

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Salah satu asas negara hukum adalah jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dimana hak-hak warga negara harus dilindungi dan dijamin oleh Negara. Berhubung dengan hal tersebut, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 mengatur bahwa Negara sebagai organisasi atau badan tertinggi yang berwenang mengatur segala hal yang berkaitan dengan kepentingan dan kesejahteraan masyarakat luas.¹

Tanah memiliki peran yang sangat vital dalam kehidupan masyarakat Indonesia, mengingat Indonesia adalah negara agraris. Oleh karena itu, hampir setiap aktivitas yang dilakukan oleh sebagian besar rakyat Indonesia melibatkan dan memerlukan tanah. Tanah adalah salah satu kebutuhan dasar manusia karena segala aktivitas manusia dilakukan di atasnya.² Dalam kehidupan sehari-hari, manusia selalu berinteraksi dengan tanah untuk semua kegiatan, baik secara langsung maupun tidak langsung.

Indonesia sebagai negara yang telah mengamanatkan tanah sebagai elemen penting untuk diatur, secara konstitusional telah tertuang dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yakni Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Mencermati ketentuan

¹ Fitriani, L., et al, Kepastian Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Dalam Penerbitan Sertipikat Tanah Ganda Pada Satu Bidang Tanah. *UNES Law Review*, vol 4, no 1 (2021), hlm. 49. <https://doi.org/10.31933/unesrev.v4i1.209>

² Haniva, I. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah Sertifikat Ganda. *JISOS: Jurnal Ilmu Sosial*, vol 1, no 7 (2022), hlm. 744.

dasar ini, bahwa kemakmuran rakyatlah yang menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.³

Lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disingkat UUPA sebagai bentuk rahmat dari tuhan dan merupakan pelaksanaan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 maka lahirlah hukum agraria nasional yang bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum bagi seluruh rakyat dan memastikan tercapainya fungsi bumi, air, ruang angkasa, serta kekayaan alam sesuai dengan cita-cita bangsa.

Memastikan perlindungan hak dan hukum atas tanah, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menetapkan kewajiban untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria ini merupakan suatu terobosan dalam menjamin keadilan dan perlindungan hukum, kepastian, ketertiban, dan kesejahteraan masyarakat Negara Kesatuan Republik Indonesia berkaitan dengan aturan pertanahan yang berlaku. Perkembangan situasi pertanahan di Indonesia saat ini merupakan aspek yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat. Hal ini mencakup berbagai kegiatan seperti perencanaan bangunan, penyusunan usaha, serta penentuan lokasi mata pencaharian, yang memerlukan keterlibatan individu. Dengan adanya aturan hukum yang melindungi, kepemilikan tanah oleh individu dapat dianggap sah dan diakui secara hukum.⁴

³ Santoso, Urip, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2008, hlm. 50. Lihat, kontekstualisasi landasan tersebut harus menjadi dasar kuat dalam pelaksanaan pemanfaatan sebesar besarnya untuk rakyat, termasuk perlindungan dan kepastian hukumnya.

⁴ Dewandaru. A.P., et.al, Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertifikat Ganda di Badan Pertanahan Nasional, *Jurnal Notarius*, vol 13, no 1 (2020), hlm. 156.
<https://doi.org/10.14710/nts.v13i1.29170>

Bentuk dari sebuah perlindungan hukum pendaftaran tanah, yakni sertifikat tanah yang telah di daftarkan nantinya akan berguna sebagai pembuktian. Hal ini dikarenakan dalam substansi sertipikat terdiri atas data fisik dan data yuridis atas tanah. Hadirnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang selanjutnya disebut PP 24/1997 yang sebagian telah diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dan peraturan pelaksanaannya adalah Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah selanjutnya disebut Permen 3/1997, sebagai suatu batu pijakan untuk masyarakat Indonesia dalam melakukan pendaftaran tanah melalui Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Pendaftaran tanah merupakan bagian penting dari upaya negara untuk menjamin kepastian hukum atas hak-hak masyarakat terhadap tanah.⁵ Tanah bukan hanya aset ekonomi, tetapi juga sumber kehidupan dan identitas sosial. Oleh karena itu, sistem administrasi pertanahan dituntut untuk bekerja secara tertib, akurat, dan dapat dipercaya.

Sertifikat hak milik yang selanjutnya disingkat SHM adalah surat tanda bukti hak atas tanah atau alat pembuktian mengenai penguasaan hak atas tanah, yang terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam suatu sampul dokumen untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan. Dalam hal

⁵ Avivah, L. N., et al. Pentingnya pendaftaran tanah untuk pertama kali dalam rangka perlindungan hukum kepemilikan sertifikat tanah. *Tunas Agraria*, vol 5, no 3 (2022), hlm. 198. <https://doi.org/10.31292/jta.v5i3.186>

ini sertifikat hak milik hanya dapat diserahkan kepada pihak yang namanya terdaftar dalam buku tanah sebagai pemegang hak, atau kepada pihak lain yang diberi kuasa oleh pemegang hak tersebut.⁶

Pemerintah, melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, menegaskan bahwa hasil dari proses pendaftaran tanah adalah sertifikat hak milik, yang berfungsi sebagai alat bukti hukum yang kuat. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 32 ayat (1), yang menyatakan bahwa:

- (1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Potret kontekstualisasi tersebut, sepanjang prosedur administrasi dijalankan sesuai ketentuan dan dokumen pendukungnya sah, maka sertifikat itu memiliki kekuatan pembuktian hukum yang tidak mudah dibantah. Ini adalah manifestasi dari prinsip *das sollen* dan *law in the books* (hukum dalam buku), yaitu kondisi yang diidealkan oleh sistem hukum, bahwa sertifikat seharusnya menjamin kepemilikan yang sah, tunggal, dan tidak tumpang tindih.

Melihat praktiknya (*das sein*) maupun dalam kacamata *law in action* (hukum dalam tindakan), masih ditemukan banyak kasus dimana satu bidang tanah diterbitkan lebih dari satu sertifikat. Fenomena ini dikenal sebagai sertifikat ganda, dan menjadi sumber utama sengketa pertanahan di Indonesia. Situasi ini tidak hanya merugikan pihak-pihak yang bersengketa, tetapi juga melemahkan

⁶ Kusnanto, “*Tinjauan Yuridis Perlindungan Hukum Terhadap Pemilih Hak Atas Tanah Dalam Hal Terdapat Sertipikat Ganda*” (2019). Skripsi Universitas Pancasakti Tegal, hlm. 5.

kredibilitas sistem administrasi pertanahan itu sendiri.⁷ Ketika dua pihak sama-sama memegang sertifikat resmi atas bidang tanah yang sama, maka fungsi sertifikat sebagai alat bukti kuat menjadi dipertanyakan. Kondisi ini tidak hanya mengancam kepastian hukum, tetapi juga dapat merugikan pihak yang beritikad baik, khususnya pembeli.

Kasus konkret yang dapat menggambarkan kompleksitas persoalan ini tercermin dalam Putusan Nomor 601/PDT/2021/PT BDG. Dalam perkara tersebut, seorang warga negara Indonesia bernama Zhongxing Zheng sebagai penggugat membeli sebidang tanah Hak Milik berdasarkan Sertifikat No. 362 atas nama R. Banondari Permatasari (Tergugat I) yang terletak di Desa Jamali, Kecamatan Mande, Kabupaten Cianjur. Jual beli tersebut telah dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 64/03/2020 yang dibuat di hadapan PPATS dan disertai dengan pelunasan harga tanah serta kewajiban perpajakan.⁸

Proses pemindahan hak ke kantor pertanahan yang dilakukan, diketahui bahwa objek tanah tersebut ternyata telah memiliki sertifikat lain yang terbit lebih dahulu atas nama pihak ketiga, sehingga menimbulkan kondisi sertifikat ganda. Fakta ini kemudian mengindikasikan adanya cacat tersembunyi dalam objek jual beli yang seharusnya menjadi tanggung jawab penjual untuk menjamin keabsahan dan kepemilikan yang sah atas objek tersebut, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal

⁷ Azzahra, R. S., Putri, C. S., Larissa, C. A., Pratama, G. P. A., & Iqbal, M. Tinjauan Hukum Terhadap Sertifikat Hak Milik Dalam Kasus Tumpang Tindih Tanah. *Van Java Law Journal*, vol 1, no 3 (2024), hlm. 157.

⁸ Putusan Nomor 601/PDT/2021PT BDG, kontekstualisasi ini menunjukkan fenomena yang dimana pembeli merasa dirugikan dalam membeli hak atas tanah yang ternyata kondisi legalitas dalam *status quo* mengalami sengketa berupa sertifikat hak atas tanah ganda atas nama orang lain.

1491 dan Pasal 1504 KUH Perdata.

Ironisnya, penjual dalam perkara ini ternyata telah mengetahui adanya sengketa atas tanah tersebut jauh sebelum transaksi berlangsung, namun tetap melakukan penjualan tanpa mengungkapkan fakta sebenarnya kepada pembeli. Akibat dari tindakan tidak jujur ini, pembeli mengalami kerugian materiil dan immateriil dalam jumlah besar. Keadaan ini mencerminkan bentuk nyata dari perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata.

Putusan Nomor 601/PDT/2021/PT BDG mencerminkan kompleksitas penegakan hukum dalam sengketa pertanahan, khususnya ketika melibatkan kepemilikan ganda atas tanah yang telah bersertifikat.⁹ Pada tingkat pertama, Pengadilan Negeri memutuskan untuk mengabulkan gugatan pembeli yang beritikad baik dan menolak seluruh eksepsi tergugat, seolah menegaskan prinsip perlindungan terhadap pihak yang memperoleh hak secara sah dan jujur.

Arah putusan berubah drastis di tingkat banding, di mana Pengadilan Tinggi justru menerima eksepsi dari pihak pembanding (semula tergugat) dan membatalkan putusan sebelumnya. Perbedaan tajam antara dua putusan ini menunjukkan tidak hanya kerumitan dalam menafsirkan fakta dan hukum, tetapi juga tantangan dalam mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum yang konsisten bagi para pihak, terutama bagi pembeli yang telah beritikad baik dalam memperoleh hak atas tanah.

⁹ Dalam putusan yang bersangkutan, menegaskan kompleksitas permasalahan dalam hal jual beli tanah yang dihadapi oleh penggugat yang dimana pihak pembeli atas hak atas tanah.

Perbedaan penilaian tersebut pada akhirnya kembali mengalami perubahan pada tingkat kasasi melalui Putusan Mahkamah Agung Nomor 3119 K/Pdt/2022 yang mengabulkan permohonan kasasi Pemohon Kasasi Zhongxing Zheng serta membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 601/PDT/2021/PT Bdg. Putusan kasasi tersebut menunjukkan bahwa perlindungan hukum dalam sengketa pertanahan tidak semata-mata bertumpu pada pendekatan formal terhadap keberadaan sertifikat, tetapi juga mempertimbangkan aspek itikad baik, keabsahan perolehan hak, dan tujuan penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam menjamin kepastian hukum bagi warga negara. Dinamika putusan pada setiap tingkat peradilan ini memperlihatkan bahwa sengketa sertifikat ganda bukan sekadar persoalan administrasi pertanahan, namun juga mencerminkan pergulatan antara kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan terhadap pihak yang memperoleh hak atas tanah melalui prosedur yang sah.

Sertifikat hak milik ganda muncul karena terdapat lebih dari satu sertipikat dengan uraian bidang tanah yang sama. Masalah ini menyebabkan adanya tumpang tindih administrasi pada bidang tanah tersebut, baik secara keseluruhan maupun sebagian. Akibatnya, terjadi kesalahan dalam perhitungan luas tanah, yang kemudian menyebabkan penerbitan sertifikat ganda yang menimbulkan sengketa dan saling klaim kepemilikan. Atas potret fenomena ini dapat dianggap sebagai perbuatan melawan hukum oleh pihak penjual (*onrechtmatige overheidsdaad*).

Penjelasan di atas, terlihat adanya perbedaan antara tujuan ideal pendaftaran tanah, yaitu memberikan perlindungan hukum kepada pembeli hak atas tanah (*das sollen*). Namun, kenyataannya di lapangan (*das sein*) di mana sertifikat hak milik

ganda masih bisa muncul untuk bidang tanah yang sama. Situasi ini tentu merugikan pembeli tanah dan mengancam kepastian hukum pemegang sertifikat.

Berdasarkan uraian fakta di atas, penulis tertarik untuk mengadakan penelitian terkait dengan perlindungan hukum terhadap pembeli yang menimpa sengketa sertifikat hak atas tanah ganda dalam putusan nomor 601/PDT/2021/PT BDG dan menyusunnya menjadi sebuah proposal dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Warga Negara Atas Kepemilikan Tanah Bersertifikat Ganda (Studi Putusan Nomor 601/Pdt/2021PT Bdg)”

B. Rumusan Masalah

1. Apa dasar pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi dalam membatalkan putusan Pengadilan Negeri dalam perkara Nomor 601/PDT/2021/PT BDG?
2. Bagaimana implikasi hukum putusan Nomor 601/PDT/2021/PT BDG terhadap pemegang sertifikat tanah dalam sengketa bersertifikat ganda?
3. Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah bersertifikat ganda?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis dasar pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi dalam membatalkan putusan Pengadilan Negeri dalam perkara Nomor 601/PDT/2021/PT BDG
2. Untuk menganalisis implikasi hukum putusan Nomor 601/PDT/2021/PT BDG terhadap pemegang sertifikat tanah dalam sengketa bersertifikat ganda
3. Untuk menganalisis bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah bersertifikat ganda

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan dan pertimbangan terhadap perkembangan ilmu hukum agraria di Indonesia dengan memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai perlindungan hukum dalam kepemilikan tanah, khususnya terkait dengan isu sertifikat hak atas tanah ganda.

2. Manfaat Praktis

- a. Temuan dari penelitian ini dapat menjadi landasan untuk memberikan saran kepada Pemerintah Indonesia dan Instansi terkait dalam memperbaiki sistem pendaftaran tanah, sehingga penerbitan sertifikat hak atas tanah ganda dapat dihindari.
- b. Menyediakan informasi kepada masyarakat mengenai prosedur pembelian tanah yang tepat dan terpercaya sebagai upaya untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum terkait kepemilikan tanah, sehingga masyarakat dapat memahami.

E. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian merupakan bingkai penelitian, yang menggambarkan batas penelitian, mempersempit permasalahan, dan membatasi area penelitian.¹⁰ Ruang lingkup penelitian ini terbatas atau dilimitasi kepada permasalahan yang

¹⁰ Bambang Sunggono, 2011, "*Metodologi Penelitian Hukum*", PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 111.

penulis teliti dalam hal perlindungan hukum dan pertimbangan hakim pengadilan tinggi studi putusan Nomor 601/PDT/2021PT BDG.

F. Penelitian Terdahulu

Penelitian ini mendapatkan perbandingan yang dilakukan oleh Penulis sebagai acuan referensi dan menjadi bahan pertimbangan *scope* penelitian yang mempunyai relevansi dan berkaitan dengan judul penulis. Berikut adalah beberapa penelitian terdahulu yang mempunyai hubungan dengan judul penulis, yaitu:

1. Fahrani, A. Djaja, B. & Sudirman, M. (2023) Kepastian Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Tanah Atas Penerbitan Sertifikat Ganda, *Unes Law Review*. Vol. 6 No. 1 September 2023. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis isu-isu terkait pendaftaran tanah di Indonesia, dengan penekanan khusus pada pentingnya jaminan kepastian hukum dan perlindungan hak-hak warga negara atas tanah. Pendaftaran tanah diharapkan dapat memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah, memastikan bahwa hak-hak mereka diakui dan dilindungi oleh negara. Dalam konteks ini, penelitian ini mencakup proses pengumpulan dan penyajian data fisik serta data yuridis yang berkaitan dengan bidang tanah.¹¹

Hasil Penelitian ini disimpulkan bahwa pentingnya perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah di Indonesia dalam konteks pendaftaran tanah. Jaminan kepastian hukum, yang merupakan salah satu prinsip dasar negara hukum, sangat vital untuk melindungi hak-hak warga negara. Pendaftaran

¹¹ Fahrani, A. Djaja, B. & Sudirman, M. “*Kepastian Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Tanah Atas Penerbitan Sertifikat Ganda*” *Unes Law Review*. Vol. 6 No. 1 (2023), hlm. 3510-3513

tanah diatur oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum melalui penerbitan sertifikat sebagai bukti hak atas tanah.¹²

Perbedaan utama antara penelitian ini dan karya yang disusun oleh Fahrani, A., Djaja, B., serta Sudirman, M. (2023) terletak pada arah pembahasan serta objek kajian hukum yang dianalisis. Penelitian mereka berfokus pada kepastian hukum bagi pemegang hak milik atas tanah dalam proses pendaftaran tanah secara umum, dengan titik berat pada aspek normatif sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berbeda dari penelitian tersebut, penelitian ini menelaah perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik yang dirugikan akibat terbitnya sertifikat ganda, melalui pendekatan yuridis terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 601/PDT/2021/PT BDG. Analisis tidak berhenti pada ketentuan normatif, melainkan juga mencermati pertimbangan hukum majelis hakim serta akibat yuridis putusan tersebut terhadap kedudukan hukum pembeli dalam sengketa pertanahan.

Penelitian ini berupaya memberikan kontribusi konseptual bagi penguatan doktrin hukum pertanahan, terutama terkait penerapan asas perlindungan hukum bagi pihak yang beritikad baik dalam transaksi tanah, sekaligus memperkaya kajian akademik mengenai penyelesaian sengketa atas terbitnya sertifikat ganda di Indonesia.

¹² *Ibid.*, hlm. 3515.

2. Rizki, K., Sundary, R. I., Sidik, J., Jamilah, L., & Yunithawati, Y. Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dengan Terbitnya Sertifikat Ganda Berdasarkan Asas Kepastian Hukum, *Aktualita*. Vol. 3 No. 1 2020. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan mengetahui Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Jika Terbit Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Sama Berdasarkan Asas Kepastian Hukum, untuk menganalisis dan mengetahui Bagaimanakah Pertanggung Jawaban Kantor Pertanahan Atas Keluarnya Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Sama, dan untuk mengetahui dan menganalisis Bagaimanakah Peran PPAT untuk Menghindari Sertifikat Ganda dan Atas Jabatan Tugas, Fungsi PPAT Sebagai Pejabat Publik.¹³

Perbedaan utama antara penelitian ini dan penelitian Rizki, K., Sundary, R. I., Sidik, J., Jamilah, L., dan Yunithawati, Y. (2020) terletak pada objek dan fokus analisis hukumnya. Penelitian Rizki dan rekan menyoroti aspek pertanggungjawaban Kantor Pertanahan serta peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam mencegah timbulnya sertifikat ganda. Pendekatannya bersifat normatif-administratif dan berorientasi pada mekanisme pencegahan kesalahan administratif di tingkat kelembagaan.

Sementara itu, penelitian ini menitikberatkan pada perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam kasus sertifikat ganda, yang ditelaah melalui Putusan Nomor 601/PDT/2021/PT BDG. Analisis diarahkan pada

¹³ Rizki, K., Sundary, R. I., Sidik, J., Jamilah, L., & Yunithawati, Y. Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dengan Terbitnya Sertifikat Ganda Berdasarkan Asas Kepastian Hukum, *Aktualita*. vol. 3 no. 1 (2020) hlm. 691-692.

bagaimana asas kepastian hukum dan asas keadilan diterapkan oleh pengadilan dalam memberikan perlindungan nyata terhadap hak pembeli yang dirugikan akibat cacat administratif. Fokus penelitian ini berada pada penerapan norma hukum dalam praktik peradilan dan implikasi yuridisnya terhadap posisi hukum pembeli, sehingga memberikan sudut pandang empiris dan substantif yang tidak ditemukan pada penelitian sebelumnya.

3. Wagiu, S. D. Kalalo, M. E. & Koloay, R.N.S. Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Yang Diterbitkan Oleh Badan Pertanahan Nasional, *Lex Administratum*, Vol. XI No. 04 Januari 2023. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penyebab dan dampak terjadinya sertifikat ganda atas kepemilikan hak atas tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) di Indonesia.

Fokus utama dari penelitian ini mencakup identifikasi faktor-faktor internal dan eksternal yang menyebabkan terjadinya sertifikat ganda, seperti kesalahan administratif, kurangnya koordinasi antar lembaga, dan praktik korupsi yang menghambat proses pendaftaran tanah yang efektif. Selain itu, penelitian ini juga akan mengeksplorasi dampak hukum dan sosial yang ditimbulkan oleh sertifikat ganda, termasuk cacat hukum yang memengaruhi pemilik tanah yang sah serta implikasi bagi masyarakat yang terkena dampak langsung dari konflik pertanahan.¹⁴

¹⁴ Wagiu, S. D. Kalalo, M. E. & Koloay, R.N.S. Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Yang Diterbitkan Oleh Badan Pertanahan Nasional, *Lex Administratum*, vol. XI No. 04 Januari (2023)

Perbedaan pokok antara penelitian ini dan penelitian yang dilakukan oleh Wagiu, S. D., Kalalo, M. E., dan Koloay, R. N. S. (2023) terletak pada arah analisis serta titik tekan kajian hukumnya. Penelitian Wagiu dan rekan berfokus pada identifikasi penyebab serta dampak terbitnya sertifikat ganda yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Kajian mereka lebih menyoroti aspek administratif dan sistemik, mencakup faktor-faktor internal seperti kesalahan pencatatan, lemahnya koordinasi antarlembaga, serta indikasi penyalahgunaan kewenangan yang berimplikasi pada terjadinya cacat hukum dan konflik sosial di masyarakat.

Penelitian ini menempuh jalur analisis yang berbeda karena berorientasi pada perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam konteks kasus konkret, yakni Putusan Nomor 601/PDT/2021/PT BDG. Fokus utamanya tidak hanya mengidentifikasi penyebab terbitnya sertifikat ganda, tetapi juga mengkaji bagaimana peradilan menafsirkan dan menegakkan prinsip kepastian hukum serta keadilan bagi pihak yang dirugikan. Kajian ini menempatkan pembeli sebagai subjek yang perlu memperoleh kepastian hukum melalui mekanisme peradilan, sekaligus menilai konsistensi pertimbangan hakim terhadap prinsip perlindungan hak keperdataan.

G. Tinjauan Pustaka

1. Perlindungan Hukum

Perlindungan dapat dipahami sebagai upaya yang dilakukan untuk menjaga dan mengayomi individu atau kelompok dari segala bentuk ancaman atau tindakan yang merugikan. Dalam perspektif Muchsin, perlindungan merupakan aktivitas yang

menyeimbangkan hubungan antar nilai dan norma dalam masyarakat, sehingga tercipta ketertiban dan rasa aman bagi semua pihak. Perlindungan tidak hanya terbatas pada aspek fisik, tetapi juga mencakup dimensi sosial dan moral, yang pada akhirnya bertujuan menjaga martabat serta hak-hak asasi manusia.¹⁵

Hukum sendiri merupakan seperangkat aturan yang bersifat mengikat dan diciptakan oleh otoritas berwenang untuk mengatur perilaku manusia dalam masyarakat. Menurut E. Utrecht, hukum adalah himpunan peraturan yang berisi perintah dan larangan guna mengatur tata tertib masyarakat, sehingga setiap orang wajib menaati aturan tersebut. Hukum juga mempunyai sifat memaksa, yang berarti pelanggaran terhadapnya akan menimbulkan sanksi, dengan tujuan utama menciptakan ketertiban, keadilan, dan kepastian dalam kehidupan bersama.

Menurut pandangan Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum merupakan upaya menjaga harkat dan martabat manusia, sekaligus mengakui serta melindungi hak-hak asasi yang melekat pada setiap subjek hukum. Perlindungan ini berfungsi sebagai benteng terhadap tindakan sewenang-wenang, sesuai dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku. Pandangan ini menegaskan bahwa hukum hadir untuk menjamin keadilan dan memberikan ruang bagi pengakuan hak-hak dasar yang esensial bagi kehidupan bermasyarakat.¹⁶

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum bertujuan memberikan perlindungan nyata terhadap hak asasi manusia (HAM) yang mungkin dilanggar

¹⁵ Portal Universitas Quality, "Bab II Tinjauan Pustaka. *Pengertian Perlindungan Hukum*", diakses pada tanggal 29 Juni 2025, <http://portaluniversitasquality.ac.id:55555/143/4/BAB%20II.pdf>

¹⁶ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia* (Surabaya PT Bima ilmu, 1987). Pandangan Hadjon tentang perlindungan hukum sangat penting, namun tantangan dalam penegakan hukum dan akses keadilan perlu diatasi agar implementasinya lebih efektif.

oleh pihak lain. Perlindungan ini dirancang agar masyarakat dapat sepenuhnya menikmati hak-hak yang telah dijamin oleh hukum. Dengan demikian, hukum berperan sebagai alat untuk menjaga keseimbangan, keadilan, dan ketertiban dalam kehidupan bermasyarakat, sekaligus memastikan setiap individu dapat menjalani kehidupannya tanpa merasa terancam atau dirugikan.¹⁷

Kontekstualisasi pada *status quo* mendalillkan bahwa Perlindungan hukum merujuk pada upaya menjaga harkat dan martabat manusia, sekaligus mengakui hak-hak asasi yang dimiliki oleh setiap subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Perlindungan ini bertujuan mencegah terjadinya kesewenang-wenangan dan berfungsi sebagai seperangkat aturan atau norma yang dirancang untuk melindungi sesuatu dari potensi ancaman atau gangguan dari pihak lain. Berkaitan dengan perlindungan sertifikat hak atas tanah, esensinya adalah upaya untuk menjaga dan mengakui hak atas tanah yang dimiliki oleh pemegang sertifikat, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Sertifikat tersebut, sebagai bukti kepemilikan yang sah, mencerminkan pengakuan terhadap hak asasi seseorang atas tanah dan menjadi perlindungan terhadap kesewenang-wenangan pihak lain, termasuk potensi sengketa atau klaim yang tidak berdasar.

2. Pembeli Hak Atas Tanah

Pembeli hak atas tanah merupakan subjek hukum yang memperoleh hak atas sebidang tanah berdasarkan kesepakatan jual beli yang dibenarkan secara hukum. Dalam praktik pertanahan di Indonesia, transaksi jual beli tanah harus mematuhi prinsip “tunai” dan “terang” yang dilakukan secara terbuka di hadapan pejabat

¹⁷ Satjipto Rahardjo (1), Ilmu Hukum, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014, hlm. 53.

berwenang sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Proses ini wajib dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) guna menghasilkan akta otentik yang menjadi dasar hukum untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah di kantor pertanahan.¹⁸ Dalam kontekstualisasi ini apabila transaksi dilakukan tanpa akta tersebut, maka kedudukan hukum pembeli menjadi lemah, karena tidak memiliki bukti otentik yang sah atas perolehan hak, sehingga menimbulkan kerentanan terhadap sengketa dan ketidakpastian hukum.

Pembeli yang beritikad baik adalah pihak yang melakukan transaksi jual beli hak atas tanah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku dan tanpa mengetahui adanya cacat hukum pada objek tanah tersebut.¹⁹ Dalam konteks hukum agraria Indonesia, pembeli beritikad baik berhak mendapatkan perlindungan hukum yang kuat. Perlindungan ini didasarkan pada prinsip itikad baik dalam perjanjian yang diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) dan diperkuat oleh Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7 Tahun 2012, yang menegaskan bahwa pembeli yang bertindak jujur harus dilindungi meskipun penjual tidak memiliki hak yang sah atas tanah yang dijual

Hak atas tanah merupakan suatu bentuk kewenangan hukum yang melekat pada pemegangnya untuk memanfaatkan, mengelola, dan memperoleh hasil dari sebidang tanah sesuai dengan sifat dan jenis hak yang dimilikinya. Dalam perspektif hukum pertanahan Indonesia, sebagaimana diatur dalam Undang-

¹⁸ Dalam bukunya Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, 2006. Menjelaskan bahwa pembeli merupakan pihak yang memperoleh hak atas sebidang tanah melalui perjanjian jual beli yang sah.

¹⁹ Fahrani, A. Djaja, B. & Sudirman, M. “*Kepastian Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Tanah Atas Penerbitan Sertifikat Ganda*” *Unes Law Review*. vol. 6 no. 1 (2023), hlm. 6697

Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), hak atas tanah mencakup hak atas permukaan bumi, termasuk unsur-unsur yang berkaitan seperti air dan ruang di atas tanah, selama hal tersebut relevan dengan kepentingan pemanfaatan tanah yang bersangkutan.²⁰

Kepemilikan atas tanah di Indonesia merupakan fondasi utama dalam pengelolaan sumber daya agraria yang diatur secara komprehensif dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960. Tanah bukan sekadar objek kepemilikan pribadi, melainkan aset strategis yang dikuasai oleh negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.²¹ Oleh karena itu, hak atas tanah di Indonesia tidak hanya mengandung dimensi kepemilikan, tetapi juga mengemban fungsi sosial yang wajib dijalankan oleh setiap pemegang hak.

Hak menguasai oleh negara, yang memberikan kewenangan kepada negara untuk mengatur peruntukan, penggunaan, dan pemberian hak atas tanah kepada subjek hukum tertentu.²² Berdasarkan prinsip tersebut, negara dapat memberikan berbagai jenis hak kepada perorangan maupun badan hukum, antara lain. hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai, yang masing-masing memiliki karakteristik serta jangka waktu yang berbeda sesuai dengan tujuan penggunaannya.

²⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2007, hlm. 283.

²¹ Is, Muhamad Sadi, dkk, *Hukum Agraria Di Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2022, hlm. 55.

²² Maria SW. Soemardjono, *Kewenangan Negara Untuk Mengatur Dalam Konsep Penguasaan Tanah Oleh Negara, Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar Pada Fajultas Hukum Universitas Gadjah Mada*, Yogyakarta, 1998, hlm. 5.

3. Jual Beli tanah

Jual beli tanah merupakan perjanjian yang melibatkan pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli dengan imbalan berupa harga yang disepakati. Secara hukum, jual beli tanah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960. Pasal 1457 KUHPerdata menyatakan bahwa jual beli adalah perjanjian di mana pihak penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan barang, dan pihak pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disepakati.²³ Dalam konteks tanah, yang diperjualbelikan adalah hak atas tanah, bukan tanah itu sendiri, sehingga peralihan hak harus memenuhi persyaratan formal demi menjamin kepastian hukum.

Syarat sahnya perjanjian jual beli tanah merujuk pada Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek tertentu, dan sebab yang halal. Selain itu, jual beli tanah harus dilakukan secara terang dan tunai, serta melalui prosedur formal yang diatur oleh negara, yaitu pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pendaftaran hak atas tanah untuk memperoleh sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang sah.

Praktik jual beli tanah, dalam prosesnya harus melalui beberapa tahapan penting, antara lain:

- a. Penelitian terhadap surat-surat tanah yang akan diperjualbelikan
- b. Kesepakatan harga antara penjual dan pembeli

²³ Panjaitan, Budi. Pengadilan Landreform Sebagai Wadah Penyelesaian Kasus Pertanahan. *Justisia Jurnal Hukum*, 4 (1), (2020), hlm. 19-38.

- c. Pelaksanaan pemindahan hak atas tanah melalui pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
- d. Pendaftaran hak atas tanah untuk memperoleh sertifikat baru sebagai bukti kepemilikan yang sah²⁴

Jika tanah belum bersertifikat, kehadiran Kepala Desa atau pejabat desa diperlukan sebagai saksi sekaligus penjamin bahwa tanah tersebut benar milik penjual dan penjual berwenang menjualnya. Sedangkan untuk tanah yang sudah bersertifikat, cukup disaksikan oleh dua orang saksi yang memenuhi syarat.

Merujuk kepada praktik jual beli tanah, kepastian hukum menjadi pilar utama yang harus dijaga agar transaksi berlangsung aman dan tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari. Oleh karena itu, proses jual beli tanah tidak hanya menuntut pemenuhan syarat materiil dan formil, tetapi juga harus dilaksanakan dengan prinsip asas tunai dan terang. Asas tunai menegaskan bahwa pemindahan hak atas tanah harus diikuti dengan pembayaran harga secara penuh sesuai kesepakatan, sementara asas terang menuntut agar seluruh proses dilakukan secara terbuka dan tercatat resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).²⁵

Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dan pendaftaran balik nama sertifikat di Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan langkah krusial yang tidak dapat diabaikan, karena dokumen ini menjadi bukti otentik peralihan hak dan menjamin perlindungan hukum bagi pembeli. Tanpa melalui mekanisme ini, risiko sengketa, penipuan, dan ketidakjelasan status kepemilikan tanah akan meningkat, yang pada

²⁴ Erza Putri, *Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah*, diakses dari <http://erzaputri.blogspot.com>. Pada tanggal 25 Juni 2025, Pukul 21:44 WIB.

²⁵ Nugroho, Sigit, S., Tohari, Mohamad & Rahardjo, Mudji, *Hukum Agraria Indonesia*, (Solo: Pustaka Iltizam, 2017), hlm. 133-139.

akhirnya merugikan kedua belah pihak dan mengganggu ketertiban administrasi pertanahan nasional. Oleh sebab itu, penguatan regulasi dan pengawasan terhadap proses jual beli tanah merupakan kebutuhan mendesak untuk mewujudkan sistem agraria yang adil, transparan, dan berkelanjutan di Indonesia.

4. Sertifikat Hak Atas tanah Ganda

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kata "ganda" memiliki beberapa definisi. Pertama, ia berarti sesuatu yang terjadi atau ada dalam jumlah dua, seperti dalam istilah sertifikat "ganda" yang merujuk pada adanya lebih dari satu sertifikat yang dikeluarkan untuk bidang tanah yang sama. Kedua, dalam konteks linguistik, "ganda" dapat diartikan sebagai memiliki lebih dari satu makna, yang sering kali menyebabkan kebingungan dalam kepastian, mirip dengan istilah "ambigu" yang menggambarkan kata atau frasa yang dapat ditafsirkan secara berbeda. Secara keseluruhan, istilah "ganda" mencerminkan konsep dualitas baik dari segi jumlah maupun makna.

Menurut Soerjono Soekanto, sertifikat tanah adalah dokumen resmi yang berfungsi sebagai bukti hak atas tanah yang memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Namun, apabila terjadi sertifikat ganda, maka dokumen tersebut tidak lagi mencerminkan kepastian hukum karena adanya klaim yang bersaing atas bidang tanah yang sama. Hal ini berpotensi menimbulkan sengketa hukum dan sosial yang kompleks.²⁶ Subekti dalam bukunya *Hukum Agraria Indonesia* menegaskan bahwa sertifikat ganda merupakan masalah serius dalam

²⁶ Soerjono Soekanto dan Soleman B. Taneko, *Hukum Adat Indonesia*, Cetakan Keempat, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2001, hlm. 172.

administrasi pertanahan yang mengganggu kepastian hukum dan ketertiban pengelolaan tanah.

Sertifikat ganda adalah dokumen bukti kepemilikan hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang berlaku untuk satu objek tanah yang sama, namun mengalami tumpang tindih, baik sebagian maupun keseluruhan. Kondisi ini dapat menimbulkan implikasi hukum yang serius. Sertifikat ganda mengacu pada sertifikat-sertifikat yang merujuk pada bidang tanah yang sama, tetapi mencantumkan data yang berbeda. Fenomena ini juga dikenal sebagai "Sertifikat Tumpang Tindih (*overlapping*)," yang terjadi ketika satu bidang tanah memiliki klaim ganda, baik sebagian maupun seluruhnya.²⁷

Kontekstualisasi dalam sertifikat hak atas tanah, dewasa ini merujuk pada kondisi di mana satu bidang tanah terdaftar dengan lebih dari satu sertifikat yang saling tumpang tindih, yang biasanya disebabkan oleh kesalahan administrasi atau ketidaksesuaian data teknis dan yuridis yang diberikan saat pendaftaran. Masalah ini dapat menimbulkan kebingungan mengenai status kepemilikan tanah, yang pada gilirannya menghambat pemanfaatan tanah tersebut.

H. Metode Penelitian

Peter Mahmud Marzuki menyatakan bahwa penelitian hukum adalah proses untuk mengidentifikasi aturan, prinsip, dan doktrin hukum yang diperlukan untuk mengatasi isu-isu hukum yang muncul. Metode penelitian hukum sendiri adalah pendekatan sistematis yang digunakan dalam melaksanakan penelitian tersebut.²⁸

²⁷ Kartasaputra, *Masalah Pertanahan di Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, 2005, hlm. 120.

²⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011, hlm. 35.

Metode penelitian yang diterapkan oleh penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif. Metode ini merupakan pendekatan penelitian hukum yang bertumpu pada analisis terhadap norma-norma hukum yang tertuang dalam peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, serta pandangan atau pendapat para ahli hukum terkemuka (doktrin). Dalam konteks ini, hukum dipahami sebagai seperangkat prinsip dan aturan normatif yang bersifat sistematis, yang berfungsi sebagai pedoman dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara. Penelitian ini mengedepankan penelaahan teoritis dan konseptual terhadap aspek hukum yang relevan dengan permasalahan yang dikaji.²⁹

2. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini mengadopsi pendekatan yuridis normatif dengan menitikberatkan pada metode pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Pendekatan ini dipilih guna menelaah secara menyeluruh ketentuan-ketentuan hukum yang relevan dalam kerangka peraturan perundang-undangan yang berlaku.³⁰ Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu suatu metode yang bertujuan untuk menggambarkan, menganalisis, dan menjelaskan secara sistematis serta objektif terhadap fenomena hukum yang diteliti, dengan merujuk pada doktrin-doktrin

²⁹ Bachtiar, *Metode Penelitian Hukum*, Unsam Press, Banten, 2018, hlm.57.

³⁰ Jhonny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayu Media, Malang, 2006, hlm.321.

hukum serta praktik pelaksanaan hukum positif.³¹ Landasan utama dalam analisis ini bertumpu pada peraturan perundang-undangan yang mengatur perlindungan hukum, khususnya yang berkaitan dengan jual beli tanah dan sertifikat hak atas tanah yang mengalami fenomena ganda (*overlapping*).

3. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu bertujuan untuk menggambarkan secara sistematis peraturan perundang-undangan, asas hukum, dan putusan pengadilan yang berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap warga negara atas kepemilikan tanah bersertifikat ganda yang berfokus kepada *adresat* putusan nomor 601/PDT/2021PT BDG. Selain itu, penelitian ini juga menganalisis secara kritis efektivitas pertimbangan hukum hakim dalam memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak, khususnya pembeli yang beritikad baik.

4. Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan yang digunakan dalam penelitian hukum normatif ini meliputi bahan primer dan sekunder. Bahan primer dapat diperoleh dari sumber pertama, yakni peraturan perundang-undangan dan buku referensi yang berkaitan dengan penelitian peneliti dan sesuai dengan bahan hukum yang dapat dibagi menjadi:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif yang artinya memiliki otoritas. Bahan-bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan

³¹ Ronny Hanitijo S, *Metodelogi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Bandung, 1994, hlm.97.

perundang-undangan. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum utama. Dalam kontekstualisasi ini, bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1) Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
 - 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya disingkat UUPA
 - 4) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen
 - 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - 6) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
 - 7) Yurisprudensi nomor 5/Yur/Pdt/2018 Bidang Hukum Perdata
 - 8) Putusan Nomor 601/PDT/2021PT BDG
- b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, yang diharapkan mendukung penelitian ini. Bahan hukum sekunder terdiri dari buku-buku yang berkaitan

dengan jual beli tanah yang mengalami sengketa sertifikat hak atas tanah ganda, jurnal hukum, media cetak dan media elektronik.³²

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu berupa literatur yang berasal dari non hukum yang mempunyai relevansi dengan topik penelitian dan juga dapat membantu memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder sebelumnya.³³

5. Teknik Pengumpulan Bahan

Penelitian ini menggunakan metode pengumpulan bahan melalui studi dokumen/kepastakaan (*library research*), yaitu dengan mencari dan menganalisis peraturan perundang-undangan serta sumber bacaan seperti buku-buku yang berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap pembeli, jual beli tanah, sertifikat hak atas tanah ganda, dengan menggunakan adresat yang ada di putusan nomor 601/PDT/2021PT BDG, doktrin, surat kabar, artikel, kamus, dan juga berita yang di peroleh dari internet. Tujuan dan kegunaan studi kepustakaan pada dasarnya untuk menunjukkan jalan pemecah masalah dalam penelitian, maka peneliti akan lebih siap dengan pengetahuan yang lebih dalam dan lengkap.

6. Teknik Analisis Bahan

Bahan hukum seperti peraturan perundang undangan, penelitian studi kepustakaan, dan artikel-artikel lainnya dihubungkan agar bahan hukum tersebut tersusun secara runtut, sistematis sehingga akan memudahkan peneliti dalam

³² Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, hlm. 15.

³³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, hlm. 143.

melakukan analisis. Setelah bahan tersebut dihasilkan, selanjutnya peneliti melakukan pengolahan bahan dengan cara kualitatif yaitu suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, dimana bahan tersebut tidak menampilkan angka-angka sebagai penelitiannya melainkan dihasilkan dalam bentuk pembahasan dengan uraian kalimat-kalimat dan dipaparkan dalam bentuk tulisan.³⁴

³⁴ Sunaryati Hartono, *Penelitian Hukum di Indonesia Pada Akhir Abad ke 20*, Alumni, Jakarta. 1994, hlm. 140.