

Penerapan Asas Kepastian Hukum dalam Kasus Sertifikat Hak Milik (SHM) Ganda di Kota Bekasi

Sri Nurhayati

Fakultas Hukum, Universitas Kuningan, Indonesia

Email: 20241410054@uniku.ac.id

Abstract

The principle of public interest is a crucial principle in positive law in Indonesia. The case of dual land titles in Tambun, Bekasi, serves as a clear example of the weak implementation of the Public Interest Principle in land practice. This case highlights the problem that legitimate ownership of a Land Ownership Certificate (SHM) does not always guarantee legal certainty for its owner. The research method used was a literature review. The results indicate that the application of the principle of legal certainty in cases of dual land titles is often inadequate, resulting in losses and injustice for SHM owners. This study concludes that resolving dual land titles requires clarity in dispute resolution procedures, consistency in decision-making by the National Land Agency (BPN) and the courts, and firm law enforcement against violations.
Keywords: Principle of Legal Certainty, Dual Land Titles, Land Ownership Rights, Land Disputes.

Abstrak

Asas kepentingan umum merupakan salah satu asas yang krusial dalam hukum positif di Indonesia. Kasus sertifikat ganda di Tambun, Bekasi, menjadi contoh nyata lemahnya implementasi Asas Kepentingan Umum dalam praktik pertanahan. Kasus ini menyoroti permasalahan dimana kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) yang sah tidak selalu menjamin kepastian hukum bagi pemiliknya. Metode penelitian yang digunakan adalah studi kepustakaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan asas kepastian hukum dalam kasus sertifikat ganda seringkali tidak terlaksana dengan baik, yang berakibat pada kerugian dan ketidakadilan bagi pemilik SHM. Penelitian ini menyimpulkan bahwa penyelesaian kasus sertifikasi ganda memerlukan kejelasan dalam prosedur penyelesaian sengketa, konsistensi dalam pengambilan keputusan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan pengadilan, serta penegakan hukum yang tegas terhadap pelanggaran.

Kata Kunci: Asas Kepastian Hukum, Sertifikat Ganda, Hak Milik Atas Tanah, Sengketa Tanah.

PENDAHULUAN

Asas kepastian hukum merupakan asas fundamental yang melatar belakangi hukum di Indonesia. Hukum yang berlaku harus bersifat pasti dan tidak fluktuatif, di mana dalam pengimplementasiannya tidak boleh ambigu sehingga menciptakan ketidakpastiaan. Keempat hukum positif tidak mudah berubah. Hukum tanpa nilai Kepastian dan Keadilan Hukum tidak dapat lagi dijadikan sebagai pedoman perilaku bagi semua orang.¹ Dalam konteks pendaftaran tanah, asas kepastian hukum diwujudkan melalui penerbitan sertifikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan yang kuat dan tidak dapat diganggu gugat (Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA). Sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat sepanjang data fisik dan yuridis tersebut sesuai dengan data yang terdapat dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Sertifikat tanah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota, penerbitan sertifikat dimaksudkan supaya pemegang hak atas tanah dapat dengan mudah untuk membuktikan haknya

¹ Keysha and others, 'Kepastian Hukum Dan Keadilan Hukum Dalam Pandangan Ilmu Komunikasi', *Ejurnal.Kampusakademik.Co.Id*, 2.1 (2024), pp. 713–24
<<https://ejurnal.kampusakademik.co.id/index.php/jssr/article/view/1006>>.

dan oleh karena itu sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 19 UUPA.²

Dalam praktiknya dilapangan, sering ditemukan permasalahan adanya sertifikat ganda, yaitu terdapat dua atau lebih sertifikat diterbitkan untuk bidang tanah yang sama. Dalam praktek hukum perdata, kasus sertifikat ganda sering kali muncul akibat berbagai faktor seperti kesalahan administrasi, perubahan status tanah, atau tindakan tidak sah dalam penerbitan sertifikat.³ Hal ini tentu saja dapat menimbulkan konflik antar masyarakat ataupun konflik antara masyarakat dengan pemangku kebijakan menjadi sengketa yang tidak dapat dihindarkan. Sengketa tanah yaitu Perselisihan antara dua pihak atau lebih, atau antara satu pihak dengan beberapa pihak, mengenai suatu benda yang bernilai baik materiil maupun immateril dianggap sebagai perselisihan.⁴ Fenomena ini dapat menggerogoti kepercayaan masyarakat terhadap sistem pendaftaran tanah dan mengancam implementasi asas kepastian hukum.

Kasus sertifikat ganda yang terjadi di Tambun Bekasi menjadi pokok bahasan yang menjadi contoh nyata dari lemahnya penerapan asas kepastian hukum dalam praktik pertanahan. Kasus sertifikat ganda yang terjadi di Cluster Setia Mekar Residence 2, Tambun Selatan, Bekasi, menimbulkan polemic serius di masyarakat yang menyebabkan terjadinya konflik. Dalam kasus ini, masyarakat yang secara sah memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), tetap menjadi korban penggusuran berdasarkan putusan pengadilan yang dimenangkan oleh pihak lain dalam sengketa lahan yang telah berlangsung selama puluhan tahun. Ironisnya, warga mengklaim bahwa saat pembelian properti, mereka telah mengikuti prosedur legal termasuk pengecekan status lahan melalui notaris dan kantor pertanahan setempat. Pertanyaan besar terkait bagaimana kepastian hukum mengenai sertifikat tanah yang telah terbit dan berada di tangan masing-masing pemilik cluster yang secara sah dan legal secara hukum dapat menjadi polemic yang berimbas pada sengketa dan penggusuran. Dari segi hukum, kasus ini menggambarkan bahwa keberadaan SHM belum tentu menjamin kepastian hukum bagi pemiliknya jika tidak didukung oleh sistem hukum yang terstruktur, substansi hukum yang jelas, dan budaya hukum masyarakat yang tertib.

Kepastian hukum dalam kepemilikan tanah merupakan prinsip fundamental dalam hukum agraria dan hukum pertanahan yang bertujuan untuk menjamin hak-hak pemilik tanah serta mencegah timbulnya sengketa. Prinsip ini tercermin dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

² Ditinjau Dari and others, 'Konsekuensi Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Ganda', 5.2 (2024), pp. 91–105.

³ R. D Nurmala and T. F Alfiany, 'Analisis Dan Implimentasi Sertifikat Ganda Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Pasal 19 Uupa Dalam Perspektif Hukum Perdata', *Indonesian Journal Law and Justice*, 2.1 (2024), pp. 1–10 <<https://doi.org/10.47134/ijlj.v2i1.3096>>.

⁴ Vasco Javarison Zacharias, 'Penyelesaian Sengketa Perdata Tentang Tanah Dalam Perspektif Hukum Agraria Di Indonesia', *Journal of Indonesian Comparative of Syari'ah Law*, 7.1 (2024), pp. 115–32, doi:10.21111/jicl.v7i1.12342.

dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menjamin bahwa hak atas tanah yang terdaftar memiliki kekuatan hukum yang diakui.⁵

Atas dasar hal tersebut, tujuan dari artikel ini adalah untuk menganalisis penerapan asas kepastian hukum dalam konteks kasus sertifikasi ganda di Tambun, Bekasi. Adapun rumusan masalahnya yaitu bagaimana peraturan perundang-undangan terkait pertanahan mengatur kepastian hukum kasus sertifikasi ganda dan bagaimana penerapan asas kepastian hukum dalam praktik penyelesaian kasus sertifikasi ganda di Tambun, Bekasi.

METODE PENELITIAN

Untuk mendapatkan data yang diperlukan dalam penelitian ini, maka penulis menggunakan metode pengumpulan data, yakni: Penelitian Kepustakaan (library research). Sehubungan dengan permasalahan dalam penelitian ini maka pengumpulan data akan dilakukan melalui Penelitian Kepustakaan, dikumpulkan melalui penelitian literature.⁶

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Peraturan Perundang-Undangan Terkait Pertanahan Mengatur Kepastian Hukum Kasus Sertifikasi Ganda

Radbruch memberi pendapat yang cukup mendasar mengenai kepastian hukum. Ada 4 kepastian hukum. Pertama, bahwa hukum positif artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan, kedua bahwa hukum itu didasarkan pada fakta atau hukum yang ditetapkan itu pasti, artinya didasarkan pada kenyataan dan hakim tidak menggunakan penilaiannya sendiri, seperti melalui klausula umum “ kesopanan “ dan “ kemauan baik”. Ketiga bahwa kenyataan fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping mudah dilaksanakan.⁷ Dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 28D menjamin bahwasanya setiap warga Negara berhak mendapatkan hak kepastian hukum untuk diakui, dilindungi, dan mendapatkan jaminan hukum yang adil, serta diperlakukan sama di hadapan hukum.

Kerangka hukum utama yang mengatur sistem pertanahan di Indonesia berlandaskan pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menjadi fondasi dalam pengelolaan, penguasaan, dan kepemilikan hak atas tanah di Indonesia secara menyeluruh. Undang-undang tersebut merupakan landasan hukum yang berasal dari konstitusi, yaitu Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun

⁵ Widodo Budidarmo, Lily Kalyana, and Universitas Borobudur, ‘Jurnal Retentum’, 2024, pp. 315–24.

⁶ Viva Themis, Jurnal Ilmu, and Hukum Dan, ‘Viva Themis’: 07 (2024).

⁷ Legal Certainty and others, ‘Kepastian Hukum Tenaga Kesehatan Optometris Pada Ijin Pendirian Optikal (Ditinjau Dari Peraturan Menteri Kesehatan RI No . 14 Tahun 2021 Tentang Standar Kegiatan Usaha Dan Produk Pada Penyelenggaraan Perijinan Berusaha Berbasis Resiko Sektor Kesehatan Da’, 1 (2024), pp. 19–31.

1945. Pasal tersebut secara tegas menyatakan bahwa bumi, air, ruang angkasa, beserta isinya adalah kepemilikan negara serta wajib difungsikan guna kemaslahatan rakyat.⁸

Perundang-undangan yang ada di Indonesia khususnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, mengatur mengenai proses pendaftaran tanah yang bertujuan terciptanya kepastian hukum. Kepastian hukum yang dihasilkan dari pendaftaran tanah akan membantu mencegah sengketa, menyelesaikan konflik yang sudah ada, dan melindungi hak-hak individu serta komunitas.⁹ Sehingga sengketa tanah yang berbuntut panjang dapat dihindarkan. Sengketa tentu saja merugikan banyak pihak dan menimbulkan ketegangan yang rawan terhadap konflik yang berpotensi untuk saling menjatuhkan. Pendaftaran tanah sebagai upaya dalam memberikan jaminan atas hak milik. PP No. 24 Tahun 1997 ini berisi tentang prosedural mendaftarkan tanah agar mendapatkan kepastian hukum. Prosedur ini melibatkan pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah yang dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), Pendaftaran tanah yang diatur dalam PP ini mencakup pendaftaran tanah yang sistematis, yang bertujuan mendaftarkan semua bidang tanah dalam suatu wilayah secara menyeluruh, dan pendaftaran tanah secara sporadic, yang dilakukan pemilik tanah secara individu.¹⁰

Terkait kasus sertifikasi ganda, Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa dalam hal terdapat lebih dari satu sertifikat hak atas tanah untuk bidang tanah yang sama, Kepala Kantor Pertanahan dapat membatalkan salah satu sertifikat tersebut setelah dilakukan penelitian dan pembuktian yang cermat. Namun, kriteria dan prosedur yang rinci mengenai pembatalan ini seringkali menjadi sumber interpretasi yang beragam dan potensi ketidakpastian. Selain itu, apabila para pihak yang bersengketa tidak menerima keputusan BPN, mereka dapat mengajukan gugatan ke pengadilan. Putusan pengadilan dalam kasus sertifikasi ganda akan menjadi dasar hukum yang mengikat bagi para pihak. BPN berhak melakukan penyelesaian terhadap aduan terkait kasus pertanahan. Kasus pertanahan adalah sengketa, konflik, atau perkara tanah yang disampaikan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya untuk mendapatkan penanganan dan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.¹¹

⁸ Chinese Journal, 'Problematisa Implementatif Pengelolaan Tanah Dalam Era Globalisasi Dengan Berlandaskan Prinsip Pancasila Untuk Kepentingan Industri Dan Masyarakat', 4.2 (2024), pp. 1195–212.

⁹ Reda Manthovani and Istiqomah Istiqomah, 'Pendaftaran Tanah Di Indonesia', *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, 2.2 (2024), p. 23, doi:10.36722/jmih.v2i2.744.

¹⁰ Pascasarjana Magister, Ilmu Hukum, and Universitas Islam, 'Indragiri Law Review', 1.1 (2024), pp. 19–24.

¹¹ Ashar Asy'ari Zaenal, A Sufirman Rahman, and Askari Razak, 'Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah', *Journal of Lex Theory (JLT)*, 5.1 (2024), pp. 318–36.

2. Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Praktik Penyelesaian Kasus Sertifikasi Ganda Di Tambun, Bekasi

Penerapan asas kepastian hukum dalam kasus sertifikat ganda di Cluster Setia Mekar Residence 2, Tambun Selatan, menunjukkan kegagalan serius dalam menjamin hak kepemilikan warga yang telah memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) yang sah. Secara prinsip, asas kepastian hukum menghendaki agar setiap tindakan atau keputusan pejabat publik memiliki dasar hukum yang jelas, konsisten, dan dapat diprediksi.¹²

Kasus sengketa sertifikat ganda yang melibatkan warga di Cluster Setia Mekar Residence 2, Tambun Selatan, Bekasi, bermula dari pembelian unit properti dari pengembang yang memiliki legitimasi atas lahan. Transaksi jual beli yang difasilitasi notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menghasilkan penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bekasi atas nama pembeli. Keyakinan warga terhadap kekuatan hukum kepemilikan mereka yang didukung oleh sertifikat negara kemudian terusik dengan munculnya gugatan dari pihak ketiga yang mengaku sebagai ahli waris pemilik lahan sebelumnya. Penggugat mengklaim bahwa lahan tersebut belum pernah dialihkan kepemilikannya dan merupakan aset warisan. Pengadilan Negeri Cikarang mengabulkan gugatan tersebut, menyatakan penguasaan lahan oleh warga tidak sah dan memerintahkan eksekusi pengosongan.

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan pada Pasal 6 dijelaskan bahwa Kementerian menerima Pengaduan terkait Sengketa dan Konflik dari masyarakat, Pengaduan tersebut disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan secara tertulis, melalui loket pengaduan, kotak surat atau website Kementrian¹³. Jadi pengaduan ke kementrian dapat dilakukan jika masyarakat merasa tidak menemukan titik terang.

Ironisnya, implementasi putusan pengadilan tidak diikuti dengan pembatalan administratif SHM oleh BPN, sehingga status formal sertifikat kepemilikan warga tetap berlaku. Kendati demikian, eksekusi pengosongan tetap dilaksanakan oleh aparat pengadilan dengan pengawalan kepolisian, mengakibatkan penggusuran paksa terhadap warga yang memiliki bukti kepemilikan sah. Peristiwa ini memicu instabilitas sosial dan ketidakpastian hukum akibat diskrepansi antara putusan yudisial dan legitimasi administratif pertanahan.

Menyikapi situasi tersebut, warga mengajukan upaya hukum peninjauan kembali dan meminta klarifikasi kepada BPN serta pemerintah daerah terkait potensi tumpang tindih antara sertifikat resmi dan klaim hukum lainnya. Kasus ini menarik perhatian publik, media, dan akademisi hukum, menyoroti potensi inefisiensi dalam

¹² Subiarto Aprido Tampubolon, Irawan Harahap, and Bagio Kadaryanto, 'Kedudukan Hukum Surat Telegram Kabareskrim Kepolisian Republik Indonesia Tentang Pengembalian', VIII.2 (2024), pp. 452–68.

¹³ Nomor Pdt and others, 'Dasar Surat Girik (Studi Putusan PN Bekasi', 7.591 (2025), pp. 685–97.

sinergi dan koordinasi antar lembaga pertanahan dan peradilan. Ketidakselarasan ini mengilustrasikan kerentanan perlindungan hukum terhadap hak milik warga yang telah diakui negara melalui SHM, serta menggarisbawahi urgensi reformasi sistem pertanahan di Indonesia demi terciptanya kepastian hukum yang komprehensif dan berkeadilan. Secara yuridis, penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan representasi dari pengakuan dan penguatan hak kepemilikan atas tanah oleh negara, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). SHM seharusnya memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegangnya.¹⁴ Namun, munculnya putusan pengadilan yang membatalkan penguasaan lahan warga meskipun mereka memegang SHM yang sah secara administratif, mengindikasikan adanya permasalahan mendasar dalam implementasi dan penegakan hukum pertanahan. Secara substansi, kepastian hukum sertifikat hak atas tanah dapat dilihat melalui pengaturan Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 di mana terhadap sertifikat hak atas tanah yang telah didaftarkan selama 5 tahun dan tidak ada yang menggugat maka setiapikah tersebut tidak dapat digugat lagi. Adanya Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 adalah sebagai upaya untuk mengatasi kelemahan dari sistem pendaftaran tanah negatif dan hal ini diakui oleh penjelasan pasal tersebut.¹⁵ Nyatanya pada kasus ini gugatan berlangsung dengan jarak tahun lumayan lama lebih dari lima tahun tidak ada gugatan, namun pada tahun 2025 ada gugatan yang berujung pada pengusuran.

Kepastian hukum yang selayaknya didapat atas dasar kepemilikan SHM seakan tidak berlaku. Pemilik SHM mendapat perlakuan tidak adil yaitu pengusuran unit rumah yang mereka dapat secara sah dan legal. Sertifikat Hak Milik merupakan sertifikat tertinggi dibandingkan dengan Hak Guna dan Hak usaha. Hak milik atas tanah menurut UUPA adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Makna terkuat dan terpenuh dalam pengertian hak milik bukan dimaksudkan sebagai hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagaimana hak *eigendom* sebelum UUPA.¹⁶ Berikut ini merupakan analisis kasus berdasarkan teori sistem hukum.

a. Subtansi Hukum

Subtansi hukum menyangkut tentang perangkat atau pengaturan perundang-undangan. Subtansi hukum itu meliputi suatu aturan yang akan

¹⁴ Jhonson Datmalem Siahaan, Edi Ikhsan, and Rudy Haposan Siahaan, 'Hak Tanggungan Atas Sertipikat Hak Milik Yang Telah Dibatalkan Oleh Pengadilan Dan Sudah Berkekuatan Hukum Tetap (Studi Putusan Legal Protection For Banks As Creditors Holding Credit Rights On Certificates Of Ownership That Have Been Cancell November (2024)), pp. 4758–71.

¹⁵ Terakreditasi Nasional Sinta and others, 'Pendaftaran Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Kepastian Hukum', *Amanna Gappa*, 32.1 (2024), pp. 19–27.

¹⁶ Anggita Anggita, 'Penyelesaian Sengketa Konflik Kepemilikan Tanah Dengan Pendekatan Litigasi Di Pengadilan Tata Usaha Negara', *Savana: Indonesian Journal of Natural Resources and Environmental Law*, 1.01 (2024), pp. 24–38, doi:10.25134/savana.v1i01.30.

diputus atau keputusan yang akan diambil para penegak hukum kepada orang yang melanggar ketentuan perundang-undangan.¹⁷

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Pasal 28 D.
- 2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Pasal 33 Ayat 3.
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

b. Struktur Hukum

Struktur hukum (*legal structure*) merupakan kelembagaan yang diciptakan oleh sistem hukum itu dengan berbagai macam fungsi dalam rangka mendukung bekerjanya sistem tersebut.¹⁸

- 1) Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan suatu lembaga administrasi non kementerian di Indonesia yang bertugas melaksanakan kewajiban pemerintah di bidang pertanahan sesuai dengan peraturan perundang-undangan¹⁹.

- 2) Pengadilan Negeri Cikarang

Pengadilan Negeri, yang berkedudukan di ibu kota kabupaten atau kota dengan wilayah hukum yang meliputi kabupaten atau kota tersebut²⁰.

c. Budaya Hukum

Dari sudut pandang budaya hukum, masalah sertifikat tanah ganda menunjukkan adanya tantangan dalam kepastian hukum. Bahkan kepemilikan tanah yang harusnya bersifat sangat kuat keabsahannya dapat menjadi polemik berujung konflik. Kurangnya kesadaran hukum, preferensi penyelesaian sengketa non-formal, dan adanya praktik ilegal seperti mafia tanah memperburuk potensi terjadinya sertifikat ganda. Budaya hukum yang kuat, dengan pemahaman yang baik tentang pentingnya pendaftaran tanah dan kepatuhan terhadap hukum positif, adalah hal krusial untuk mencegah dan menyelesaikan masalah ketidakpastian kepemilikan akibat sertifikat ganda.

SIMPULAN

Asas kepastian hukum terkait kasus sertifikasi ganda tidak terlaksana dengan tepat karena pemilik SHM yang didapatkan secara legal di mata hukum seakan tidak berlaku sehingga mendapatkan kerugian akibat penggusuran. Studi kasus hipotetis menunjukkan bahwa penyelesaian kasus sertifikasi ganda memerlukan penelitian yang cermat terhadap proses penerbitan sertifikat, alat bukti kepemilikan, dan potensi adanya cacat hukum.

¹⁷ Hasbuddin Khalid Annastasyia Mukrimah Yusuf, Ma'ruf Hafidz, 'Journal of Lex Philosophy (JLP)', *Journal of Lex Philosophy (JLP)*, 5.1 (2024), pp. 260–75.

¹⁸ Annastasyia Mukrimah Yusuf, Ma'ruf Hafidz, 'J. Lex Philos.'

¹⁹ Nur Afif Annisa and Putri Vionica, 'Kinerja Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang Terhadap Pelayanan Kepada Masyarakat', *Journal Of Social Science Research Volume*, 4 (2024), pp. 1598–608.

²⁰ Azis Akbar Ramadhan and others, 'Sengketa Kompetensi Absolut Pengadilan Negeri Dan Pengadilan Tata Usaha Negara Terkait Dengan Perkara Sengketa Pertanahan', 6.1 (2024), pp. 264–78.

Penerapan asas kepastian hukum menuntut adanya kejelasan dalam prosedur penyelesaian sengketa, konsistensi dalam pengambilan keputusan oleh BPN dan pengadilan, serta penegakan hukum yang tegas terhadap pihak-pihak yang terbukti melakukan pelanggaran.

SARAN

Saran yang penulis rekomendasikan yaitu regulasi harus disempurnakan dengan memperjelas prosedur pembatalan sertifikat ganda, menetapkan mekanisme pembuktian yang tegas, dan menjatuhkan sanksi bagi pelanggar. Selain itu, peningkatan kapasitas sumber daya manusia di bidang pertanahan dan hukum sangat diperlukan, agar penanganan kasus lebih profesional. Edukasi hukum kepada masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah yang sah dan risiko pendaftaran ganda juga harus ditingkatkan. Mekanisme mediasi dan penyelesaian sengketa alternatif (ADR) perlu dioptimalkan sebagai solusi yang efisien dan damai sebelum menempuh jalur pengadilan. Di sisi lain, pengawasan dan penindakan tegas terhadap praktik mafia tanah harus menjadi prioritas agar tercipta efek jera dan keadilan hukum dapat benar-benar ditegakkan.

DAFTAR PUSTAKA

- Anggita, Anggita, 'Penyelesaian Sengketa Konflik Kepemilikan Tanah Dengan Pendekatan Litigasi Di Pengadilan Tata Usaha Negara', *Savana: Indonesian Journal of Natural Resources and Environmental Law*, 1.01 (2024), pp. 24–38, doi:10.25134/savana.v1i01.30
- Annastasyia Mukrimah Yusuf, Ma'ruf Hafidz, Hasbuddin Khalid, 'Journal of Lex Philosophy (JLP)', *Journal of Lex Philosophy (JLP)*, 5.1 (2024), pp. 260–75
- Annisa, Nur Afif, and Putri Vionica, 'Kinerja Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang Terhadap Pelayanan Kepada Masyarakat', *Journal Of Social Science Research Volume*, 4 (2024), pp. 1598–608
- Asy'ari Zaenal, Ashar, A Sufirman Rahman, and Askari Razak, 'Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah', *Journal of Lex Theory (JLT)*, 5.1 (2024), pp. 318–36
- Budidarmo, Widodo, Lily Kalyana, and Universitas Borobudur, 'Jurnal Retentum', 2024, pp. 315–24
- Certainty, Legal, and others, 'Kepastian Hukum Tenaga Kesehatan Optometris Pada Ijin Pendirian Optik (Ditinjau Dari Peraturan Menteri Kesehatan RI No . 14 Tahun 2021 Tentang Standar Kegiatan Usaha Dan Produk Pada Penyelenggaraan Perijinan Berusaha Berbasis Resiko Sektor Kesehatan Da', 1 (2024), pp. 19–31
- Dari, Ditinjau, and others, 'Konsekuensi Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Ganda', 5.2 (2024), pp. 91–105
- Journal, Chinese, 'Problematika Implementatif Pengelolaan Tanah Dalam Era Globalisasi Dengan Berlandaskan Prinsip Pancasila Untuk Kepentingan Industri Dan Masyarakat', 4.2 (2024), pp. 1195–212
- Keysha, and others, 'Kepastian Hukum Dan Keadilan Hukum Dalam Pandangan Ilmu Komunikasi', *Ejurnal.Kampusakademik.Co.Id*, 2.1 (2024), pp. 713–24
<<https://ejurnal.kampusakademik.co.id/index.php/jssr/article/view/1006>>

- Magister, Pascasarjana, Ilmu Hukum, and Universitas Islam, 'Indragiri Law Review', 1.1 (2023), pp. 19–24
- Manthovani, Reda, and Istiqomah Istiqomah, 'Pendaftaran Tanah Di Indonesia', *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, 2.2 (2021), p. 23, doi:10.36722/jmih.v2i2.744
- Nurmala, R. D, and T. F Alfiany, 'Analisis Dan Implimentasi Sertifikat Ganda Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Pasal 19 Uupa Dalam Perspektif Hukum Perdata', *Indonesian Journal Law and Justice*, 2.1 (2024), pp. 1–10 <<https://doi.org/10.47134/ijlj.v2i1.3096>>
- Pdt, Nomor, and others, 'DASAR SURAT GIRIK (STUDI PUTUSAN PN BEKASI', 7.591 (2025), pp. 685–97
- Ramadhan, Azis Akbar, and others, 'Sengketa Kompetensi Absolut Pengadilan Negeri Dan Pengadilan Tata Usaha Negara Terkait Dengan Perkara Sengketa Pertanahan', 6.1 (2024), pp. 264–78
- Siahaan, Jhonson Datmalem, Edi Ikhsan, and Rudy Haposan Siahaan, 'Hak Tanggungan Atas Sertipikat Hak Milik Yang Telah Dibatalkan Oleh Pengadilan Dan Sudah Berkekuatan Hukum Tetap (Studi Putusan Legal Protection For Banks As Creditors Holding Credit Rights On Certificates Of Ownership That Have Been Cancelled By The Cou', no. November (2024), pp. 4758–71
- Sinta, Terakreditasi Nasional, and others, 'Pendaftaran Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Kepastian Hukum', *Amanna Gappa*, 32.1 (2024), pp. 19–27
- Tampubolon, Subiarto Aprido, Irawan Harahap, and Bagio Kadaryanto, 'Kedudukan Hukum Surat Telegram Kabareskrim Kepolisian Republik Indonesia Tentang Pengembalian', VIII.2 (2024), pp. 452–68
- Themis, Viva, Jurnal Ilmu, and Hukum Dan, 'Viva Themis':, 07 (2024)
- Zacharias, Vasco Javarison, 'Penyelesaian Sengketa Perdata Tentang Tanah Dalam Perspektif Hukum Agraria Di Indonesia', *Journal of Indonesian Comparative of Syari'ah Law*, 7.1 (2024), pp. 115–32, doi:10.21111/jicl.v7i1.12342