yotrima 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.

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 atas 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) KUHPerdata 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.<sup>133</sup>

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.<sup>134</sup> 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 sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata, terutama ketika pembeli telah melaksanakan seluruh kewajibannya secara tuntas sebagaimana tercantum dalam perjanjian jual beli.<sup>135</sup> Itikad baik dalam hal ini mencakup tindakan nyata pembeli untuk memverifikasi status tanah, menelusuri riwayat peralihan hak, dan

<sup>133</sup> *Ibid*, hlm. 325-326

<sup>134</sup> *Ibid*.

<sup>135</sup> 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.

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.<sup>136</sup> Pendaftaran tanah yang dilakukan pembeli tidak hanya memperoleh

---

<sup>136</sup> Elias Hence Thesia, et al, "Penerapan IPTEKS Tentang Sistem Pendaftaran Tanah Hingga Terbitnya Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Untuk Menjamin Kepastian Hukum Di Kampung

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 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.<sup>137</sup> 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.

Pada kasus *Overlapping* ketika pembeli telah memenuhi seluruh unsur keabsahan peralihan hak atas tanah dan tidak mengetahui adanya sengketa atau sertifikat lain sebelumnya, maka pembeli tersebut layak memperoleh perlindungan berdasarkan prinsip kepastian hukum dan keadilan. Pembeli beritikad baik harus dipandang sebagai subjek hukum yang berhak memperoleh legitimasi atas tanah yang dibelinya, sepanjang seluruh tahapan hukum telah dijalani dengan benar. Pada

---

<sup>137</sup> 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.

Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 70/Pdt/2022/PT BGD hakim tetap mempertahankan keabsahan hak H. Yus Russamsi Ahmad walaupun Dra. Maria Julianti Budisantoso juga memiliki sertifikat atas objek tanah yang sama. Pengadilan Tinggi Bandung menilai bahwa Dra. Maria Julianti Budisantoso telah melakukan perbuatan melawan hukum dan oleh karenanya, kepemilikan atas tanah dikembalikan kepada H. Yus Russamsi Ahmad yang memegang SHM No. 665/Cimenyan.<sup>138</sup>

Pertimbangan hakim juga menolak permohonan banding dari Dra. Maria Julianti Budisantoso karena tidak ditemukan alasan hukum yang sah untuk membatalkan putusan tingkat pertama. Selain itu, hakim menyatakan permintaan terkait pemecahan sertifikat dan pembayaran uang paksa tidak beralasan dan ditolak karena berada di luar pokok sengketa. Namun demikian, fakta ini menunjukkan bahwa meskipun seseorang telah memiliki sertifikat, proses perolehan hak tetap diuji melalui legalitas formal dan materiil. Pembeli beritikad baik tetapi harus dibuktikan memenuhi unsur kehati-hatian dan kepatuhan terhadap ketentuan hukum yang berlaku. Pertimbangan Hakim menekankan pada *substantive due process* sebagai dasar untuk menentukan siapa yang lebih patut dilindungi menurut hukum, bukan sekadar berdasarkan kronologi penerbitan sertifikat.<sup>139</sup>

Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 70/Pdt/2022/PT BGD menunjukkan bahwa permasalahan tumpang tindih kepemilikan tanah tidak semata-mata disebabkan oleh itikad buruk para pihak, melainkan bersumber pada kelalaian administrasi badan pertanahan nasional. H. Yus Russamsi Ahmad dan

<sup>138</sup> Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 70/Pdt/2022/PT BGD.

<sup>139</sup> *Ibid.*

Dra. Maria Julianti Budisantoso sama-sama bertindak sebagai pembeli yang menghendaki tanah yang telah dibeli secara sah memperoleh perlindungan dan pengakuan hukum.<sup>140</sup> Keduanya memperoleh Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional melalui prosedur administrasi sebagaimana yang lazim dilakukan dalam praktik jual beli tanah. Fakta bahwa dua sertifikat diterbitkan atas bidang tanah yang sama menandakan adanya kesalahan dalam proses verifikasi dan validasi data pertanahan. Keadaan tersebut menimbulkan kerugian bagi para pihak yang beritikad baik dan menimbulkan ketidakpastian hukum dalam praktik pertanahan. Badan Pertanahan Nasional seharusnya menjalankan asas kehati-hatian secara ketat sebelum menerbitkan sertifikat hak atas tanah, terutama apabila terdapat indikasi bahwa objek tersebut telah terdaftar sebelumnya. Kesalahan administratif dalam penerbitan sertifikat menunjukkan bahwa negara belum sepenuhnya menjamin keabsahan data pertanahan secara menyeluruh. Negara melalui BPN wajib membangun sistem informasi pertanahan yang akurat, terintegrasi, dan dapat diakses secara luas. Sistem tersebut menjadi syarat mutlak untuk menjamin kepastian hukum dan memberikan perlindungan bagi pembeli yang telah bertindak sesuai prosedur dan memenuhi unsur subjektif maupun objektif dari itikad baik.

Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran strategis dalam mencegah terjadinya *Overlapping* kepemilikan tanah yang dapat menimbulkan sengketa di kemudian hari. Notaris dan PPAT wajib memastikan bahwa objek tanah yang akan diperjualbelikan telah memiliki kejelasan hukum dan

---

<sup>140</sup> *Ibid.*

tidak sedang dalam kondisi tumpang tindih sertifikat. Tindakan verifikasi dilakukan melalui pemeriksaan sertifikat, peta bidang, dan riwayat kepemilikan tanah secara administratif dan fisik. Kehati-hatian dalam proses pembuatan akta jual beli harus dimulai sejak proses awal transaksi, sehingga tidak terjadi pengabaian terhadap indikasi adanya sertifikat ganda.<sup>141</sup> Kegagalan notaris atau PPAT dalam mendeteksi potensi *Overlapping* akan membuka ruang sengketa hukum yang merugikan pembeli, terutama pembeli yang telah beritikad baik dan mengandalkan keabsahan sertifikat yang ditunjukkan.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai lembaga negara yang berwenang dalam pengelolaan dan penerbitan sertifikat tanah turut memikul tanggung jawab penting untuk mencegah *Overlapping* penguasaan tanah. Prosedur validasi dan pengecekan data yang dilakukan BPN harus dilakukan secara ketat dan menyeluruh. BPN harus menolak permohonan pendaftaran atau penerbitan sertifikat baru apabila ditemukan bahwa bidang tanah tersebut telah tercatat dalam sertifikat lain yang masih aktif dan sah. Ketelitian BPN menjadi fondasi utama dalam mewujudkan kepastian hukum pertanahan, dikarenakan *Overlapping* bermula dari ketidaksesuaian data spasial dan yuridis yang diabaikan saat proses administrasi. Lemahnya integrasi data antar bagian di internal BPN, dan antara BPN dan pemerintah desa atau kelurahan, menjadikan penyebab utama munculnya dua sertifikat atas objek tanah yang sama. Ketika BPN gagal menjalankan validasi

---

<sup>141</sup> Arihta Esther Tarigan, et al, “Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa (PMPJ) Bagi Notaris/PPAT Sebagai Upaya Mencegah Sengketa Pertanahan”, *Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 6, No. 2, 2024, hlm. 123.

secara tepat, maka beban hukum akibat konflik yang timbul akan ditanggung oleh pihak yang beritikad baik tanpa kesalahan.<sup>142</sup>

Pembeli yang beritikad baik tetap memiliki hak untuk memperoleh perlindungan hukum ketika kemudian diketahui bahwa tanah yang telah dibeli mengalami sengketa karena *Overlapping* kepemilikan. Pembeli dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) apabila ditemukan kesalahan administrasi dalam proses penerbitan sertifikat oleh BPN yang menyebabkan tumpang tindih. Gugatan ke PTUN bertujuan membatalkan sertifikat yang terbit belakangan dan bertentangan dengan asas kehati-hatian administrasi. Selain itu, pembeli juga dapat mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri atas dasar perbuatan melawan hukum, apabila diketahui terdapat pihak lain yang telah mengklaim kepemilikan atas tanah yang sama tanpa dasar yang sah. Kedua jalur hukum tersebut dapat digunakan secara komplementer untuk memperoleh keadilan dan pemulihan hak. Namun, pembeli tetap harus membuktikan bahwa dirinya telah melakukan seluruh tindakan kehati-hatian secara wajar, termasuk memeriksa sertifikat ke BPN dan menggunakan jasa notaris atau PPAT sebelum melakukan transaksi. *Overlapping* penguasaan tanah akan terus menjadi sumber sengketa selama sistem pertanahan belum berjalan secara tertib dan akurat. Pembeli beritikad baik yang telah memenuhi seluruh prosedur formal dan administratif tetap layak mendapat perlindungan hukum apabila sengketa muncul akibat kelalaian institusi negara. Negara memiliki kewajiban konstitusional untuk menjamin agar satu bidang tanah hanya memiliki satu sertifikat yang sah. Oleh karena itu, kolaborasi

---

<sup>142</sup> Rr. Luh Sekar N.S, “Analisis Yuridis Peranan Kantor ATR/BPN terhadap Penyelesaian Permasalahan Sengketa Batas Tanah”, *Jurnal Publishing*, Vol. 1, No. 4, 2024, hlm. 4

antara notaris/PPAT dan BPN harus diarahkan pada satu tujuan utama, yaitu pencegahan tumpang tindih sertifikat melalui verifikasi data yang akurat, terintegrasi, dan transparan. Keberadaan sistem pertanahan berbasis digital yang mutakhir juga menjadi prasyarat mutlak untuk mencegah *Overlapping* di masa mendatang.

Ajeng Kartika Pratiwi, S.H., M.Kn., yang menjabat sebagai Notaris dan PPAT di wilayah Bandung menjelaskan bahwa perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik harus dimulai sejak awal proses transaksi. Setiap pembeli wajib memastikan legalitas objek tanah sebelum melakukan pembayaran. Proses ini harus dilakukan melalui notaris yang memiliki integritas, kompetensi, dan profesionalisme dalam menjalankan tugas.<sup>143</sup> Menurutnya, notaris wajib melakukan pengecekan keabsahan sertifikat dan status hukum tanah ke sistem BPN serta mencocokkannya dengan kondisi lapangan. Langkah tersebut merupakan bentuk konkret penerapan asas kehati-hatian yang menjadi syarat utama agar pembeli dapat dikategorikan sebagai pihak yang beritikad baik secara hukum. Perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik tidak dapat diberikan secara otomatis tanpa adanya upaya kehati-hatian dalam proses perolehan hak. Ajeng Kartika Pratiwi menegaskan bahwa seluruh data yang diperoleh notaris juga bersumber dari BPN, sehingga ketepatan dan keakuratan informasi yang dikelola lembaga pertanahan sangat mempengaruhi proses transaksi. Apabila data yang diberikan BPN tidak akurat atau belum diperbarui, maka pembeli tetap memiliki risiko hukum meskipun telah melakukan pengecekan melalui notaris. Sistem

---

<sup>143</sup> Hasil data wawancara dengan Ajeng Kartika Pratiwi, S.H., M.Kn yang menjabat sebagai Notaris dan PPAT di wilayah Kabupaten Bandung, tanggal 15 Juli 2025, pukul 10.00 WIB.

pertanahan harus mampu memberikan informasi yang valid, lengkap, dan mutakhir agar pembeli memperoleh perlindungan hukum yang utuh.

Pembeli beritikad baik juga harus memahami bahwa perlindungan hukum ketika pembeli dapat membuktikan telah melakukan tindakan kehati-hatian secara maksimal. Pada praktiknya, Ajeng Kartika Pratiwi menjelaskan bahwa tanah yang berasal dari bekas tanah adat kerap menimbulkan persoalan hukum, dikarenakan riwayat penguasaannya tidak tercatat secara lengkap dalam sistem BPN. Kondisi ini menuntut pembeli untuk melakukan pengecekan ganda, baik ke kantor pertanahan maupun ke pemerintah desa. Upaya ini diperlukan agar pembeli dapat memastikan tidak terdapat cacat hukum atau sengketa yang tersembunyi atas tanah yang akan dibelinya. Perlindungan hukum terhadap pembeli hanya dapat diberikan apabila pembeli dapat membuktikan bahwa dirinya tidak mengetahui dan tidak dapat mengetahui adanya cacat tersebut, meskipun telah melakukan pengecekan secara patut.<sup>144</sup>

Ajeng Kartika Pratiwi juga menyoroti fakta bahwa tidak semua notaris bekerja secara profesional. Ia menyarankan agar masyarakat berhati-hati dalam memilih notaris, dikarenakan terdapat oknum notaris yang justru terlibat dalam praktik mafia tanah. Pembeli wajib memilih notaris yang memberikan transparansi, terutama dalam hal hasil pengecekan legalitas tanah. Ketika pembeli tetap melanjutkan transaksi tanpa dokumen pengecekan yang sah dari notaris, maka pembeli tidak dapat dikategorikan sebagai pihak yang beritikad baik. Tindakan tersebut akan melemahkan posisi hukum pembeli apabila di kemudian hari timbul

---

<sup>144</sup> *Ibid.*

sengketa kepemilikan ataupun *Overlapping*.<sup>145</sup> Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik seharusnya menjadi prinsip yang dipegang oleh seluruh instrumen hukum pertanahan. Namun, menurut Ajeng Kartika Pratiwi, sistem pertanahan di Indonesia belum sepenuhnya mampu memberikan jaminan kepastian hukum. Koordinasi antara notaris, BPN, dan pemerintah desa masih belum optimal. Hal ini menyebabkan pembeli tetap rentan terhadap konflik kepemilikan meskipun telah memenuhi syarat-syarat subjektif dan objektif dari itikad baik. Negara wajib memperkuat sistem pertanahan agar perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik tidak hanya menjadi norma ideal, tetapi juga dapat diwujudkan secara nyata dalam praktik hukum pertanahan.

Ivan Chandra Syahrul, S.H., M.H. selaku Ketua Pusat Bantuan Hukum PERADI Bandung menjelaskan bahwa perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik tidak dapat diberikan secara serta-merta tanpa didahului pembuktian kehati-hatian dalam proses transaksi. Ivan Chandra Syahrul berpandangan bahwa pembeli beritikad baik merupakan subjek hukum yang telah melaksanakan prinsip kehati-hatian secara administratif dan faktual. Kehati-hatian tersebut meliputi pengecekan legalitas tanah ke kantor BPN dan pengecekan fisik ke lokasi objek tanah secara langsung. Pembeli wajib memastikan bahwa tanah yang akan dibelinya tidak berada dalam sengketa, tidak dalam status tumpang tindih, dan memiliki legalitas yang sah menurut hukum yang berlaku. Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik hanya diberikan apabila terdapat bukti bahwa seluruh prosedur telah ditempuh secara benar. Ivan Chandra Syahrul menekankan bahwa

---

<sup>145</sup> *Ibid.*

pembeli yang mengabaikan prinsip kehati-hatian tidak dapat dikualifikasikan sebagai pihak beritikad baik. Pembeli yang tergiur harga murah objek tanah tanpa melakukan verifikasi legalitas objek tanah secara menyeluruh, akan kehilangan hak perlindungan hukum. Pembuktian atas niat baik harus didukung dengan dokumen formal yaitu bukti pengecekan sertifikat di kantor pertanahan, bukti survei lokasi, serta bukti bahwa transaksi dilakukan secara terang dan tunai di hadapan pejabat yang berwenang.<sup>146</sup>

Ivan Chandra Syahrul menyatakan bahwa ketika pembeli telah menyimpang dari prosedur hukum yang ditetapkan, maka perlindungan hukum tidak dapat diberikan, meskipun pembeli merasa tidak bersalah. Unsur objektif dari itikad baik harus dapat dibuktikan secara konkret, bukan hanya berdasarkan asumsi atau pengakuan sepihak. Pada kasus *Overlapping*, pembeli harus dapat menunjukkan bahwa ia telah membeli tanah tanpa mengetahui adanya cacat hukum dan telah melakukan pengecekan dengan itikad jujur serta kehati-hatian yang memadai. Ivan Chandra Syahrul menjelaskan bahwa terdapat dua bentuk perlindungan hukum yang umum terjadi di pengadilan. Pertama, apabila tanah belum dibaliknamakan, maka perlindungan diberikan dalam bentuk pengembalian sejumlah uang kepada pembeli melalui pembatalan perjanjian. Kedua, apabila tanah telah dibaliknamakan atas nama pembeli dan alat bukti menunjukkan bahwa transaksi dilakukan secara sah dan tanpa cacat hukum, maka hakim dapat menetapkan bahwa pembeli adalah

---

<sup>146</sup> Hasil data wawancara dengan Advokat Ivan Chandra Syahrul, S.H., M.H. yang menjabat sebagai Ketua Pusat Bantuan Hukum Perhimpunan Advokat Indonesia (PERADI) Bandung, tanggal 17 Juli 2025, pukul 09.00 WIB.

pemilik sah atas tanah tersebut. Bentuk perlindungan ini merupakan penguatan hukum atas hak kepemilikan pembeli yang telah bertindak sesuai hukum.<sup>147</sup>

Ivan Chandra Syahrul menjelaskan bahwa sebelum membeli tanah, seseorang wajib melakukan pengecekan administrasi ke BPN, memastikan keabsahan data penjual, dan harus mencurigai apabila harga tanah tidak wajar atau jauh di bawah harga pasar. Tindakan preventif ini merupakan bagian dari tanggung jawab hukum pembeli untuk membuktikan niat baiknya dalam memperoleh hak atas tanah.<sup>148</sup> Tanpa tindakan preventif tersebut, perlindungan hukum sulit diberikan karena pengabaian atas kewajiban kehati-hatian dapat dianggap sebagai kelalaian yang menimbulkan risiko hukum. Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam kasus *Overlapping* kepemilikan tanah pada dasarnya tidak bersifat mutlak, melainkan bersyarat. Syarat tersebut berupa terpenuhinya unsur kehati-hatian, pemenuhan prosedur administratif, dan tidak diketahuinya cacat hukum secara sadar. Advokat Ivan Chandra Syahrul menegaskan bahwa perlindungan hukum hanya dapat diberikan apabila pembeli telah membuktikan bahwa ia tidak bersalah, tidak lalai, dan telah melakukan semua kewajiban hukum yang menjadi tanggung jawabnya.<sup>149</sup> Pendekatan ini menunjukkan bahwa sistem hukum meletakkan perlindungan pada prinsip keadilan yang rasional, bukan semata pada posisi sebagai pembeli.

## **2. Konsep Kedepan Terhadap Transaksi Jual Beli agar tidak terjadi**

---

<sup>147</sup> *Ibid.*

<sup>148</sup> *Ibid.*

<sup>149</sup> *Ibid.*

### *Overlapping*

Sistem pertanahan yang berlaku saat ini masih berada dalam tahap transisi antara sistem manual dan sistem digital.<sup>150</sup> Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai lembaga yang berwenang belum sepenuhnya berhasil menyatukan kedua sistem ini secara konsisten. Sistem manual masih digunakan pada sebagian besar kantor pertanahan di daerah, terutama dalam pencatatan arsip, pengukuran bidang tanah, hingga pelayanan kepada masyarakat. Sistem digital seperti sistem Sentuh Tanahku dan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) memang sudah mulai diterapkan, tetapi belum seluruh data lama diintegrasikan ke dalam basis data digital secara menyeluruh. Akibat dari ketidaksinkronan ini adalah banyaknya ketimpangan antara data fisik tanah dan data administratif yang tercatat dalam sistem, sehingga memungkinkan terjadinya *Overlapping* penguasaan dan kepemilikan atas bidang tanah tertentu.

Ketiadaan integrasi yang menyeluruh antara sistem manual dan digital memunculkan kerentanan dalam validitas data pertanahan. Sistem manual yang berbasis pada dokumen fisik dan arsip kertas menyimpan risiko kehilangan, kerusakan, hingga manipulasi. Sementara sistem digital yang seharusnya menjadi solusi, belum sepenuhnya mendigitalisasi seluruh dokumen lama yang menjadi dasar hukum kepemilikan masyarakat.<sup>151</sup> Transaksi jual beli tanah menjadi rentan karena pihak yang berkepentingan, termasuk pembeli beritikad baik, tidak dapat memperoleh kepastian mengenai keabsahan data apabila terjadi perbedaan antara

---

<sup>150</sup> Julia Syarafina, Susilowardani, “Hambatan Dalam Pelaksanaan Pembuatan Sertifikat Elektronik Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karanganyar”, *Jurnal Cakrawal Ilmiah*, Vol. 4, No. 10, 2025, hlm. 1512.

<sup>151</sup> *Ibid*, hlm. 1514.

informasi digital dan dokumen fisik. Ketidaksesuaian ini telah menyebabkan berbagai kasus sengketa tanah, termasuk kasus *Overlapping* sertifikat yang melibatkan tanah bersertifikat ganda.

Sentralisasi data pertanahan memiliki peran penting dalam mencegah tumpang tindih kepemilikan tanah. Sistem pertanahan yang terpusat memungkinkan pemerintah untuk melakukan pengawasan dan pengendalian yang lebih akurat terhadap setiap transaksi dan perubahan data. Sentralisasi juga memungkinkan sinkronisasi antara pemerintah pusat dan daerah, antara BPN dan kantor desa, serta antara data administratif dan kondisi riil tanah di lapangan.<sup>152</sup> Sistem ini seharusnya menyatukan seluruh informasi pertanahan ke dalam satu portal nasional berbasis peta digital yang dapat diakses oleh notaris, PPAT, advokat, maupun masyarakat secara transparan. Ketika sistem pertanahan terpusat berjalan efektif, maka pembeli memiliki akses informasi yang jelas perihal status hukum objek tanah yang akan dibeli, termasuk informasi historis pemilik, riwayat peralihan hak, dan batas-batas wilayah.

Kegagalan dalam mewujudkan sentralisasi data pertanahan seringkali disebabkan oleh lemahnya koordinasi antar instansi serta belum adanya standar baku dalam pembaruan dan validasi data. Setiap kantor pertanahan di daerah memiliki pola kerja yang berbeda dan belum seluruhnya terhubung secara real time dengan sistem pusat. Kelemahan ini diperparah oleh ketidakterlibatan pemerintah desa dalam proses pembaruan data pertanahan secara aktif. Sebagian besar transaksi tanah masih didasarkan pada keterangan kepala desa atau perangkat wilayah tanpa

---

<sup>152</sup> Indri Meiliawati, “Digitalisasi Dan Reformasi Hukum Dalam Tata Kelola Pertanahan Di Indonesia”, *Jurnal Lex Lectio*, Vol. 3, No. 2, 2024, hlm. 82.

melalui konfirmasi silang dengan data BPN. Hal ini memperbesar risiko penerbitan sertifikat ganda atau penerbitan hak atas tanah yang telah dikuasai secara sah oleh pihak lain. Permasalahan dalam sistem validasi data pertanahan merupakan titik lemah yang paling krusial dalam perlindungan hukum pembeli beritikad baik. Proses validasi seharusnya mampu memastikan bahwa data yang tercantum dalam sertifikat, sistem komputer BPN, dan kondisi fisik tanah telah sesuai dan tidak saling bertentangan. Namun, validasi saat ini masih bersifat administratif dan belum sepenuhnya mencerminkan keakuratan data di lapangan.

Modernisasi pendaftaran tanah merupakan langkah strategis yang mendesak guna mencegah terjadinya tumpang tindih kepemilikan serta memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik.<sup>153</sup> Sistem pertanahan nasional yang masih konvensional telah menimbulkan berbagai persoalan, salah satunya adalah banyaknya sertifikat yang terbit ganda atas satu bidang tanah. Ketika sistem pertanahan tidak berjalan secara transparan dan akuntabel, maka potensi sengketa kepemilikan akan terus berulang. Salah satu pendekatan modern yang dapat mempercepat penyelesaian persoalan tersebut adalah implementasi sertifikat elektronik secara nasional.

Percepatan implementasi sertifikat elektronik memiliki urgensi yang tinggi dalam menjamin kepastian hukum kepemilikan tanah. Sertifikat elektronik memungkinkan data pertanahan tersimpan secara digital, sehingga tidak mudah dipalsukan, dimanipulasi, atau diterbitkan secara ganda. Sistem digital

---

<sup>153</sup> Hashfi Sanjaya Maulana, et al, “Urgensi Sertifikat Elektronik dengan Pemantauan Berbasis AI untuk Efisiensi Pendaftaran Tanah dan Mitigasi Mafia Tanah di Indonesia”, *Jurnal Publishing*, Vol. 2, No. 1, 2024, hlm. 2.

memungkinkan adanya pengawasan secara otomatis terhadap seluruh aktivitas perubahan hak atas tanah, termasuk jual beli, hibah, maupun waris. Ketika seluruh sertifikat telah terdigitalisasi, maka akses informasi menjadi lebih cepat, efisien, dan dapat dilacak kembali oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Hal tersebut sangat bermanfaat bagi pembeli beritikad baik yang memerlukan kepastian hukum sebelum melakukan transaksi. Keberadaan sertifikat elektronik dapat memperkuat posisi hukum pembeli apabila kemudian timbul sengketa, karena seluruh dokumen tercatat secara valid dan tersimpan pada sistem negara yang sah.<sup>154</sup>

Keakuratan pemetaan bidang tanah melalui teknologi plotting dan geo-tagging juga menjadi prasyarat mutlak dalam modernisasi pendaftaran tanah. Setiap sertifikat harus mencantumkan koordinat yang akurat, batas-batas bidang yang terukur, dan referensi visual yang dapat diverifikasi secara langsung melalui sistem peta digital. Pemetaan yang akurat mampu menghindarkan terjadinya kesalahan identifikasi objek tanah, yang selama ini menjadi sumber utama konflik pertanahan. Ketika data fisik tanah sudah terkonsolidasi secara digital, maka tidak ada lagi ruang bagi klaim sepihak terhadap bidang tanah yang sama. Geo-tagging memungkinkan sistem pertanahan nasional memiliki peta interaktif yang dapat diakses oleh notaris, BPN, pemerintah daerah, dan masyarakat. Ketika pemetaan telah dilakukan secara presisi, maka negara dapat menjamin bahwa satu bidang tanah hanya memiliki satu identitas kepemilikan yang sah.<sup>155</sup>

Keberadaan single data pertanahan nasional tidak dapat diabaikan dalam rangka menciptakan sistem pertanahan yang modern dan terpercaya. Data

---

<sup>154</sup> *Ibid*, hlm. 3

<sup>155</sup> *Ibid*, hlm. 4.

pertanahan yang terintegrasi secara nasional akan menghapus tumpang tindih data antara pusat dan daerah, antara pemerintah dan masyarakat, maupun antara institusi yang berbeda. Ketika hanya ada satu sumber data resmi, maka proses validasi dan pengecekan kepemilikan akan menjadi lebih akurat. Notaris dan PPAT dapat melakukan klarifikasi secara cepat sebelum membuat akta, dan pembeli dapat memperoleh informasi yang valid sebelum memutuskan melakukan transaksi. Single data nasional juga memungkinkan proses audit pertanahan secara berkala, sehingga konflik dapat dicegah sebelum timbul. Ketika negara berhasil membangun satu basis data pertanahan yang terpadu, maka perlindungan hukum terhadap seluruh subjek hukum, termasuk pembeli beritikad baik, akan menjadi lebih efektif dan berkeadilan.

Penerapan sertifikat elektronik, akurasi pemetaan bidang tanah, serta pembangunan single data pertanahan nasional bukan hanya sebagai kebijakan administratif semata, tetapi juga sebagai strategi hukum yang penting. Negara memiliki kewajiban untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum kepada seluruh warga negara atas tanah yang dimilikinya. Ketika sistem pertanahan telah bertransformasi menjadi sistem digital yang terintegrasi, maka risiko *Overlapping* kepemilikan akan menurun secara signifikan. Pembeli beritikad baik akan memperoleh rasa aman karena seluruh proses transaksi telah didasarkan pada sistem pertanahan yang sah, mutakhir, dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

Penguatan posisi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjadi langkah strategis guna memastikan terciptanya transaksi jual beli tanah yang aman dan

terbebas dari risiko *Overlapping*. Ketiga institusi tersebut memiliki peran sentral dalam menjamin keabsahan administrasi pertanahan serta keberlakuan hukum dalam proses peralihan hak. Ketika peran dan kewenangan diperkuat, maka pengawasan terhadap proses jual beli tanah akan semakin akurat dan profesional. Pembeli beritikad baik akan memperoleh perlindungan hukum yang optimal karena semua proses telah melalui sistem pengawasan dan validasi yang bertingkat. Notaris dan PPAT memegang peranan penting dalam menerapkan prinsip kehati-hatian atau *due diligence* sebelum suatu transaksi dilaksanakan. Kewajiban mereka bukan hanya sebatas membuat akta, tetapi juga memastikan bahwa objek tanah yang menjadi dasar transaksi memiliki status hukum yang jelas, tidak bermasalah, dan tidak dalam keadaan sengketa.<sup>156</sup> Ketika notaris dan PPAT menjalankan tugas berdasarkan verifikasi administratif dan faktual, maka potensi terjadinya tumpang tindih dapat ditekan secara signifikan. Kehati-hatian tersebut meliputi pengecekan terhadap data fisik tanah, status kepemilikan, validitas sertifikat, serta identitas para pihak yang melakukan transaksi.

Perluasan kewenangan notaris dan PPAT untuk melakukan verifikasi data secara mandiri melalui sistem online BPN menjadi kebutuhan yang tidak dapat ditunda. Akses langsung terhadap data pertanahan melalui sistem digital akan mempercepat proses konfirmasi dan validasi data. Ketika notaris dapat melihat status tanah secara real-time melalui sistem BPN, maka risiko manipulasi atau penyembunyian informasi akan semakin kecil. Negara memiliki kepentingan untuk memberikan kewenangan tersebut secara resmi karena fungsi notaris dan PPAT

---

<sup>156</sup> Rifky Anggiastara Cipta, et al, “Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah”, *Jurnal Notarius*, Vol. 13, No. 2, 2020, hlm. 896.

sebagai pengawal hukum dalam setiap transaksi. Ketika ketiga institusi tersebut saling terhubung secara sistematis dan berdaya guna, maka perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik akan lebih terjamin secara menyeluruh.<sup>157</sup>

Integrasi kelembagaan antara desa, kecamatan, BPN, dan notaris merupakan salah satu langkah strategis dalam mencegah terjadinya *Overlapping* penguasaan kepemilikan tanah. Setiap lembaga memiliki peran otoritatif yang saling berkaitan dalam sistem administrasi pertanahan. Pemerintah desa memiliki akses terhadap riwayat penguasaan fisik tanah secara historis, kecamatan memiliki peran dalam pengesahan administratif, notaris dan PPAT berperan pada pencatatan hukum dan formalisasi transaksi, sedangkan BPN menjadi otoritas yang menetapkan status yuridis hak atas tanah. Apabila koordinasi antar-lembaga ini berjalan secara tidak sinkron, maka peluang tumpang tindih penguasaan tanah akan semakin terbuka. Kerja sama yang sistematis dan berkelanjutan antar-lembaga menjadi fondasi utama untuk mewujudkan keabsahan data pertanahan secara menyeluruh.

Pemerintah perlu menyusun kebijakan integrasi sistem informasi antar-lembaga secara terpusat dan digital. Setiap lembaga wajib memperbarui informasi perihal status tanah, identitas pemilik, dan batas wilayah melalui platform yang dapat diakses secara realtime oleh pihak-pihak yang berwenang. Sistem terintegrasi akan mempercepat validasi data tanah sebelum transaksi berlangsung, serta meminimalisasi potensi manipulasi atau tumpang tindih akibat kelalaian administratif. Notaris dan PPAT juga akan lebih mudah melakukan *due diligence*

---

<sup>157</sup> I Komang Edy Susanto, et al, “Kedudukan Notaris & Ppat Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Jaminan Perlindungan Bagi Para Pihak”, *Jurnal Konstruksi Hukum*, Vol. 1, No. 2, 2020, hlm. 381.

apabila seluruh data tersedia secara akurat dan dapat diverifikasi melalui satu pintu. Kolaborasi antar-lembaga tidak hanya mempermudah transaksi, tetapi juga memperkuat kepastian hukum bagi pembeli yang beritikad baik. Partisipasi masyarakat juga menjadi bagian penting dalam upaya mencegah konflik pertanahan. Pembeli wajib memahami bahwa proses jual beli tanah bukan sekadar transaksi antara dua individu, tetapi merupakan tindakan hukum yang memiliki akibat jangka panjang. Pemerintah perlu mendorong program edukasi kepada masyarakat agar memahami pentingnya memastikan legalitas objek dan subjek transaksi sebelum melakukan pembayaran. Edukasi tersebut mencakup pemahaman mengenai keabsahan sertifikat, identitas pemilik, batas fisik tanah, serta kejelasan status tanah menurut hukum. Masyarakat yang teredukasi secara hukum akan lebih berhati-hati dan kritis dalam menelaah dokumen, serta tidak mudah terpengaruh oleh harga murah yang tidak rasional.

Peningkatan pengawasan oleh Kementerian ATR/BPN melalui audit data pertanahan secara berkala merupakan bentuk penguatan preventif yang perlu dioptimalkan.<sup>158</sup> Audit tersebut bertujuan untuk menemukan ketidaksesuaian data, tumpang tindih peta bidang, serta kemungkinan terjadinya penerbitan sertifikat ganda. Kementerian ATR/BPN harus menindaklanjuti setiap temuan lapangan secara tegas, serta memberikan sanksi administratif kepada pejabat atau pegawai yang lalai dalam pelaksanaan tugasnya. Audit yang dilakukan secara rutin akan mendorong semua pihak menjaga akurasi data dan bertanggung jawab terhadap hasil pekerjaannya. Selain itu, audit juga dapat menjadi rujukan hukum apabila

---

<sup>158</sup> Muhammad Luthfi, et al, “Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kualitas Audit Internal Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/BPN”, *Jurnal Responsive*, Vol. 3, No. 2, 2020, hlm. 113.

terjadi sengketa yang berkaitan dengan keabsahan penguasaan tanah. Modernisasi sistem pertanahan tidak dapat berjalan efektif tanpa pengawasan dan edukasi yang memadai. Pemerintah memiliki kewajiban untuk menciptakan sistem yang tidak hanya canggih secara teknologi, tetapi juga kuat secara substansi hukum dan tata kelola. Masyarakat, pemerintah desa, pejabat kecamatan, notaris, PPAT, dan BPN harus membangun kesadaran bersama bahwa sistem pertanahan yang andal hanya dapat diwujudkan melalui keterbukaan informasi, integritas data, dan tanggung jawab kolektif dalam setiap tahap administrasi. Kepastian hukum bagi pembeli beritikad baik akan tercapai apabila sistem pendataan dan pengawasan dijalankan secara profesional dan konsisten.

Konsep pencegahan terhadap konflik pertanahan telah memperoleh dasar hukum melalui terbitnya Permen ATR/BPN No 21 Tahun 2020. Permen ATR/BPN tersebut memberikan pedoman yuridis kepada instansi teknis dalam menangani kasus-kasus pertanahan seperti kasus *Overlapping* atas penguasaan hak atas tanah. Instrumen hukum tersebut telah menyediakan mekanisme penanganan yang bersifat represif, artinya negara memberikan solusi ketika permasalahan sudah terjadi. Namun, pendekatan represif memiliki keterbatasan dikarenakan penyelesaian konflik memerlukan waktu panjang, biaya besar, dan menciptakan ketidakpastian bagi pihak-pihak yang terlibat. Pemerintah harus melengkapi pendekatan represif dengan strategi preventif agar potensi konflik dapat dicegah sebelum muncul ke permukaan. Penerapan sistem deteksi dini atau *early warning system* pada bidang tanah yang berpotensi sengketa merupakan bentuk konkret dari perlindungan preventif. Sistem ini berfungsi sebagai indikator hukum yang memberikan

peringatan kepada pemangku kepentingan jika suatu bidang tanah berada pada kondisi abnormal. Kriteria abnormal dapat berupa ketidaksesuaian data antara peta bidang dan sertifikat, lokasi tanah berada pada kawasan yang memiliki riwayat sengketa, atau adanya indikasi transaksi ganda dalam satu jangka waktu. Sistem tersebut akan menampilkan status peringatan khusus yang dapat diakses oleh pejabat BPN, notaris, PPAT, dan masyarakat luas. Ketika peringatan muncul, maka proses transaksi atas tanah tersebut harus ditangguhkan sampai permasalahan administratif atau yuridis diselesaikan. Sistem ini dapat meminimalisasi risiko *Overlapping* karena mencegah peralihan hak sebelum seluruh elemen keabsahan dipenuhi secara menyeluruh.

Penerapan teknologi berbasis *Blockchain* dalam sistem informasi pertanahan dapat memperkuat akurasi dan keandalan data secara jangka panjang. *Blockchain* merupakan sistem pencatatan digital yang terdesentralisasi dan memiliki keunggulan dalam hal keamanan, transparansi, dan jejak audit yang tidak dapat diubah.<sup>159</sup> Setiap perubahan data pertanahan, baik berupa peralihan hak, pemecahan bidang, penggabungan, atau penerbitan sertifikat baru, akan tercatat secara otomatis dan tidak dapat dihapus secara sepihak. Data tersebut akan membentuk rantai informasi yang saling terkait dan diverifikasi oleh seluruh pihak yang terlibat dalam ruang lingkup pertanahan. Konsep *land information bank* berbasis *Blockchain* memungkinkan BPN, notaris, PPAT, dan masyarakat memiliki akses terhadap data historis tanah secara utuh dan dapat dipertanggungjawabkan

---

<sup>159</sup> Joshua P Nugraha, et al, "Penerapan Blockchain Untuk Pencegahan Sertifikat Tanah Ganda Di Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional", *Jurnal Widya Bhumi*, Vol. 2, No. 2, 2022, hlm. 126.

secara hukum. Apabila terjadi perbedaan informasi, maka sistem *Blockchain* akan menunjukkan asal-usul data tersebut dan mempermudah penelusuran secara kronologis.<sup>160</sup>

Pemerintah harus mulai membangun *land information bank* sebagai pusat penyimpanan data pertanahan secara nasional yang dapat diintegrasikan dengan berbagai sistem pendukung, seperti sistem kependudukan, perpajakan, dan tata ruang. Bank data ini harus mencakup seluruh informasi penting seperti identitas pemilik tanah, riwayat transaksi, status hukum, peta bidang, hingga riwayat perubahan penggunaan tanah. Pembangunan sistem tersebut membutuhkan kolaborasi antara Kementerian ATR/BPN, Kementerian Dalam Negeri, dan Kementerian Komunikasi dan Informatika agar sistem pertanahan tidak hanya aman secara digital, tetapi juga sah secara hukum dan fungsional secara administratif. Transparansi data akan menciptakan kepercayaan publik, memperkecil ruang manipulasi, dan memperkuat perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik. Upaya preventif dalam sistem pertanahan harus dimaknai sebagai investasi hukum jangka panjang. Negara tidak boleh hanya bertindak ketika konflik terjadi, melainkan harus membangun sistem yang mencegah konflik sejak awal. *Early warning system* dan *land information bank* berbasis *blockchain* merupakan dua instrumen modern yang dapat meningkatkan daya tahan sistem pertanahan terhadap praktik-praktik penyimpangan. Perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik hanya akan terwujud secara ideal

---

<sup>160</sup> Bekti Suratmanto, Andi Wahju Raharjo Emanuel, “Manfaat Blockchain pada Sistem Registrasi Tanah: Systematic Literature Review”, *Jurnal Informatika*, Vol. 10, No. 2, 2025, hlm. 306.

apabila negara mampu memastikan bahwa setiap transaksi terjadi atas dasar data yang benar, transparan, dan terverifikasi. Pencegahan yang sistematis akan jauh lebih efisien dibandingkan penyelesaian konflik yang memakan waktu dan menciptakan ketidakpastian hukum.<sup>161</sup>

---

<sup>161</sup> Joshua Paskah Nugraha, et al, “Prospek Pemanfaatan Teknologi Blockchain untuk Mengoptimalkan Keamanan Dokumen Pertanahan Elektronik: Sebuah Tinjauan Literatur Secara Sistematik”, *Jurnal Kadaster*, Vol. 2, No. 1, 2024, hlm. 73.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan dari uraian dan penjelasan pada pembahasan diatas maka dapat ditetapkan kesimpulan yaitu :

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.
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) KUHPerdata. 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 negra 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.

## B. 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 (Pensertipikan 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*, Alumgadan 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 Lampung, 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

- Allan Mustafa Umami, Aryadi Almau Dudy, “Realiasi Hukum Perjanjian Dalam Dinamika Hukum Di Indonesia”, *Jurnal Parhesia*, Vol. 1, No. 2, 2023.
- Alfi Assyifarizi, Indra Purwanto, “Analisis Kewenangan Pengelolaan Dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah di Pulau Rempang”, *Journal Of Social Science Research*, Vol. 3, No. 5, 2023.
- Alvina Nur Aziziyah, Mas Anienda Tien Fitriyah, “Tumpang Tindih Sertifikat Tanah”, *Jurnal Legal Spirit*, Vol. 7, No. 2, 2023.
- Anisa Ulia Azmi, Aju Putrijanti, “Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Overlapping Pada Putusan PTUN Batang No. 044/g/2014/PTUN.Smg”, *Jurnal Notarius*, Vol. 17, No. 2, 2024.
- Andi Widya Astrid Nita, “Praktek Perjanjian Jual Beli Tanah Dalam Perspektif Hukum Perdata Islam”, *Indonesian Journal of Intellectual Publication*, Vol. 3, No. 3, 2023.
- Askar, “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik dalam Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah”, *Journal of Lex Theory (JLT)*, Vol. 3, No.1, 2022.
- Arihta Esther Tarigan, et al, “Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa (PMPJ) Bagi Notaris/PPAT Sebagai Upaya Mencegah Sengketa Pertanahan”, *Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 6, No. 2, 2024.
- Ayumi Kartika Sari, “Peraturan Hukum Program Pendaftaran Tanahsistemiklengkap (PTSL)”, *Jurnal Regionomic*, Vol. 4, No. 2, 2022.

- Baiq Rika Septina Wardani, “Akibat Hukum Atas Terbitnya Sertifikat Tumpang Tindih (*Overlapping*) Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Kasus Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat)”, *Jurnal Risalah kenotariatan*, Vol. 4, No. 1, 2023.
- Bekti Suratmanto, Andi Wahju Raharjo Emanuel, “Manfaat Blockchain pada Sistem Registrasi Tanah: Systematic Literature Review”, *Jurnal Informatika*, Vol. 10, No. 2, 2025.
- Busroni, et al, “Penyelesaian Sangketa 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.
- Christiana Sri Murni, “Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat”, *Jurnal Lex Librum*, Vol. 4, No. 2, 2018.
- Denta Chanda Karita, Sri Wahyu Handayani, “Dampak Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dalam Memberikan Kepastian Hukum Masyarakat”, *Jurnal Supremasi Hukum*, Vol. 7, No. 2, 2025.
- Dwi Aprilia Arum Damayanti, “Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)”, *Jurnal Lex Privatum*, Vol. VIII, No. 2, 2020.
- Dhira Utari Umar, “Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Perdata”, *Jurnal LEx Privatum*, Vol. VIII, No. 1, 2020.
- 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.
- Ery Agus Priyono, “Peranan Asas Itikad Baik Dalam Kontrak Baku (Upaya Menjaga Keseimbangan bagi Para Pihak)”, *Diponegoro Private Law Review*, Vol. 1, No. 1, 2017.
- Erick Pratama, Nursyamsi Ichsan, Andi Fatmawaty Syam, “Peran Notaris/PPAT Dalam Jual Beli Tanah Dan Bangunan Dengan Sistem Kredit Melalui Pembiayaan Bank Di Kabupaten Luwu Timur”, *Jurnal Vifada Assumption of Law*, Vol. 2, issue 2, 2024.
- Fadly Andrianto, “Kepastian Hukum dalam Politik Hukum di Indonesia”, *Administrative Law & Governance Journal*, Vol. 3, Issue 1, 2020.

- Fadhli Nur Pratama, Ana Silviana, "Studi Komparatif Peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Jual Beli", *Jurnal Unes Law Review*, Vol. 7, No. 1, 2024.
- Fitriana Trinengsi Taolin, Dian Aries Mujiburohman, Koes Widarbo, "Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah", *Jurnal Tunas Agraria*, Vol. 7, No. 1, 2024.
- Hashfi Sanjaya Maulana, et al, "Urgensi Sertifikat Elektronik dengan Pemantauan Berbasis AI untuk Efisiensi Pendaftaran Tanah dan Mitigasi Mafia Tanah di Indonesia", *Jurnal Publishing*, Vol. 2, No. 1, 2024.
- Hilda Ananda, Siti Nur Afifah, "Penyelesaian Secara Litigasi Dan Non-Litigasi", *Jurnal Ekonomi Syariah dan Keuangan Islam*, Vol 1, No 1, 2023.
- I Komang Edy Susanto, et al, "Kedudukan Notaris & Ppat Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Jaminan Perlindungan Bagi Para Pihak", *Jurnal Konstruksi Hukum*, Vol. 1, No. 2, 2020.
- Indri Meiliawati, "Digitalisasi Dan Reformasi Hukum Dalam Tata Kelola Pertanahan Di Indonesia", *Jurnal Lex Lectio*, Vol. 3, No. 2, 2024.
- Joshua P Nugraha, et al, "Penerapan Blockchain Untuk Pencegahan Sertipikat Tanah Ganda Di Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional", *Jurnal Widya Bhumi*, Vol. 2, No. 2, 2022.
- Joshua Paskah Nugraha, et al, "Prospek Pemanfaatan Teknologi Blockchain untuk Mengoptimalkan Keamanan Dokumen Pertanahan Elektronik: Sebuah Tinjauan Literatur Secara Sistematik", *Jurnal Kadaster*, Vol. 2, No. 1, 2024.
- Julia Syarafina, Susilowardani, "Hambatan Dalam Pelaksanaan Pembuatan Sertifikat Elektronik Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Karanganyar", *Jurnal Cakrawal Ilmiah*, Vol. 4, No. 10, 2025.
- K. Hendra Mahesa, Muhamad Jodi Setianto, Komang Febrinayanti Dantes, "Perlindungan Hukum Dalam Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria", *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, Vol. 3, No. 4, 2023.
- Kristiane Paendong, Herts Taunaumang, "Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perikatan Dan Perjanjian Ditinjau Dari Hukum Perdata", *Lex Privatum*, Vol. 10, No. 2, 2022.
- Lukman Santoso, *Aspek Hukum Perjanjian*, Penebar Media Pustaka, Yogyakarta, 2019.

- Melisa et al. "Kedudukan Hukum dalam Mewujudkan Keadilan dan Kesejahteraan di Indonesia", *Al Manhaj Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, Vol. 5, No. 1, 2023.
- Mega Puspa Kusumojati, Abraham Ferry Rosando, "Peran Badan Pertanahan Dalam Mereduksi Konflik Dan Perkara Sengketa Tanah Melalui Mediasi", *Jurnal Penelitian Hukum*, Vol. 1, No. 3, 2021.
- Mudijiono, "Alternatif Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Indonesia Melalui evitalisasi Fungsi Badan Peradilan", *Jurnal Hukum*, Vol. 14, No. 3, 2007.
- Muhammad Amin, et al, "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Pada Jual Beli Hak Atas Tanah", *Collegium Studiosum Journal*, Vol. 6, No. 2, 2023.
- Muhammad Luthfi, et al, "Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kualitas Audit Internal Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/BPN", *Jurnal Responsive*, Vol. 3, No. 2, 2020.
- Niru Anita Sinaga, "Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian", *Jurnal Binamulia Hukum*, Vol. 7, No. 2, 2018.
- Novia Tika Febriana Murry Darmoko A, "Langkah Hukum Terhadap Sengketa Tumpang Tindih (*Overlapping*) Atas Hak Sertifikat Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 181/B/2020/PT.TUN.SBY)", *Jurnal Judiciary*, Vol. 11, No. 1, 2022.
- Nur Hidayani Alimuddin, "Implementasi Sertifikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia", *Jurnal SASI*, Vol. 27, No. 3, 2021.
- Nur Azizah, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan", *Jurnal Akta Notaris*, Vol. 2, No. 1, 2023.
- Musmuliadi, et al, "Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Ganda (Studi di Kementerian ATR/ BPN Kabupaten Lombok Tengah)", *Jurnal Risalah Kenotariatan*, Vol. 4, No. 1, 2023.
- Prasetyo Aryo Dewandaru, Nanik Tri Hastuti, Fifiana Wisnaeni, "Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional", *Jurnal Notarius*, Vol. 13, No. 1, 2020.
- Putu Diva Sukmawati, "Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia", *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, Vol. 2, No 2, 2022.

- Rr. Luh Sekar N.S, "Analisis Yuridis Peranan Kantor ATR/BPN terhadap Penyelesaian Permasalahan Sengketa Batas Tanah", *Jurnal Publishing*, Vol. 1, No. 4, 2024.
- Rahmat Ramadhani, "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah", *Jurnal Sosial dan Ekonomi*, Vol. 2, Issue 1, 2021.
- Rezeki Aldila Rajab, et al, "Sertifikat Hak Atas Tanah dalam kepastian Hukum Pendaftaran Tanah", *Jurnal Notarius*, Vol. 13, No. 2, 2020.
- 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.
- Rizki Widya Rasyid, Tamaulina Br. Sembiring, "Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih (*Overlapping*) Sertifikat Hak Atas Tanah", *Jurnal Studi Multidisplin*, Vol. 8, No. 7, 2024.
- Rifky Anggatiastara Cipta, et al, "Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah", *Jurnal Notarius*, Vol. 13, No. 2, 2020.
- Sandra Dikna Apriliani, "Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Yang Bersertifikat Ganda (*Overlapping*)", *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 22, No. 2, 2021.
- Sandrarina Hertanto, Gunawan Djajaputra, "Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli", *Jurnal Unes Law Review*, Vol. 6, No. 4, 2024.
- Seventina Monda Devita, "Perkembangan Hak Pengelolaan Atas Tanah Sebelum dan Sesudah Peraturan Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendafataran Tanah", *Jurnal Hukum Lex Generalis*, Vol. 2, No. 9, 2021.
- Siti Annisa, et al, "Analisis Hukum Terbitnya Sertifikat Ganda Dan Mekanisme Penyelesaiannya", *Jurnal Hukum Lex Generalis*, Vol. 5, No. 9, 2024.
- Supena, N., Siregar, L. A. M., Hanum, C., Faizah, R., & Harahap, I. Y., "An interesting phenomenon in oil palm: anatomical, morphophysiological, and biochemical observations from aerial roots on the trunk In", *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, Vol. 1364, No. 1, 2024.
- Teressyavira Luvianti, Rasji, "Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah yang

Tumpang Tindih (*Overlapping*) Kepemilikan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 221 PK/PDT/2014)”, *Jurnal Unes Law Review*, Vol. 6, No. 2, 2023.

Vani Wirawan, “Rekonstruksi Politik Hukum Penyelesaian Sengketa Tanah Dan Konflik Tanah Di Indonesia”, *Jurnal Hukum Progresif*, Vol. 9, No. 1, 2021.

Wawo, A. H., Syarif, F., & Budiardjo, B. “Peranan pohon induk dan pengaruh pemupukan daun terhadap pola pertumbuhan semai cendana (Santalum album L.)”. *Berkala Penelitian Hayati*, Vol. 14, No.1, 2008.

Widodo Dwi Putro, “Perlindungan Bagi Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah”, *Jurnal Kompliasi Hukum*, Vol. 5, No.2, 2020.

Yonisha Sumual, Danang Wahyu Muhammad, “Kontruksi Hukum dalam Perjanjian Jual Beli Online Platform Marketplace Shopee”, *Jurnal Media of Law*, Vol. 3, No. 1, 2022.

Yohana Widya Oktaviani & Aullia Vivi Yulianingrum, “Urgensi Penyelesaian Tumpang Tindih Kepemilikan Tanah Akibat Kesalahan Penulisan dalam Akta Jual Beli Tanah”, *Jurnal Pagaruyuang*, Vol. 7, No. 2, 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 BGD

### **D. Internet**

Data Ressmi Sengketa Pertanahan, [https://tanahkita.id/dashboard\\_portal](https://tanahkita.id/dashboard_portal). Diakses tanggal 08/07/2025 Pukul 13.49 WIB.

## **E. Data Wawancara**

Data wawancara dengan Ajeng Kartika Pratiwi, S.H., M.Kn yang menjabat sebagai Notaris dan PPAT di wilayah Kabupaten Bandung, tanggal 15 Juli 2025, pukul 10.00 WIB.

Data wawancara dengan Advokat Ivan Chandra Syahrul, S.H., M.H. yang menjabat sebagai Ketua Pusat Bantuan Hukum Perhimpunan Advokat Indonesia (PERADI) Bandung, tanggal 17 Juli 2025, pukul 09.00 WIB.