ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis praktik penyelesaian sengketa sertipikat ganda (*overlapping*) di Kota Bandung serta mengkaji bentuk perlindungan hukum dan efektivitas upaya pemulihan kerugian materiil (*financial recovery*) bagi pembeli beriktikad baik. Latar belakang penelitian ini didasarkan pada maraknya sengketa kepemilikan akibat sertipikat ganda yang berbenturan dengan sistem publikasi negatif pendaftaran tanah, sehingga sering kali merugikan pihak pembeli yang pada akhirnya kehilangan hak atas tanah sekaligus nilai investasinya. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris (non-doktrinal) dengan spesifikasi deskriptif-analitis, menggunakan data primer yang bersumber dari hasil wawancara mendalam di Kantor Pertanahan (ATR/BPN) Kota Bandung dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), serta didukung oleh instrumen bahan hukum sekunder. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa di lapangan dilakukan secara berjenjang; dimulai dari tahap perlindungan preventif oleh PPAT dan BPN, hingga beralih pada tahap represif melalui mekanisme mediasi birokrasi maupun litigasi di ranah peradilan. Perlindungan hukum dan pemulihan kerugian finansial bagi pembeli beriktikad baik dijamin secara normatif melalui instrumen *Vrijwaring*(Pasal 1496 KUHPerdata) setelah pembeli mampu memenuhi kelima parameter objektif berdasarkan SEMA Nomor 4 Tahun 2016. Kendati demikian, ketiadaan sistem *Assurance Fund* (Dana Jaminan Negara) serta tingginya realitas kesulitan eksekusi aset penjual di lapangan menyebabkan upaya pemulihan kerugian ini sering kali hanya menjadi kemenangan di atas kertas semata. Oleh karena itu, diperlukan intervensi progresif dari lembaga peradilan melalui penerapan sita jaminan (*conservatoir beslag*) sejak awal persidangan dan reformasi pendaftaran tanah yang lebih berkeadilan.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum; Pemulihan Kerugian; Pembeli Beriktikad Baik; Sertipikat Ganda; Jual Beli Tanah.