



Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Beritikad Baik Atas Sertifikat Ganda

M Ridwan^{1*}, Yeni Vitrianingsih²

^{1,2} Fakultas Hukum Universitas Sunan Giri Surabaya, Surabaya, Indonesia.

 : iwanricken06@gmail.com

ABSTRACT: Multiple land titles are a serious problem in Indonesia's land system as they cause great harm, especially to good faith buyers. Legal uncertainty and a weak land administration system mean that buyers are often caught up in disputes. This condition shows the need for clear and effective legal protection in land sale and purchase transactions. The purpose of this research is to find out the relationship between laws and regulations, namely Law Number 5 of 1960 concerning Agrarian Principles and Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration in terms of providing legal protection to buyers who suffer losses due to double certification. This research uses a normative legal method with a qualitative approach, by conducting a literature review and analysis of a number of court cases. The results show that legal protection for good faith land buyers has been normatively guaranteed through the Basic Agrarian Law and Government Regulation on Land Registration. However, in practice, buyers remain vulnerable to losses due to multiple certificates due to weak administrative verification, overlapping measurements and procedural irregularities by land agencies. Disputes often arise even when buyers have complied with all legal procedures. This research emphasizes the importance of improving the land administration system, strengthening the role of the National Land Agency, and consistency in court decisions to realize fair and effective legal protection for buyers.

Keywords: Legal Protection; Good Faith Buyer; Land Registration.

ABSTRAK: Permasalahan sertifikat ganda atas tanah menjadi isu yang sangat krusial dalam sistem pertanahan Indonesia karena dapat menimbulkan kerugian yang besar, terutama bagi pembeli tanah yang telah bertindak dengan itikad baik. Keberadaan sertifikat ganda ini menunjukkan lemahnya tata kelola administrasi pertanahan dan ketidakpastian hukum yang masih menjadi kendala dalam mewujudkan sistem agraria yang tertib dan dapat dipercaya. Dalam banyak kasus, pembeli telah menjalankan seluruh prosedur hukum sebagaimana mestinya, seperti melakukan pengecekan sertifikat, membuat akta jual beli di hadapan PPAT, dan membayar kewajiban pajak, namun tetap terjebak dalam sengketa karena adanya klaim hak dari pihak lain yang juga memiliki sertifikat atas tanah yang sama. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji bagaimana hubungan antara Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik yang dirugikan akibat sertifikat ganda. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif dengan teknik analisis kualitatif, melalui studi pustaka dan kajian terhadap berbagai putusan pengadilan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun secara normatif perlindungan telah diatur, namun dalam praktiknya masih terdapat kelemahan dalam verifikasi administratif, tumpang tindih pengukuran, serta penyimpangan prosedural oleh lembaga pertanahan. Oleh karena itu, dibutuhkan reformasi sistem administrasi pertanahan, peningkatan pengawasan terhadap pejabat pertanahan, dan konsistensi dalam penegakan hukum oleh pengadilan. Penelitian ini menegaskan pentingnya penguatan kelembagaan dan sistem informasi pertanahan untuk mewujudkan perlindungan hukum yang adil dan efektif bagi masyarakat, khususnya pembeli yang beritikad baik.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum; Pembeli Beritikad Baik; Pendaftaran Tanah.

PENDAHULUAN

Sertifikasi ganda, yang sering kali mengakibatkan sengketa hak milik, merupakan salah satu ciri dari situasi pertanahan di Indonesia yang rumit dan dinamis. Sertifikasi ganda terjadi ketika sebuah instansi dapat menerbitkan dua atau lebih sertifikat hak atas tanah kepada pihak-pihak yang berbeda untuk objek tanah yang sama. Konsep kepastian hukum

dalam sistem agraria nasional terancam secara signifikan dengan adanya sertifikasi ganda ini, yang juga menyebabkan ketidakpastian hukum. Di Indonesia, kesulitan sengketa tanah masih umum terjadi, terutama yang melibatkan kepemilikan ganda atau sertifikat ganda untuk sebidang tanah. Perselisihan ini sering kali terjadi akibat kelemahan sistem pengelolaan tanah yang belum sepenuhnya akurat dan terpadu. Sengketa hukum yang rumit muncul ketika dua pihak atau lebih mengklaim kepemilikan atas sebidang tanah yang sama dengan menggunakan bukti sertifikat resmi dari Badan Pertanahan Nasional (BPN). Jika tanah tersebut telah dialihkan kepada pihak ketiga yang bertindak secara sah dan jujur, masalah ini menjadi lebih rumit. Meskipun tanah merupakan aset berharga dengan tujuan sosial dan ekonomi yang signifikan, sertifikat ganda menggambarkan ambiguitas hukum dalam sistem pertanahan Indonesia¹

Ketika ada beberapa sertifikat, pembeli tanah yang beritikad baik adalah salah satu pihak yang paling dirugikan. Dalam praktiknya, pembeli seringkali telah melakukan prosedur pembelian sesuai hukum, termasuk pengecekan sertifikat, pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT, serta pembayaran pajak dan balik nama. Namun kemudian, pihak ketiga muncul dan mengklaim kepemilikan atas tanah yang sama dengan menggunakan sertifikat yang berbeda. Dalam situasi ini, kesalahan administrasi negara sering kali merugikan konsumen yang beritikad baik. Pentingnya perlindungan hukum dalam pendaftaran tanah telah digarisbawahi oleh UU No. 5/1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh BPN dimaksudkan sebagai bukti hak kepemilikan yang dapat dipercaya dan kuat. Namun, terdapat ketidaksesuaian antara implementasi dan norma-norma dalam kehidupan nyata. Tumpang tindih pengukuran tanah, kesalahan administrasi, atau bahkan tindakan ilegal oleh beberapa orang yang memalsukan data tanah dapat mengakibatkan beberapa sertifikasi. Pihak-pihak yang telah membeli tanah dengan itikad baik tanpa menyadari adanya sengketa atau hak yang bertentangan atas tanah tersebut dapat mengalami kerugian²

Masalah ini semakin menunjukkan betapa buruknya sistem pendaftaran tanah Indonesia menerapkan konsep kepercayaan. Agar pihak ketiga yang membeli tanah merasa aman secara hukum, prinsip kepercayaan harus menjamin bahwa Pemilik sebenarnya adalah orang yang namanya tertera pada sertifikat tanah. Sayangnya, pembeli sering kali tidak mendapatkan perlindungan hukum dalam berbagai situasi sertifikat duplikat karena pengadilan secara historis lebih menekankan pada siapa yang memperoleh hak terlebih dahulu daripada siapa yang mengikuti prosedur yang benar selama pembelian. Pembeli yang beritikad baik adalah pembeli yang memiliki semua persyaratan hukum, termasuk melakukan verifikasi sertifikat di kantor pertanahan dan menyerahkan akta jual beli kepada PPAT, serta secara sah membeli tanah tanpa mengetahui adanya cacat hukum pada tanah yang dialihkan. Pihak-pihak seperti ini seharusnya dilindungi oleh sistem hukum Indonesia karena telah memenuhi kewajiban hukum dan administratif mereka dengan cara yang benar. Namun, pada kenyataannya, posisi pembeli yang beritikad baik terkadang dapat terancam ketika terjadi sengketa tanah karena adanya sertifikat ganda, terutama jika pihak lawan juga memiliki sertifikat resmi yang secara administratif asli³⁴.

¹ Saputra, A. F., Yunus, A., & Poernomo, S. L. (2021). Efektifitas Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Beritikad Baik. *Journal of Lex Generalis (JLS)*, 2(2), 859–867.

² Askar, "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik dalam Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah". *Journal of Lex Theory*, 3 no 7 (2022): 16–32.

³ Hamidah, N., Susilowati, I. F., & Wardhana, M. (2022). Pelindungan Hukum Bagi Pembeli Beriktikad Baik Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah. *Novum: Jurnal Hukum*, 9(1), 1–10.

⁴ Niswatul Hamidah, Indri Fogar Susilowati, and Mahendra Wardhana, "Pelindungan Hukum Bagi Pembeli Beriktikad Baik Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah," *Novum: Jurnal Hukum* 9, no. 1 (2022): 1–10.

Menurut UU No. 5/1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), pendaftaran tanah dimaksudkan untuk menjamin kepastian hukum. Namun, pada kenyataannya, masih ada beberapa masalah pendaftaran tanah yang menimbulkan potensi sertifikat ganda. Hal ini diperparah dengan lemahnya koordinasi antara instansi terkait seperti kelurahan, kecamatan, dan kantor pertanahan. Permasalahan sertifikat ganda tidak hanya merugikan pembeli beritikad baik secara materiil, tetapi juga menimbulkan ketidakpastian hukum yang mengganggu stabilitas pasar properti. Ketidakjelasan hak kepemilikan menghambat kegiatan ekonomi karena tanah yang disengketakan tidak dapat dijadikan objek agunan, tidak dapat dimanfaatkan secara maksimal, dan berpotensi menimbulkan konflik sosial. Pemerintah sebagai pemegang kewenangan atas administrasi pertanahan memiliki tanggung jawab besar untuk melakukan reformasi sistem pendaftaran tanah yang lebih akurat, transparan, dan terintegrasi secara digital untuk mencegah terjadinya sertifikat ganda di masa mendatang

Penelitian ini penting karena meneliti sejauh mana pembeli yang beritikad baik mendapatkan perlindungan hukum dalam situasi kepemilikan tanah yang meragukan yang disebabkan oleh penerbitan banyak sertifikat. Fokus utamanya adalah mempelajari institusi dan prosedur hukum pertanahan, khususnya sistem pendaftaran properti, peran notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan penerapan konsep kepercayaan dalam transaksi tanah. Dengan menggunakan pendekatan normatif melalui studi literatur dan penelusuran terhadap putusan-putusan pengadilan, penelitian ini bertujuan memberikan kontribusi dalam memperkuat sistem perlindungan hukum yang adil dan terpercaya bagi pihak yang dirugikan, khususnya pembeli yang telah bertindak secara sah dan tanpa niat buruk. Evaluasi yang dilakukan juga mencakup peran Badan Pertanahan Nasional (BPN), aparat penegak hukum, serta aktor-aktor terkait lainnya dalam menjamin kepastian dan keadilan hukum. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi landasan akademis dan rekomendasi praktis dalam pembaruan kebijakan pertanahan yang lebih responsif terhadap perlindungan hak masyarakat⁵.

Putusan Mahkamah Agung No. 2732 K/Pdt/2021 merupakan putusan hukum perdata yang signifikan, khususnya yang berkaitan dengan pembelian dan penjualan hak atas tanah dan memberikan perlindungan hukum kepada pembeli yang beritikad baik. Perlindungan terhadap pihak-pihak yang beritikad baik merupakan salah satu gagasan yang diakui oleh hukum Indonesia. Putusan ini memberikan penegasan terhadap pentingnya melindungi pihak yang telah melakukan pembelian tanah secara sah, memenuhi prosedur hukum, dan tidak mengetahui adanya cacat hukum atau sengketa atas objek tanah yang diperjualbelikan. Oleh karena itu, putusan ini tidak hanya menyelesaikan sengketa konkret, tetapi juga memiliki nilai preseden yang dapat dijadikan acuan dalam menyelesaikan kasus serupa di masa mendatang.

Putusan Mahkamah Agung mempertimbangkan berbagai aspek hukum, termasuk bukti kepemilikan, niat dan kehati-hatian pembeli, serta legalitas proses transaksi. Pembeli dalam perkara ini telah melakukan transaksi dengan dasar sertifikat hak milik yang sah dan tidak memiliki alasan untuk meragukan keabsahan dokumen tersebut pada saat jual beli berlangsung. Oleh karena itu, MA menilai bahwa pembeli telah bertindak dalam itikad baik. Hal ini penting karena dalam praktik jual beli tanah di Indonesia, tidak jarang muncul konflik akibat tumpang tindih sertifikat atau klaim kepemilikan dari pihak lain. Ketika

⁵ Proses Jual et al., "Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Studi Kasus Perkara No . 2732K / Pdt / 2021 Jo . 539 / Pdt . G / 2018 / PN . Smg) Oleh : Siti Amini Asisten Notaris Di Semarang , Indonesia Widyarini Indriasti Wardani Dosen Fakultas Hukum UNTAG Semarang" 04 (2023): 11-22.

pembeli sudah menunjukkan kehati-hatian dan mengikuti prosedur hukum, seharusnya negara memberikan jaminan perlindungan hukum terhadap hak-haknya.

Putusan ini juga menunjukkan peran penting lembaga peradilan dalam menegakkan keadilan masyarakat dan kepastian hukum. Pengadilan mempertimbangkan keadaan dan maksud sebenarnya dari pertimbangan hukum formal serta pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa kepemilikan properti. Faktor utama yang dapat memengaruhi jalannya keputusan dalam situasi ini adalah itikad baik. Selain menghindari ambiguitas hukum, melindungi konsumen yang bertindak dengan itikad baik juga mengomunikasikan kepada publik bahwa mereka dilindungi oleh hukum selama mereka mematuhi hukum. Hal ini dapat mendorong pengelolaan tanah secara damai dan menghentikan maraknya taktik mafia tanah, yang sering kali menyasar pihak yang lemah.

Putusan ini merupakan sumber informasi yang berharga bagi para sarjana hukum, khususnya bagi mahasiswa dan pengacara yang ingin memahami bagaimana standar itikad baik diterapkan dalam sengketa properti. Putusan ini telah diangkat sebagai studi kasus dalam berbagai publikasi dan analisis ilmiah untuk melihat bagaimana Mahkamah Agung menafsirkan dan menerapkan konsep hukum perdata. Hal ini menunjukkan bahwa pilihan tersebut memiliki nilai teoritis dan praktis yang signifikan. Analisis putusan ini memberikan pendidikan hukum perspektif baru tentang dinamika profesi hukum dan perlunya menjalankan kehati-hatian saat membeli atau menjual real estat di Indonesia.

Akhirnya, Putusan No. 2732 K/Pdt/2021 mencerminkan komitmen Mahkamah Agung dalam menegakkan prinsip keadilan substantif. Mahkamah tidak hanya terpaku pada aspek formal dari sebuah transaksi, tetapi juga mempertimbangkan konteks dan niat baik dari para pihak yang terlibat. Dengan demikian, putusan ini menegaskan bahwa perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik merupakan bagian dari upaya untuk mewujudkan sistem hukum yang adil, humanis, dan berorientasi pada kepercayaan masyarakat terhadap lembaga peradilan. Dalam jangka panjang, putusan seperti ini berkontribusi pada terciptanya sistem pertanahan yang lebih tertib, transparan, dan berkeadilan di Indonesia.

Konteks Putusan Mahkamah Agung No. 2732 K/Pdt/2021, problematika yang mencuat dalam bentuk konflik hukum (*conflict of norms*) adalah dilema antara dua prinsip hukum yang sama-sama penting namun saling bertentangan dalam praktik: yaitu perlindungan terhadap pembeli beritikad baik dan perlindungan terhadap pemilik awal tanah yang merasa haknya dilanggar. Mahkamah Agung dalam putusan ini memutuskan untuk menawarkan perlindungan kepada pembeli yang telah melakukan bisnis dengan itikad baik dan sesuai dengan dokumentasi hukum, seperti sertifikat tanah Badan Pertanahan Nasional (BPN). Namun, keputusan ini pada saat yang sama berpotensi mengorbankan pemilik awal yang kehilangan hak atas tanah akibat kesalahan administratif atau manipulasi yang terjadi tanpa sepengetahuan atau kesalahan dari pihak mereka sendiri.

Ketika Mahkamah Agung lebih memilih untuk melindungi pihak pembeli beritikad baik, hal ini memunculkan pertanyaan etik dan yuridis: apakah keadilan prosedural lebih utama daripada keadilan substantif? Dalam hal ini, terdapat norma hukum yang melindungi hak atas tanah (sebagaimana dijamin oleh hak-hak sipil dan hak-hak konstitusional), tetapi juga ada norma hukum yang melindungi pihak ketiga yang tidak mengetahui adanya sengketa atau cacat pada objek transaksi. Ketika keduanya diterapkan pada kasus yang sama, maka timbul benturan yang sulit untuk dielakkan. Inilah bentuk nyata dari konflik norma hukum dalam ranah perdata agraria.

Konflik hukum ini tidak hanya mencerminkan persoalan teknis dalam penerapan hukum, tetapi juga menunjukkan adanya krisis nilai dalam penegakan hukum pertanahan di Indonesia. Apakah hukum harus berpihak kepada masyarakat yang telah taat prosedur, atau pada individu yang secara substantif lebih berhak? Dalam sistem yang ideal, keduanya seharusnya dapat dilindungi, namun pada kenyataannya, pengadilan sering kali terpaksa memilih salah satu pihak. Keputusan Mahkamah Agung dalam kasus ini menunjukkan bahwa perlindungan terhadap transaksi sah dianggap lebih penting demi menjamin stabilitas pasar tanah, meskipun dengan konsekuensi bahwa pihak yang merasa haknya dilanggar harus menerima kerugian dan mencari ganti rugi di forum lain. Putusan Nomor 2732 K/Pdt/2021 menjadi cerminan nyata dari konflik hukum yang bersifat struktural. Mahkamah Agung telah memberikan solusi terhadap kasus konkret, namun belum sepenuhnya menyelesaikan persoalan mendasar terkait pertentangan norma antara kepastian hukum dan keadilan substantif. Hal ini menegaskan perlunya reformasi regulasi pertanahan dan sistem administrasi hukum agraria agar konflik norma semacam ini dapat diminimalkan di masa mendatang.

Urgensi dalam kasus sertifikat ganda ini yaitu perlunya evaluasi terhadap implementasi asas kepercayaan dalam sistem pendaftaran tanah, yang seharusnya menjadi landasan bagi pembeli yang beritikad baik. Pada praktiknya, asas ini belum sepenuhnya diterapkan secara efektif karena adanya celah administrasi dan lemahnya pengawasan dari instansi pertanahan. Keadaan ini diperparah dengan tidak konsistennya putusan pengadilan dalam menangani kasus-kasus sertifikat ganda, yang sering kali mengabaikan posisi hukum pembeli yang telah bertindak sah. Jika dibiarkan terus terjadi, kondisi ini dapat menggerus kepercayaan publik terhadap legalitas sistem pertanahan nasional dan menimbulkan ketidakpastian dalam dunia usaha dan investasi properti.

Penelitian ini penting untuk merespon kebutuhan hukum yang mendesak akan adanya reformasi perlindungan hukum yang lebih adaptif dan konkret terhadap masyarakat awam yang melakukan jual beli tanah, dengan meningkatnya transaksi tanah baik untuk keperluan perumahan, komersial, maupun investasi, perlindungan terhadap pembeli beritikad baik harus menjadi prioritas hukum pertanahan ke depan. Penelitian ini diharapkan mampu memberikan rekomendasi konkret bagi pembuat kebijakan dan aparat penegak hukum dalam merumuskan norma perlindungan hukum yang lebih efektif dan implementatif.

METODE PENELITIAN

Penelitian yang berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah yang Beritikad Baik atas Tanah dengan Sertifikat Ganda” ini menggunakan metode penelitian hukum normatif yuridis. Tujuan utama dari penelitian ini adalah untuk mengkaji norma-norma hukum yang berlaku dalam memberikan perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik, khususnya dalam kasus-kasus sengketa tanah yang melibatkan kepemilikan ganda melalui sertifikat. Penelitian ini memerlukan penelaahan terhadap berbagai peraturan perundang-undangan yang terkait, termasuk Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta menggunakan yurisprudensi atau putusan pengadilan sebagai referensi. Pendekatan normatif dianggap sebagai strategi yang paling tepat untuk penelitian ini karena berfokus pada norma-norma hukum dan implementasinya dalam praktik peradilan. Menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji (2001), penelitian hukum normatif adalah penelitian yang menggunakan data sekunder atau bahan pustaka, dan

kadang-kadang disebut juga sebagai penelitian dokumen. Peneliti yang menggunakan pendekatan ini bergantung pada sumber-sumber hukum seperti peraturan perundang-undangan, teori-teori hukum, dan putusan-putusan pengadilan. Menurut Peter Mahmud Marzuki (2005), penelitian normatif memandang hukum sebagai seperangkat norma yang tersusun secara rasional dan sistematis. Oleh karena itu, pendekatan ini sangat relevan untuk mengkaji bentuk perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam kerangka sistem hukum nasional, serta memahami bagaimana lembaga peradilan menafsirkan dan menerapkan peraturan-peraturan tersebut dalam menyelesaikan konflik pertanahan.⁶⁷

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pengertian Sertifikat Ganda dan Implikasinya dalam Sengketa Pertanahan

Sertifikat ganda muncul ketika lebih dari satu sertifikat hak milik dikeluarkan atas bidang tanah yang sama namun tercatat atas nama pemilik yang berbeda. Situasi ini umumnya terjadi karena adanya tindakan pemalsuan dokumen, penyalahgunaan kewenangan oleh pejabat pertanahan, serta kelalaian dalam proses administrasi pendaftaran tanah. Walaupun Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang sah mengenai kondisi yuridis dan fisik tanah selama tidak ada keputusan pengadilan yang membuktikan sebaliknya, namun keberadaan sertifikat ganda secara langsung mengurangi kekuatan pembuktiannya karena timbulnya konflik kepemilikan yang berujung pada sengketa hukum. Pasal ini juga menegaskan bahwa status hukum atas kepemilikan tanah hanya akan diakui apabila tanah tersebut telah secara resmi didaftarkan di kantor pertanahan, dengan tujuan memberikan kepastian hukum dan menjamin perlindungan terhadap hak kepemilikan yang sah. Menurut Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24/1997, jika sertifikat tanah diterbitkan secara sah atas nama perorangan atau badan hukum yang menguasai tanah dengan itikad baik, maka pihak lain yang mengklaim memiliki hak atas tanah tersebut tidak dapat mengklaim hak tersebut kecuali jika yang bersangkutan mengajukan keberatan atau menuntut ke pengadilan dalam jangka waktu lima tahun setelah sertifikat diterbitkan.

Kehadiran sertifikat ganda menimbulkan dampak serius, khususnya terhadap pembeli yang telah melakukan transaksi secara sah sesuai ketentuan hukum. Jika masing-masing pihak memegang sertifikat yang secara administratif dianggap sah, maka penentuan kepemilikan yang sah hanya dapat diputuskan melalui pembuktian hukum di pengadilan. Dalam banyak kasus, pembeli yang telah menempuh prosedur hukum yang benar bisa mengalami kerugian karena ketidakjelasan status hukum tanah yang dibelinya. Posisi pembeli yang beritikad baik menjadi rentan karena mereka harus membuktikan bahwa tidak ada unsur kelalaian atau pengetahuan tentang permasalahan hukum atas tanah tersebut saat melakukan transaksi. Situasi semacam ini dapat membahayakan hak kepemilikan mereka meskipun telah bertransaksi secara jujur dan sesuai prosedur. Oleh karena itu, penting bagi sistem hukum untuk menjamin perlindungan yang kuat terhadap hak pembeli beritikad baik, serta mencegah kasus serupa terulang dengan memperkuat sistem administrasi pertanahan dan menerapkan mekanisme pendaftaran yang transparan dan ketat. Keberadaan beberapa sertifikat menimbulkan kebingungan hukum yang sangat

⁶ Nurhayati, Y., Ifrani, I., & Said, M. Y. (2021). Metodologi Normatif Dan Empiris Dalam Perspektif Ilmu Hukum. *Jurnal Penegakan Hukum Indonesia*, 2(1), 1–20. <https://doi.org/10.51749/jphi.v2i1.14>

⁷ Yati Nurhayati, Ifrani, and M Yasir Said, "Metodologi Normatif Dan Empiris Dalam Perspektif Ilmu Hukum," *Jurnal Penegakan Hukum Indonesia* 2, no. 1 (2021): 1–20.

merugikan, terutama bagi pembeli yang telah memenuhi kewajibannya dalam transaksi jual beli properti yang sah. Ketika dua orang atau badan hukum memiliki sertifikat yang diterbitkan secara sah, satu-satunya pilihan untuk menyelesaikan sengketa kepemilikan adalah melalui proses pembuktian formal di pengadilan. Keadaan ini menunjukkan pentingnya perlindungan hukum yang tepat bagi pembeli yang beritikad baik untuk mencegah agar hak-hak mereka tidak dirusak oleh kelemahan sistem pertanahan.

B. Mekanisme Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik

Ada dua jenis perlindungan hukum yang tersedia bagi pembeli tanah yang beritikad baik namun berurusan dengan banyak sertifikat: preventif dan represif. Perlindungan preventif dilakukan sebelum transaksi tanah terjadi, dengan memastikan akses terhadap informasi tanah yang transparan dan akurat untuk menghindari masalah di kemudian hari. Sementara itu, perlindungan represif ditawarkan melalui prosedur hukum, baik dengan menegakkan hak-hak pembeli yang beritikad baik melalui putusan pengadilan maupun dengan memberikan ganti rugi jika tanah yang dibeli terbukti milik orang lain.

Pembeli yang dirugikan akibat kelalaian penjual atau lembaga pertanahan dapat mengambil tindakan hukum terhadap pihak-pihak tersebut. Hal ini didasarkan pada asas *nemo plus iuris*, yang menyatakan bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan hak yang lebih besar dari haknya sendiri. Akibatnya, status hukum penjual harus dievaluasi berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Meskipun frasa “sertifikat tanah” tidak secara langsung dinyatakan dalam UUPA, Pasal 19 ayat (2) huruf c mengatur tentang “surat tanda bukti hak,” yang sering disalahartikan sebagai sertifikat tanah oleh masyarakat umum.

Sertifikat tanah pada dasarnya adalah bukti kepemilikan atas tanah yang telah didaftarkan dan diakui oleh negara. Sertifikat ini memverifikasi bahwa tanah tersebut telah melalui proses administrasi yang sah dan informasi mengenai hak atas tanah tersebut telah didokumentasikan secara resmi. Keberadaan sertifikat menunjukkan kepatuhan pemegangnya terhadap sistem hukum pertanahan, dan jika nama pemegang hak tercantum di dalamnya, maka hukum akan melindungi pemegangnya. Sebaliknya, jika sertifikat bukan atas nama pemegang hak yang sebenarnya, maka proses balik nama harus dilakukan untuk menghindari potensi klaim dari pihak ketiga.⁸

Namun, adanya perlindungan hukum untuk pembelian dengan itikad baik tidak selalu menghalangi hak-hak pemilik asli yang sah. Akibatnya, pengadilan harus mempertimbangkan dengan cermat siapa yang pertama kali memiliki hak atas tanah tersebut dan sejauh mana pembeli melakukan uji tuntas sebelum membeli. Jika ditemukan bukti kelalaian atau itikad buruk, perlindungan hukum mungkin tidak tersedia. Dalam kasus seperti itu, pembeli yang mengalami kerugian karena kepemilikan ganda dapat mengajukan gugatan hukum untuk menegakkan hak-hak mereka atau meminta ganti rugi. Cara ini dirancang untuk melindungi cita-cita keadilan dalam sistem hukum pertanahan dan juga memberikan ganti rugi bagi pihak-pihak yang dirugikan.

C. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Menurut Undang-Undang

Salah satu aspek terpenting dalam sistem hukum agraria Indonesia adalah penyediaan perlindungan hukum bagi pembeli yang tidak memiliki dokumentasi yang memadai, terutama dalam hal tanah yang memerlukan sertifikasi. Menurut Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), proses pendaftaran

⁸ Anatami, D. (2017). Tanggung Jawab Siapa, Terjadi Sertifikat Ganda Atas Sebidang Tanah. *Samudra Keadilan*, 12(1), 1–17.

tanah sangat penting untuk memastikan kepemilikan tanah yang sah. Lebih lanjut, sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat yang telah diterbitkan dan belum dicabut dalam jangka waktu yang ditentukan memiliki tingkat perlindungan yang tinggi terhadap data fisik dan data hukum. Oleh karena itu, bagi pembeli yang telah menyelesaikan transaksi dengan surat keterangan resmi, hal ini merupakan dasar hukum yang penting untuk memastikan perlindungan hukum.⁹

Analisis yuridis menunjukkan bahwa pembeli yang telah melakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan dan memperoleh keyakinan bahwa tidak ada masalah atas tanah tersebut, secara yuridis berhak mendapatkan perlindungan. Prinsip kepercayaan terhadap data publik menjadi dasar penting, karena masyarakat umum tidak mungkin mengetahui informasi yang tidak tercantum dalam sistem resmi negara. Namun, dalam praktiknya, efektivitas perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik masih menghadapi tantangan. Penelitian oleh Saputra et al. (2023) mengungkapkan bahwa masih terdapat kelemahan dalam sistem administrasi pertanahan, di mana oknum pemerintah dapat dengan mudah mengeluarkan surat keterangan tanpa verifikasi yang memadai, sehingga pembeli berisiko menghadapi masalah hukum di kemudian hari.¹⁰

Permadi (2020) menekankan bahwa konflik hak atas tanah, termasuk situasi banyaknya sertifikat yang disebabkan oleh kesalahan administratif atau tindakan yang tidak tepat, masih sering terjadi bahkan setelah pendaftaran tanah. Meskipun mereka melakukan pembelian dengan menggunakan sertifikat resmi, pembeli yang beritikad baik dapat mengalami kerugian dalam situasi seperti ini. Untuk memberikan perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik, prosedur manajemen properti yang lebih kuat dan penegakan hukum yang gigih sangat penting.

Konteks yurisprudensi, Putusan Mahkamah Agung No. 2732K/Pdt/2021 menegaskan bahwa pembeli beritikad baik yang telah memenuhi prosedur hukum dalam transaksi jual beli tanah berhak mendapatkan perlindungan hukum, meskipun terdapat sertifikat ganda yang muncul akibat kesalahan pihak lain. Hal ini menunjukkan bahwa pembeli yang telah bertindak secara legal dan tidak menyadari adanya kekurangan atau masalah tentang tanah yang mereka beli dapat dilindungi oleh pengadilan.¹¹

Mereformasi administrasi pertanahan, membuka lebih banyak informasi, dan menegakkan hukum yang tegas terhadap pelanggaran, semuanya diperlukan untuk perlindungan hukum yang efektif yang memastikan pembelian dengan itikad baik. Dengan demikian, risiko kerugian bagi pembeli yang beritikad baik dapat dikurangi, sementara kepercayaan publik terhadap sistem pertanahan nasional tetap terjaga.

D. Pentingnya Pendaftaran Tanah Perspektif Teori Kepastian Hukum

Konsep kepastian hukum dijadikan sebagai pendekatan analitis dalam penelitian ini. Dalam literatur hukum, dikenal beberapa pandangan mengenai tujuan utama dari hukum. Pertama, aliran etis yang menekankan bahwa hukum bertujuan untuk mewujudkan keadilan. Kedua, aliran utilitarian yang beranggapan bahwa hukum harus menghasilkan

⁹ Maya Anas Taqiyyah, A. W. (2020). *Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Atas Tanah Ganda Berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997*. Vol 5, No, 1-17.

¹⁰ Saputra, A. F., Yunus, A., & Poernomo, S. L. (2021). Efektifitas Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Beritikad Baik. *Journal of Lex Generalis (JLS)*, 2(2), 859-867.

¹¹ Siti Amini, Widyarini Indriasti Wardani Perlindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Studi Kasus Perkara No. 2732K/Pdt/2021 Jo. 539/Pdt.G/2018/PN. Smg), *Notary Law Research*, 4 no 2 (2023): 11-22. <http://dx.doi.org/10.56444/nlr.v4i2.4121>.

kemanfaatan sebesar-besarnya bagi masyarakat. Ketiga, aliran yuridis-formal yang menyatakan bahwa hukum seharusnya berfungsi untuk menjamin kepastian hukum bagi seluruh subjek hukum. Dalam rangka menciptakan kepastian hukum, penting adanya penerapan hukum secara objektif, yaitu diterapkan secara setara kepada setiap individu tanpa diskriminasi. Prinsip ini menjadi fondasi utama dalam mewujudkan supremasi hukum. Kepastian hukum adalah komponen penting dari negara hukum. Supremasi hukum hanya dapat terwujud apabila sistem hukum memberikan perlakuan yang setara bagi seluruh warga negara, menjunjung tinggi keadilan, dan didasarkan pada konstitusi.

Sebuah negara yang menjunjung tinggi prinsip kesetaraan di hadapan hukum, menjadikan hukum sebagai instrumen utama dalam menyelesaikan perselisihan, serta menjadikan konstitusi sebagai sumber hukum tertinggi, dapat dikategorikan sebagai negara hukum. Dalam suatu sistem yang diatur oleh hukum, semua permasalahan yang timbul seharusnya diselesaikan melalui jalur hukum yang tersedia. Salah satu prinsip utama dalam konteks ini adalah konsep "Hak Menguasai oleh Negara" yang tercermin dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Ketentuan ini menegaskan bahwa negara memegang kekuasaan atas bumi, air, dan seluruh kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dan semuanya itu harus dimanfaatkan demi sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat. Pasal tersebut merupakan landasan bagi arah kebijakan pengelolaan sumber daya alam yang bersifat konstitusional dan menjadi panduan dalam menjamin kepastian hukum dalam pengelolaan kekayaan alam oleh negara. Namun, ketentuan tersebut tidak dapat diartikan secara terpisah dari semangat keadilan sosial dan kesejahteraan umum sebagaimana termaktub dalam Pembukaan serta batang tubuh UUD 1945.

Kebijakan pemerintah dalam pengelolaan sektor pertanahan, termasuk dalam hal pendaftaran tanah, merupakan bagian dari tanggung jawab negara dalam mengatur sumber daya alam guna menciptakan pemerataan dan memastikan hak kepemilikan masyarakat atas tanah. Wewenang negara dalam mengatur tanah mencerminkan komitmen konstitusional terhadap terciptanya keadilan sosial dan kemakmuran nasional. Salah satu bentuk implementasi nyata dari kewenangan tersebut adalah kegiatan pendaftaran tanah, yang memainkan peran penting dalam mewujudkan kepastian hukum terkait hak atas tanah dan kepemilikannya. Prinsip ini sejalan dengan mandat Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, yang tidak hanya menekankan aspek legalitas, tetapi juga memastikan bahwa pengelolaan kekayaan alam oleh negara memberikan manfaat yang proporsional dan adil kepada masyarakat luas¹².

Untuk memperoleh sertifikat hak milik atas sebidang tanah, seseorang harus terlebih dahulu menguasai tanah tersebut dan kemudian mendaftarkannya secara resmi ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Fungsi legal BPN sebagai lembaga yang bertanggung jawab terhadap administrasi pertanahan mulai diberlakukan setelah dikeluarkannya Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, yang mengatur secara teknis tata cara pendaftaran tanah dan berpijak pada Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA). UUPA sendiri memiliki tujuan utama untuk memberikan jaminan hukum atas hak kepemilikan tanah kepada masyarakat. Hal ini dipertegas dalam Pasal 19 ayat (2) huruf (c) UUPA yang menyatakan bahwa proses pendaftaran tanah harus didukung dengan bukti yang cukup sebagai dasar kepemilikan, yang dalam pelaksanaannya menjadi alat bukti hukum yang sah dan diakui.

¹² Amini, S. (2022). Pentingnya Pendaftaran Tanah: Perspektif Teori Kepastian Hukum. *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan*, 6(3), 1326–1340.

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pendaftaran tanah tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, khususnya dalam Pasal 3 huruf (a) dan Pasal 4 ayat (1), yang menegaskan bahwa sertifikat diberikan kepada pemegang hak atas tanah sebagai bentuk perlindungan hukum dan jaminan atas kepastian kepemilikan. Sertifikat tersebut bukan sekadar dokumen administratif, melainkan memiliki fungsi sebagai alat bukti hukum yang sah dan kuat. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 32 ayat (1) PP No. 24/1997 yang menyebutkan bahwa sertifikat tanah menjadi bukti yuridis selama isinya sesuai dengan data yang terdapat dalam peta dan daftar tanah yang dikelola oleh lembaga resmi. Dengan demikian, sertifikat tanah memiliki kekuatan pembuktian awal (*prima facie*) yang hanya bisa dibantah melalui putusan pengadilan. Sistem pendaftaran tanah yang tertata ini berfungsi untuk menghindari konflik kepemilikan dan tumpang tindih hak atas tanah. Sertifikat hak milik berfungsi sebagai jaminan legalitas dan perlindungan terhadap hak pemilik serta memberikan rasa aman dalam transaksi. Peran negara melalui sistem pendaftaran ini juga menegaskan implementasi prinsip dalam UUPA dan peraturan turunannya, yang menekankan perlindungan hak masyarakat atas tanah secara adil dan transparan (Munir & Musataklima, 2023). Dalam konteks ini, pendaftaran tanah menjadi elemen esensial untuk menciptakan kepastian hukum. Kepastian tersebut penting untuk menjaga ketertiban dan menghindari tindakan sewenang-wenang, sebagaimana ditegaskan oleh Gustav Radbruch. Sudikno Mertokusumo juga menyatakan bahwa absennya kepastian hukum berpotensi menimbulkan konflik pertanahan yang sangat merugikan pihak-pihak yang bersengketa, dan hal tersebut merupakan bentuk ketidakstabilan hukum yang harus dihindari. Kepastian hukum memberikan berbagai manfaat signifikan dalam konteks pertanahan, di antaranya adalah: a) Pendaftaran tanah membantu menciptakan keteraturan administrasi dalam proses pengalihan hak, serta dapat menghasilkan penerimaan negara melalui biaya balik nama; b) Mendorong pelestarian lingkungan, karena adanya hubungan hukum yang jelas antara pemegang hak dan objek tanah memungkinkan tindakan yang mendukung perlindungan lingkungan; c) Memberi kontribusi pada pertumbuhan ekonomi nasional, karena sertifikat tanah dapat digunakan sebagai jaminan untuk mengakses pinjaman dari lembaga perbankan; d) Menjamin perlindungan hak masyarakat, khususnya kelompok rentan, karena pemegang hak akan memperoleh kompensasi yang adil apabila tanah mereka dibebaskan untuk kepentingan umum; e) Meminimalkan potensi terjadinya konflik atau sengketa lahan; f) Mendukung pelaksanaan pembangunan dengan dasar perencanaan tata ruang yang lebih tertib dan terarah.

KESIMPULAN

Sertifikat ganda dalam sistem pertanahan Indonesia telah menjadi isu krusial yang menimbulkan dampak signifikan, terutama bagi pembeli yang telah bertindak sesuai dengan prosedur hukum dan beritikad baik. Kemunculan sertifikat ganda umumnya disebabkan oleh lemahnya sistem administrasi, baik karena kelalaian, penyimpangan prosedural, maupun kesengajaan, yang mencerminkan perlunya perbaikan dalam tata kelola pertanahan. Meskipun UU No. 5/1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah menekankan pentingnya kepastian hukum melalui mekanisme pendaftaran, namun kenyataan di lapangan menunjukkan bahwa asas kepercayaan dan validasi dokumen belum sepenuhnya diterapkan. Idealnya, pembeli yang telah memenuhi semua unsur legal, seperti memperoleh akta jual beli dari PPAT dan berkoordinasi dengan kantor pertanahan, seharusnya mendapatkan perlindungan penuh dari sistem hukum. Namun dalam praktiknya, konsumen seringkali dirugikan oleh klaim pihak lain atas tanah yang sama, diperburuk oleh lemahnya

pengawasan administratif dan inkonsistensi putusan pengadilan yang cenderung lebih mempertimbangkan sejarah penguasaan dibandingkan proses hukum yang sah. Beberapa preseden yudisial, seperti Putusan Mahkamah Agung No. 2732 K/Pdt/2021, memang menunjukkan adanya perlindungan bagi pembeli beritikad baik, tetapi belum menjadi rujukan hukum yang konsisten dan menyeluruh. Dengan demikian, reformasi terhadap sistem pendaftaran tanah, peningkatan integritas layanan publik di bidang pertanahan, serta penegakan hukum yang lebih tegas terhadap praktik penyalahgunaan wewenang menjadi hal yang mendesak. Perlindungan hukum yang kuat terhadap pembeli sah tidak hanya penting untuk mewujudkan keadilan, tetapi juga berperan dalam membangun kembali kepercayaan publik terhadap sistem agraria nasional, menjaga stabilitas sosial, dan memastikan kepastian hukum dalam setiap transaksi pertanahan.

REFERENSI

- Amini, Siti. (2022). Pentingnya Pendaftaran Tanah: Perspektif Teori Kepastian Hukum. *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan*, 6 (3), 1326–1340.
- Anatami, D. (2017). Tanggung Jawab Siapa, Terjadi Sertifikat Ganda Atas Sebidang Tanah. *Samudra Keadilan*, 12(1), 1–17.
- Askar, “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik dalam Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah”. *Journal of Lex Theory*, 3 no 7 (2022): 16–32.
- Hamidah, Niswatul, Indri Fogar Susilowati, and Mahendra Wardhana. “Pelindungan Hukum Bagi Pembeli Beriktikad Baik Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah.” *Novum: Jurnal Hukum* 9, no. 1 (2022): 1–10.
- Marzuki, Peter Mahmud. (2005). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Maya Anas Taqiyyah, A. W. (2020). Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Atas Tanah Ganda Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Vol 5, No, 1–17.
- Munir & Musataklima. (2023). *Pendaftaran Tanah dan Kepastian Hukum dalam Perspektif Yuridis*. (Jurnal tidak dicantumkan secara eksplisit dalam teks).
- Nurhayati, Yati, Ifrani, and M Yasir Said. “Metodologi Normatif Dan Empiris Dalam Perspektif Ilmu Hukum.” *Jurnal Penegakan Hukum Indonesia* 2, no. 1 (2021): 1–20.
- Saputra, A. F., Yunus, A., & Poernomo, S. L. (2021). Efektifitas Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Beritikad Baik. *Journal of Lex Generalis (JLS)*, 2(2), 859–867.
- Siti Amini, Widyarini Indriasti Wardani Perlindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Studi Kasus Perkara No. 2732K/Pdt/2021 Jo. 539/Pdt.G/2018/PN. Smg), *Notary Law Research*, 4 no 2 (2023): 11-22. <http://dx.doi.org/10.56444/nlr.v4i2.4121>
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. (2001). *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.