yang menyeret sang pembeli pada fase pertempuran akhir, yakni pemulihan finansial.

Tragedi yuridis memuncak ketika perkara sertipikat ganda tidak dapat didamaikan dan masuk ke fase ajudikasi di pengadilan perdata. Dalam situasi sengketa *overlapping* ini, majelis hakim berhadapan dengan dilema hukum (*conflict of norms*): di satu sisi terdapat kewajiban melindungi pembeli beritikad baik yang merupakan korban kelalaian administrasi publik, namun di sisi lain hukum juga dituntut untuk merepresentasikan perlindungan bagi pemilik tanah orisinal (pendaftar pertama) yang hak kepemilikannya diserobot tanpa hak. Dalam praksisnya, Mahkamah Agung dituntut untuk menerapkan doktrin keseimbangan proporsional (*proportionality*) dan mempertimbangkan keadilan substantif. Terdapat dua manifestasi ekstrem atas bentuk perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam sengkarut ini:

1) **Perlindungan Eksistensi Hak Kepemilikan (Mempertahankan Objek Tanah):** Apabila dalam proses pembuktian di pengadilan ditemukan fakta materiil bahwa pembeli memenuhi seluruh parameter beritikad baik, dan sertipikat yang dipegangnya (meskipun terbit lebih muda/belakangan) didasarkan pada riwayat jual beli yang jujur, sementara sertipikat pihak pendaftar pertama (yang lebih tua) terbukti cacat kehendak, penuh rekayasa administrasi, fiktif, atau tanah tersebut

telah ditelantarkan puluhan tahun tanpa ada penguasaan fisik, maka pendekatan keadilan substantif Mahkamah Agung akan memprioritaskan hak pembeli beritikad baik. Dalam yurisprudensi seperti Putusan MA Nomor 2732 K/Pdt/2021, hakim tidak segan membatalkan sertipikat pertama yang terbukti cacat moral dan mengukuhkan kepemilikan pembeli beritikad baik agar tidak terusir dari tanahnya.

2) **Penjatuhan Eviksi dan Transformasi ke Perlindungan Ganti Rugi (Kehilangan Objek Tanah):** Sebaliknya, dalam skenario sengketa *overlapping* murni yang bersumber dari kesalahan patok batas BPN di mana sertipikat pihak ketiga terbukti sah, terbit lebih awal secara prosedural, dan pemilik aslinya tidak pernah melepaskan haknya maka pengadilan wajib menerapkan asas fundamental *prior in tempore, potior in jure* (siapa yang pertama kali memperoleh hak, ia yang diutamakan secara hukum). Tidak peduli seberapa jujurnya sang pembeli, asas ini memaksa hakim untuk membatalkan sertipikat muda milik pembeli serta Akta Jual Belinya, lalu menjatuhkan hukuman pengosongan lahan (eviksi) dan penyerahan tanah kepada pemilik sejati.[74] Dalam kondisi di mana pembeli beritikad baik harus menelan

[74] Agung Arifman Halawa, Mospa Darma, dan Elyani, "Analisis Hukum Terkait Sertipikat Ganda Ditinjau Dari Sisi Hukum Perdata," *Innovative: Journal Of Social Science Research* 5, no. 1 (2025): 4536.

pil pahit berupa eksekusi eviksi (pengusiran) dari tanah yang telah dibelinya secara sah, wujud perlindungan hukum bertransformasi mutlak dari ranah hukum benda (*zakelijk*) menuju domain hukum perikatan, yakni Pemulihan Kerugian Materiil (*Financial Recovery*). Kehilangan aset properti di wilayah komersial seperti Kota Bandung dapat mengakibatkan disrupsi ekonomi yang fatal bagi seseorang, mengingat valuasi tanah yang dengan mudah menembus miliaran rupiah. Oleh sebab itu, hukum perdata telah mengkonstruksikan jaring pengaman agar pembeli tidak menanggung penderitaan ganda: kehilangan aset beserta lenyapnya seluruh dana investasi.

Pemulihan kerugian materiil ini bersandar teguh pada prinsip *Vrijwaring* atau kewajiban menanggung kenikmatan dan cacat tersembunyi yang secara inheren melekat pada setiap individu yang bertindak sebagai penjual. Konsepsi ini tertuang dalam Pasal 1491 KUHPerdata, yang meletakkan dua kewajiban fundamental bagi penjual: (1) menjamin penguasaan barang secara aman dan tenteram; serta (2) menjamin ketiadaan cacat tersembunyi pada barang tersebut. Kegagalan penjual untuk mempertahankan tanah yang telah ia jual dari gugatan eviksi pihak pemegang sertipikat ganda (pemilik asli) merupakan bentuk pengingkaran absolut atas kewajiban *Vrijwaring* tersebut.

Sebagai implikasi langsung dari kegagalan ini, Pasal 1496 KUHPerdata bertindak sebagai pedang instrumen pemulihan kerugian. Pembeli beritikad baik secara hukum berhak mengajukan gugatan balik (*reconventie*) atau gugatan baru untuk menuntut secara komprehensif hal-hal berikut:

1) **Pengembalian Harga Utama (*Refund*):** Penjual wajib mengembalikan seluruh uang harga pembelian secara utuh kepada pembeli, terlepas dari apakah nilai tanah tersebut mengalami depresiasi pada saat putusan dijatuhkan.
2) **Kompensasi Hasil (*Fruits*):** Penggantian atas hasil atau keuntungan perdata dari pengelolaan tanah yang terpaksa harus diserahkan oleh pembeli kepada pemilik sejati yang memenangkan sengketa.
3) **Restitusi Biaya Transaksi:** Penggantian seluruh ongkos legal dan notariil yang telah dikeluarkan pembeli secara sia-sia, termasuk pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), honorarium pembuatan AJB di PPAT, hingga biaya pendaftaran dan balik nama sertipikat di Kantor Pertanahan.
4) **Ganti Rugi Bunga dan Potensi Keuntungan (*Winstderving*):** Kompensasi atas kerugian immateriil serta pembayaran bunga atas hilangnya kesempatan ekonomi dari dana investasi yang telah tertahan selama masa sengketa berjalan.

Dalam perspektif hukum acara perdata, konstruksi gugatan pemulihan kerugian ini dapat diformulasikan oleh kuasa hukum pembeli ke dalam dua dalil utama. Pertama, Wanprestasi (Pasal 1243 KUHPerdata), yang dapat didalilkan jika penjual sejak awal menyembunyikan status sengketa sehingga dinilai gagal melaksanakan kewajiban serah terima barang secara murni. Kedua, Perbuatan Melawan Hukum / PMH (Pasal 1365 KUHPerdata), yang diaplikasikan apabila terbukti penjual dengan sengaja dan beritikad buruk memperjualbelikan tanah bermasalah serta menolak secara keras untuk mengembalikan uang pembayaran secara sukarela pasca sertipikatnya dibatalkan oleh peradilan.[75]

Analisis multidimensional terhadap anatomi kerugian akibat sertipikat ganda menyingkap adanya kekosongan hukum (*vacuum of law*) yang sangat merugikan posisi warga negara selaku konsumen properti di Indonesia. Apabila dikomparasikan dengan sistem hukum agraria di negara persemakmuran yang menerapkan sistem publikasi positif murni (Sistem *Torrens*), pemerintah memberikan garansi mutlak atas data pendaftaran tanah dengan menyediakan fasilitas *Assurance Fund* atau Dana Jaminan/Tanggungan Negara. Jika terjadi cacat administrasi yang merugikan pembeli beritikad baik, negara melalui

[75] T. R. Ramadhiansa, E. Widodo, dan M. Y. Aribawa, "Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Antara Penjual dan Pembeli," *Court Review: Jurnal Penelitian Hukum* 5, no. 06 (2025): 56-65.

dana tersebut secara otomatis mencairkan kompensasi finansial langsung kepada korban tanpa perlu melalui proses peradilan perdata yang berlarut-larut.[76] Sebaliknya, sistem pendaftaran tanah di Indonesia sama sekali tidak mengadopsi mekanisme jaminan finansial asuransi negara tersebut. Kendati mengalami kekosongan pada aspek *Assurance Fund*, doktrin pertanggungjawaban pemerintah (*Onrechtmatige Overheidsdaad* / OOD) yang berakar dari perluasan tafsir Pasal 1365 KUHPerdata memberikan peluang bagi pembeli untuk melakukan gugatan ganti rugi secara berantai. Mengikuti perkembangan yurisprudensi dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad), kewenangan mengadili perbuatan melawan hukum oleh penguasa kini diintegrasikan ke ranah peradilan Tata Usaha Negara. Dalam konteks sertipikat ganda di Kota Bandung, jika dalam fakta persidangan terungkap secara terang-benderang adanya cacat sistemik, kelalaian fatal, atau maladministrasi oleh aparatur BPN secara sengaja (misalnya mengabaikan buku tanah yang ada atau menerima warkah fiktif) sehingga menerbitkan sertipikat cacat yang merusak nilai ekonomi

[76] Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi* (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, edisi cetak ulang/relevansi berkelanjutan, 2024), 78.

transaksi warga negara, maka BPN memikul tanggung jawab keperdataan untuk mereparasi kerugian. Bentuknya adalah negara diwajibkan membayar ganti rugi pemulihan finansial kepada pembeli yang ditarik dari kas negara, apabila terbukti kelalaian institusi tersebut menjadi *causa proxima* (penyebab utama yang paling dekat) atas kerugian yang diderita.[77] Walaupun kerangka regulasi ini secara teoretis memfasilitasi perlindungan, dalam tataran sosiologis peradilan dan realitas eksekusi hukum di Indonesia, pembebanan ganti rugi finansial secara langsung kepada instansi birokrasi negara merupakan hal yang teramat sulit diwujudkan. Terdapat resistensi dan hambatan regulasi pencairan anggaran kas negara yang menyebabkan putusan ganti rugi terhadap BPN sering kali mandek.

Analisis hukum empiris tidak dapat berhenti pada pembacaan teks undang-undang (*law in books*). Terdapat celah yang sangat lebar dan curam antara *Das Sollen* (teori pemulihan yang dicita-citakan) dengan *Das Sein* (kenyataan praktik hukum di lapangan). Meskipun seorang pembeli beritikad baik memenangkan putusan perdata yang menghukum pihak penjual untuk melakukan *financial recovery* berupa pengembalian uang miliran rupiah dari pengadilan tingkat pertama

[77] Eksplorasi pertanggungjawaban mutlak negara (BPN) untuk ganti rugi dalam kasus maladministrasi dikaji secara empiris oleh Hartin Ilham dalam *Tanggung Jawab BPN atas Sertipikat Ganda* (Gorontalo: BPN, 2023), 1540.

hingga Mahkamah Agung berkekuatan hukum tetap, kemenangan yuridis ini tak jarang sekadar menjadi "kemenangan di atas kertas" semata. Dalam realitas dinamika penegakan hukum perdata di Indonesia, putusan ganti rugi tidak mengeksekusi dirinya sendiri secara otomatis. Ketika pengadilan memaksa penjual untuk mengembalikan uang, pihak penjual kerap kali melakukan serangkaian manuver penghindaran (*evasion maneuvers*). Di antaranya adalah dengan sengaja menyembunyikan atau menyamarkan aset kekayaannya, mendaftarkan kepailitan secara sepihak untuk menghindari utang ganti rugi, atau berargumen bahwa dana hasil penjualan tanah tersebut telah habis dikonsumsi untuk keperluan pribadi. Di titik krusial inilah kepastian hukum berbenturan keras dengan realitas sosio-ekonomi. Untuk menetralisir dan memitigasi risiko kehampaan eksekusi ini, strategi litigasi yang paling rasional dan wajib diterapkan oleh kuasa hukum pembeli beritikad baik adalah penggunaan instrumen sita jaminan secara progresif. Berdasarkan Hukum Acara Perdata (HIR/RBg), pembeli harus mengajukan permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta kekayaan pribadi penjual baik bergerak maupun tidak bergerak sejak gugatan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri. Serta, apabila di tengah proses peradilan terindikasi bahwa penjual memindahtangankan, menghibahkan, atau mengalihkan hartanya kepada pihak ketiga semata-mata demi menghindari eksekusi

pengadilan, pembeli beritikad baik dapat menggunakan haknya untuk mengajukan instrumen *Actio Pauliana* berdasarkan Pasal 1341 KUHPerdata, guna membatalkan seluruh transaksi peralihan aset penjual tersebut secara hukum demi memulihkan pundi-pundi aset yang akan disita.

Berdasarkan tinjauan evaluatif yang diletakkan pada fondasi hierarki peraturan perundang-undangan, praktik pembatalan transaksi jual beli tanah akibat sertipikat ganda memicu instabilitas pada prinsip kepastian hukum fundamental yang diamanatkan oleh Pasal 33 UUD 1945 dan UUPA. Dalam kerangka hukum administrasi, implementasi prosedur resolusi melalui Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 sesungguhnya telah menawarkan ruang kuratif Non-Litigasi yang konstruktif melalui jalur mediasi di wilayah kerja Kantor Pertanahan Kota Bandung. Akan tetapi, ketidaksempurnaan sistem publikasi negatif pendaftaran tanah secara inheren membiarkan penyakit bawaan berupa "sertipikat ganda" tetap berdenyut dan selalu memiliki probabilitas untuk bermuara ke sengketa peradilan yang melelahkan.

Dari lanskap perlindungan hukum perdata, penemuan hukum (*rechtsvinding*) oleh Mahkamah Agung melalui SEMA Nomor 4 Tahun 2016 serta rangkaian yurisprudensi mutakhir hingga tahun 2025 memegang peranan esensial dalam merawat napas keadilan substantif

bagi pembeli beritikad baik. Konsep *financial recovery* (pengembalian harga beli, pelunasan biaya notariil, dan ganti rugi bunga) yang dijembatani oleh instrumen perdata (Pasal 1365 dan Pasal 1496 KUHPerdata) secara tekstual terlihat sempurna dan komprehensif. Kendati demikian, lemahnya jaminan eksekusi aset terhadap pihak penjual yang nakal, diakumulasikan dengan adanya kekosongan instrumen *Assurance Fund* (Dana Tanggungan Negara) dari pihak tata usaha negara, menciptakan disonansi keadilan yang tajam. Pada sintesis akhirnya, upaya memitigasi kerugian warga negara (pembeli) mensyaratkan kolaborasi holistik antara kehati-hatian ekstra dari PPAT pada saat fase pra-transaksi, peningkatan integritas validasi warkah berbasis digital oleh aparatur BPN, hingga keberanian lembaga peradilan dalam mengeksekusi sita jaminan guna mengamankan hak-hak finansial korban dari praktik maladministrasi serta mafia agraria.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan pada Bab III mengenai perlindungan hukum dan pemulihan kerugian pembeli dalam pembatalan jual beli tanah akibat sertipikat ganda (Overlapping) di Kota Bandung, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Praktik penyelesaian sengketa dan prosedur pembatalan transaksi jual beli tanah akibat sertipikat ganda di Kota Bandung beroperasi dalam skema berjenjang. Pada tahap preventif, penyaringan legalitas mutlak dilakukan melalui asas kehati-hatian PPAT (pengecekan warkah elektronik dan peninjauan fisik) serta validasi koordinat spasial oleh BPN. Kegagalan di tahap ini mengakibatkan transaksi batal demi hukum (syarat objektif Pasal 1320 KUHPerdata tidak terpenuhi). Pada tahap represif non-litigasi, sengketa dimediasi oleh BPN berdasarkan Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020. Namun, kewenangan BPN membatalkan sertipikat yang cacat terhalang secara imperatif oleh Pasal 32 apabila tanah telah beralih ke pembeli beritikad baik. Akibatnya, sengketa harus bermuara pada represif litigasi di Pengadilan Tata Usaha Negara (untuk membatalkan produk administrasi) dan Pengadilan Negeri (untuk membatalkan Akta Jual Beli berdasarkan doktrin *nemo plus iuris* dan asas *prior in tempore, potior in*

jure), yang kemudian dieksekusi secara administratif melalui pencoretan (*doorhaling*) oleh BPN.

2. Perlindungan hukum dan pemulihan kerugian materiil (*financial recovery*) bagi pembeli beritikad baik hanya diberikan apabila pembeli mampu membuktikan 5 (lima) parameter objektif kumulatif berdasarkan SEMA Nomor 4 Tahun 2016. Jika terbukti, pembeli berhak menggunakan instrumen *Vrijwaring* (Pasal 1496 KUHPerdata) untuk menuntut pengembalian harga utama, kompensasi hasil, restitusi biaya notariil/pajak, dan ganti rugi bunga. Namun, ketiadaan instrumen *Assurance Fund* (Dana Jaminan Negara) dalam sistem pendaftaran tanah Indonesia, dipadukan dengan temuan empiris di Kota Bandung yang menunjukkan bahwa uang hasil penjualan hampir selalu telah dihabiskan atau disembunyikan oleh penjual, mengakibatkan pemulihan finansial ini kerap berujung hampa dan sebatas "kemenangan di atas kertas".

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah diuraikan, penulis memberikan beberapa saran konstruktif sebagai berikut:

1. **Bagi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN)** Diharapkan adanya reformasi sistem publikasi pendaftaran tanah yang lebih integratif dengan mengadopsi mekanisme

Assurance Fund (Dana Tanggungan Negara). Mekanisme ini krusial untuk memberikan kompensasi ganti rugi finansial langsung kepada pembeli beritikad baik yang menjadi korban kelalaian administrasi negara, tanpa harus melalui proses litigasi perdata yang memakan waktu lama. Selain itu, percepatan digitalisasi peta dasar ke dalam sistem Geo-KKP harus terus dioptimalkan.

2. **Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)** Disarankan agar PPAT tidak hanya bergantung pada pengecekan dokumen elektronik secara formal, tetapi secara proaktif menginisiasi atau mewajibkan peninjauan fisik lapangan sebagai wujud penerapan prinsip kehati-hatian (*due diligence*). Selain itu, PPAT disarankan untuk merumuskan klausul khusus mengenai jaminan ganti rugi (klausul indemnifikasi eksplisit) di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) untuk memberikan kepastian hukum perihal pengembalian dana jika di kemudian hari objek tanah dieksekusi oleh pihak ketiga.
3. **Bagi Masyarakat (Calon Pembeli Tanah)** Masyarakat dihimbau untuk lebih kritis dan tidak hanya mengandalkan status aman pada secarik kertas sertipikat. Calon pembeli wajib melakukan investigasi faktual, seperti meninjau batas tanah, menggali riwayat kepemilikan kepada aparat kelurahan atau warga setempat, dan memastikan penguasaan fisik tanah secara nyata sebelum menandatangani Akta Jual Beli dan melakukan pelunasan pembayaran.

4. **Bagi Lembaga Peradilan dan Kuasa Hukum** Guna memitigasi kehampaan eksekusi pemulihan kerugian, lembaga peradilan diharapkan lebih progresif dalam mengabulkan permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) di awal persidangan sengketa pertanahan. Para kuasa hukum pembeli juga harus jeli mengaktivasi instrumen *Actio Pauliana* (Pasal 1341 KUHPerdata) untuk membatalkan upaya curang pihak penjual yang mengalihkan aset-asetnya demi menghindari kewajiban pembayaran ganti rugi.

REFERENSI

Buku

Adjie, Habib. *Bernas-Bernas Pemikiran di Bidang Notaris dan PPAT*. Bandung: Mandar Maju, 2012.

Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama, 2008.

Ahadirohman, Rinda. "Penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertipikat Ganda Ditinjau Dari Aspek Hukum Dan Hak Asasi Manusia (Studi Kasus Di Desa Krangganharjo Kecamatan Toroh)." Tesis Magister, Universitas Darul Ulum Islamic Centre Sudirman GUPPI, 2020.

Badrulzaman, Mariam Darus. *Hukum Perikatan dalam KUH Perdata Buku Ketiga*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015.

Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2008.

Dewandaru, Prasetyo Aryo, Nanik Tri Hastuti, dan Fifiana Wisnaeni. "Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertipikat Ganda di Badan Pertanahan Nasional." *Notarius* 13, no. 1 (2020): 156.

Fawdi, Maulana Ilhami. "Menteri ATR/BPN: Ada 48.000 Konflik Pertanahan di 2024, 79% Selesai." *Detik News*, 14 November 2024. Diakses 12 Desember 2025.

Hadjon, Philipus M. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu, 1987.

Harahap, M. Yahya. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Edisi Kedua. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Edisi Revisi. Jakarta: Universitas Trisakti, 2018.

Jurnal, Skripsi, Tesis, dan Artikel Ilmiah

Khairandy, Ridwan. *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*. Jakarta: Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.

Kurniadi, Maxwell, Febby Mutiara Nelson, dan Pieter Everhardus Latumeten. "Kedudukan Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3540K/PDT/2019)." *Indonesian Notary*5, no. 3 (2024): 3.

Kurniawan, Indra, et al. "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik Pada Badan Pertanahan Nasional Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah." *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 7, no. 2 (2024): 271.

Murad, Rusmadi. *Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan*. Bandung: Mandar Maju, 2013.

Murad, Rusmadi. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung: Mandar Maju, 1991.

Nurhaliza, Siti. "Tanggung Jawab Administratif Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penerbitan Sertipikat Ganda Hak Milik." Skripsi, Universitas Brawijaya, Malang, 2023.

Nurlinda, Ida. *Prinsip-Prinsip Pembaruan Agraria: Perspektif Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers, 2009.

Parlindungan, A.P. *Pendaftaran Tanah di Indonesia: Pedoman bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Masyarakat*. Bandung: Mandar Maju, 2009.

Perangin, Effendi. *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers, 1994.

Pratama, Aditya. "Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Akibat Terbitnya Sertipikat Ganda (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 290 K/Pdt/2016)." Skripsi, Universitas Diponegoro, Semarang, 2021.

Rizky, Muhammad. "Prinsip Kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Mencegah Sengketa Sertipikat Ganda." Skripsi, Universitas Airlangga, Surabaya, 2022.

Santoso, Urip. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012.

Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.

Santoso, Urip. *Penyelesaian Sengketa Tanah: Perspektif Hukum Administrasi dan Perdata*. Jakarta: Kencana, 2019.

Satrio, J. *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian: Buku II*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.

Satrio, J. *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992.

Setiawan, S. "Perkara Sertipikat Ganda, Panti Asuhan Muhammadiyah di Bandung Jadi Sengketa." *Suara Merdeka*, 30 Maret 2022. Diakses 12 Desember 2025.

Soerodjo, Irawan. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arkola, 2003.

Subekti, R. *Aneka Perjanjian*. Cetakan ke-10. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.

Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. Cetakan ke-21. Jakarta: Intermasa, 2005.

Suharnoko. *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2004.

Sumardjono, Maria S.W. *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*. Jakarta: Kompas, 2008.

Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.

Sutedi, Adrian. *Sertipikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2011.

Ulil Albab Institute. "Tanggung Jawab PPAT Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah yang Menjadi Objek Sengketa Ditinjau dari PP Nomor 24 Tahun 1997." *J-CEKI: Jurnal Cendekia Ilmiah* 3, no. 5 (2024): 3751.

Virgin, Ocha, dan Rani Apriani. "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Bersertipikat Ganda." *Nusantara: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial* 11, no. 9 (2024): 3585.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1054.

Wawancara

Dadang Abdul Haris Kosidin, S.H., M.Kn. Pejabat Pembuat Akta Tanah / PPAT di Kota Bandung, *Wawancara,* (31 Maret 2026).

Tuhu Endarto, A. Ptnh., M.M. Kantor Pertanahan (ATR/BPN) Kota Bandung, *Wawancara,* (2 April 2026).

LAMPIRAN

LAMPIRAN SURAT IZIN RISET PENELITIAN

A. Kantor Agraria dan Pertanahan (ATR/BPN) Kota Bandung

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDUNG
PROVINSI JAWA BARAT

Jalan Soekarno-Hatta No. 586 Telepon: (022) 7562055 *email: kot-bandung@atrbpn.go.id*

Nomor : UP.02.03/513-32.73.100/II/2026 Bandung, 24 Februari 2026
Sifat : Biasa
Lampiran : -
Hal : Permohonan Ijin Magang

Yth. Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro
di Tempat

Membaca surat Saudara Nomor: 401/UN7.F1/AK/I/2026 tanggal 14 Januari 2026 sebagaimana pada pokok surat di atas, dengan ini kami sampaikan bahwa Kegiatan Magang atas nama:

No.	Nama	Kompetensi Keahlian
1	Shelma Marwa	Hukum

Dapat dilaksanakan terhitung mulai 02 Februari 2026 s.d. 27 Februari 2026. Adapun ketentuan selama melaksanakan magang, mahasiswa harus melapor terlebih dahulu ke Bagian Tata Usaha dan dapat menyesuaikan dengan tata tertib yang berlaku di Kantor Pertanahan Kota Bandung.

Demikian agar menjadi maklum.

a.n. Kepala Kantor Pertanahan
Kota Bandung
Kepala Subbagian Tata Usaha,

Ditandatangani Secara
Elektronik

Ita Latifah, S.H., M.A.P.
NIP 197705131996032001

Tembusan:
Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung, di Bandung.

Dokumen ini sah dan telah ditandatangani secara elektronik melalui e-Office ATR/BPN menggunakan sertifikat elektronik BSrE, BSSN. Untuk memastikan keasliannya, silakan pindai Kode QR menggunakan fitur 'Validasi Surat' pada aplikasi Sentuh Tanahku

Melayani, Profesional, Terpercaya

v 1.05

B. Kantor Notaris Dadang Abdul Haris Kosidin, S.H., M.Kn.

DADANG ABDUL HARIS KOSIDIN, SH.
NOTARIS / PPAT (PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH)
Jl. Akuntansi No. 10, Komp. UNPAD Cigadung 1 Bandung
Telp. (022) 2501919

Nomor : 050/SK-Not/VI/2026.
Hal : Surat Keterangan Telah Melaksanakan Penelitian.

SURAT KETERANGAN TELAH MELAKSANAKAN PENELITIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:
Nama : **DADANG ABDUL HARIS KOSIDIN, S.H.**
Alamat : Jl. Akuntansi No.10, RT.002, RW.007, Kel. Cigadung, Kec. Cibeunying Kaler, Kota Bandung
Email : Notariat69@yahoo.com
Telp/Faks : 022-2533352 / 022-2501919
Pekerjaan : Notaris dan PPAT.

Dengan ini menerangkan bahwa:
Nama : **SHELMA MARWA.**
NIM : 11000122140530
Program Studi : S1 Falkutas Hukum Universitas Diponegoro

Benar telah melaksanakan penelitian di Kantor Notaris Dadang Abdul Haris Kodisin, S.H, dalam rangka penyusunan skripsi dengan judul:
"Perlindungan Hukum dan Pemulihan Kerugian Pembeli Dalam Pembatalan Jual Beli Tanah Akibat Sertipikat Ganda (*Overlapping*) Di Kota Bandung."

Penelitian telah dilaksanakan pada tanggal 31-03-2026.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat dengan sebenarnya, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Bandung, 30 Juni 2026.
Hormat Saya,

DADANG ABDUL HARIS KOSIDIN, S.H.