

Upaya Badan Pertanahan Nasional dalam Mencegah Sertifikat Ganda pada Program PTSL

Yuniva Kurnia^{1*}, Fifiانا Wisnaeni²

¹Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Kota Semarang, Jawa Tengah, Indonesia

²Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Kota Semarang, Jawa Tengah, Indonesia
yunivakurnia56@gmail.com

ABSTRACT

The PTSL program is a manifestation of the large amount of land in Indonesia that has not been certified. The purpose of this study is to analyze what efforts have been made by BPN in preventing the occurrence of multiple certificates in the PTSL program, as well as what factors have caused the occurrence of multiple certificates in BPN. The research uses a type of doctrinal research, namely research that focuses on the conception of law seen as a set of laws and regulations that are arranged systematically according to sequence with the characteristic of harmonization. The results of the study show that: 1) efforts made by BPN are in the form of efforts to implement regulations, efforts to socialize to the community, efforts to regress by increasing synergy with stakeholders. 2) the causative factor is the implementation of regulations that are not optimal and the public's ignorance of land registration procedures.

Keywords: BPN; Double Certificate; PTSL.

ABSTRAK

Program PTSL merupakan implementasi dari masalah besar tanah yang belum bersertifikat di Indonesia. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis langkah-langkah yang diambil oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam mencegah terjadinya sertifikat ganda dalam program PTSL, serta faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya sertifikat ganda di BPN. Penelitian ini menggunakan pendekatan doktrinal, yang meneliti konsep hukum sebagai serangkaian peraturan yang tersusun secara sistematis dengan harmonisasi yang khas. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: 1) BPN melakukan upaya melalui penerapan regulasi, sosialisasi kepada masyarakat, dan sinergi dengan para pemangku kepentingan. 2) Faktor penyebabnya adalah pelaksanaan aturan yang kurang optimal dan kurangnya pemahaman masyarakat tentang prosedur pendaftaran tanah.

Kata Kunci: BPN; Sertipikat Ganda; PTSL.

A. PENDAHULUAN

Negara Indonesia, dianugerahi oleh Tuhan Yang Maha Esa dengan kekayaan alam yang melimpah dari Sabang hingga Merauke, mempunyai amanat untuk mempergunakan dan mengelola sumber daya bumi sebesar-besarnya demi kemakmuran dan kesejahteraan rakyat (Asikin, 2018). Prinsip ini tertuang dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUDNRI) Tahun 1945 yang menyatakan bahwa "bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat" (Cahyarini & Handoko, 2020).

Negara memiliki kewenangan untuk mengatur kepemilikan dan mengawasi penggunaan tanah di wilayah kedaulatan Indonesia sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Berdasarkan UUPA, jelaslah bahwa UUPA merupakan alat yang digunakan untuk mewujudkan visi dan misi bangsa dan negara sebagaimana yang diamanatkan oleh Pembukaan UUDNRI 1945, yaitu meningkatkan kesejahteraan umum dan mengembangkan kehidupan intelektual bangsa Indonesia (Widowati, Yurista, & Bosko, 2019).

Pemerintah berupaya memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia dengan mengeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sertipikat hak atas tanah di Indonesia diakui sebagai alat bukti yang kuat, sesuai dengan Pasal 19 ayat (2) huruf C UUPA yang menyatakan bahwa pemberian surat-surat tanda bukti hak berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Demikian pula, Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa sertipikat merupakan dokumen yang mengandung data fisik dan data yuridis yang kuat, sepanjang data tersebut sesuai dengan yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan (Bilkis & Rizkianti, 2021). Secara umum, pendaftaran dilakukan dengan tujuan untuk memberikan alat bukti yang kuat. Hal ini menunjukkan bahwa dalam UUPA menganut sistem pendaftaran tanah yang dikenal sebagai "*registration of title*".

Pendaftaran Tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur. Kegiatan ini meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian data fisik dan data yuridis mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian tanda bukti hak bagi bidang-bidang tanah yang sudah memiliki haknya, serta hak milik atas satuan rumah susun dan hak-hak tertentu yang membebani tanah tersebut (Pasal 1 Permen ATR No.6/2018). Dengan demikian, pendaftaran tanah mencakup:

1. Pengumpulan data fisik dan data yuridis;
2. Administrasi mengenai bidang-bidang tanah; dan
3. Pemberian surat tanda bukti hak (Waksito, 2019).

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi dua kegiatan utama, yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu secara sistematis dan sporadis yaitu: 1. Pendaftaran tanah secara sistematis dilakukan berdasarkan rencana kerja yang ditetapkan dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang telah ditetapkan oleh Pemerintah atau Menteri terkait; dan 2. Pendaftaran tanah secara sporadis dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan. Dalam hal ini, pendaftaran dilakukan sesuai dengan permintaan atau kebutuhan dari individu atau lembaga yang memiliki kepentingan terhadap kepemilikan atau status tanah tertentu (Arba, 2018).

Pendaftaran tanah secara sistematis diprakarsai oleh pemerintah berdasarkan suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan. Penyelenggaraannya dilaksanakan di wilayah-wilayah yang telah ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Dalam konteks ini, pemerintah merencanakan dan melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah secara terencana dan terukur, dengan fokus pada wilayah-wilayah yang membutuhkan prioritas penyelesaian masalah kepemilikan tanah.

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah sistematis, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Panitia Adjudikasi. Panitia adjudikasi sendiri merupakan suatu kepanitiaan yang melakukan pendaftaran tanah dari desa ke desa, dan ketua panitia tersebut bukan langsung Kepala Kantor Pertanahan setempat, tetapi suatu kepanitiaan tersendiri yang diangkat dari kalangan Badan Pertanahan Nasional. Lambannya proses pembuatan Sertifikat Tanah selama ini telah menjadi pokok perhatian Pemerintah. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan suatu program prioritas nasional berupa Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang mana dalam perjalanannya telah dilakukan revisi sebanyak empat kali. Adapun peraturan perundang-undangan yang dimaksud yakni, Peraturan Menteri ATR/BPN No. 36 Tahun 2016 telah direvisi menjadi Peraturan Menteri ATR/BPN No. 1 Tahun 2017, kemudian disempurnakan dengan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 12 Tahun 2017, hingga akhirnya direvisi kembali dengan berlakunya Peraturan Menteri ATR/BPN No. 6 Tahun 2018.

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ini merupakan upaya konkret untuk mengatasi masalah kepemilikan tanah yang belum terdaftar atau tidak memiliki sertifikat di Indonesia. Dalam konteks ini, tugas Badan Pertanahan Nasional (BPN) sangat penting dalam memfasilitasi proses penerbitan sertifikat guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat di sektor pertanahan dan juga untuk mengurangi potensi terjadinya sengketa pertanahan (Sumardjono, 2019), termasuk masalah umum yang sering ditemui di lapangan, seperti sertifikat ganda.

Sengketa pertanahan yang semakin sering terjadi dalam masyarakat dewasa ini sebagian besar disebabkan oleh makna yang diberikan kepada tanah. Tanah dianggap sebagai pusat kekuasaan yang menjadi landasan bagi kemenangan dan keunggulan setiap individu yang menguasainya. Semakin besar wilayah tanah yang dimiliki seseorang, semakin besar pula kekuasaan dan pengaruh yang dimilikinya dalam lingkungan masyarakat. Oleh karena itu, kepemilikan tanah sering dijadikan sebagai tolok ukur prestasi sosial seseorang (Husni et.al., 2016).

Permasalahan terkait sertifikat tanah tetap menjadi isu yang relevan dan muncul dengan beragam permasalahan. Salah satunya adalah kasus sertifikat ganda, yang menjadi akar masalah kompleks dalam hukum pertanahan di Indonesia. Kegagalan dalam hal ini bisa disebabkan oleh kelalaian, kurang telitnya proses, atau karena petugas pengukuran tidak mematuhi ketentuan yang

berlaku. Terjadinya sertifikat ganda dapat berasal dari tindakan yang disengaja, kecerobohan, atau kesalahan administratif. Selain itu, kurangnya kedisiplinan dan ketertiban dari aparat pemerintah yang terlibat dalam bidang pertanahan juga menjadi faktor penyebab munculnya sertifikat ganda (Anatami, 2017).

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menyelidiki faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya sertifikat ganda di Badan Pertanahan Nasional serta upaya Badan Pertanahan Nasional dalam mencegahnya dalam rangka program PTSL. Melalui pengamatan atas fakta yang disebutkan di atas, terlihat bahwa terjadinya sertifikat ganda disebabkan oleh kurangnya kepatuhan terhadap norma atau ketentuan yang ada. Oleh karena itu, diperlukan solusi konkret sebagai langkah kepatuhan terhadap hukum, yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan memastikan kepastian hukum.

Dalam merumuskan permasalahan tersebut, teori hukum keadilan Gustav Radbruck dapat dijadikan sebagai kerangka berpikir atau alat analisis. Teori ini menekankan bahwa hukum harus mencerminkan prinsip-prinsip keadilan moral yang mendasari sistem hukum. Dengan menggunakan kerangka berpikir ini, kita dapat menganalisis permasalahan sertifikat ganda di Badan Pertanahan Nasional dari sudut pandang keadilan moral. Misalnya, kita dapat meninjau apakah proses penerbitan sertifikat yang menghasilkan sertifikat ganda tersebut telah mencerminkan prinsip-prinsip keadilan, seperti kesetaraan dalam perlakuan, keadilan distributif, dan keadilan prosedural.

Selain itu, kita juga dapat mengkaji apakah upaya Badan Pertanahan Nasional dalam mencegah terjadinya sertifikat ganda telah sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan yang diperjuangkan oleh Radbruck. Misalnya, apakah tindakan yang diambil telah memastikan perlakuan yang adil bagi semua pihak terkait dan apakah prosedur yang digunakan telah memberikan kepastian hukum yang memadai. Dengan menggunakan teori hukum keadilan Gustav Radbruck sebagai kerangka berpikir, kita dapat lebih mendalam dalam memahami akar permasalahan dan merumuskan solusi yang lebih tepat untuk meningkatkan keadilan dalam konteks penerbitan sertifikat tanah.

Dalam pandangan Radbruck, "*sein*" (yang seharusnya ada) dan "*sollen*" (yang seharusnya menjadi) merupakan dua aspek yang saling terkait dan tak terpisahkan, mirip dengan "materi" dan "bentuk" yang merupakan dua sisi dari satu koin. Materi mengisi bentuk, sementara bentuk melindungi materi. Frasa ini menggambarkan esensi teori hukum dan keadilan menurut Radbruck. Menurut Radbruck, keadilan menjadi fondasi yang esensial dan konstitutif bagi hukum positif, karena hukum positif harus berasal dari prinsip keadilan. Tanpa keadilan, suatu peraturan tidak layak untuk dianggap sebagai hukum. Konsep keadilan bukan sekadar cita-cita yang abstrak; sebagaimana Aristoteles mengemukakan, keadilan harus diimplementasikan dalam hal konkret,

dengan mengacu pada tujuannya yang finalistik. Dengan demikian, dalam pandangan Radbruck, hukum yang benar adalah hukum yang tidak hanya mengatur materi, tetapi juga memberikan bentuk yang melindungi nilai-nilai keadilan. Hukum yang sesuai dengan prinsip ini menjadi instrumen yang tidak hanya menegakkan ketertiban, tetapi juga memastikan kesejahteraan dan keadilan bagi masyarakat (Tanya, et.al., 2013). Hukum memiliki tiga aspek yang penting: keadilan, finalitas, dan kepastian. Keadilan menjadi prinsip yang mendasari hukum, finalitas mengacu pada tujuan atau akhir yang ingin dicapai melalui hukum, sementara kepastian mengacu pada stabilitas dan konsistensi dalam penerapan hukum. Kombinasi ketiga aspek ini menciptakan kerangka kerja yang kokoh untuk sistem hukum yang berfungsi dengan baik dan memenuhi tuntutan moral dan praktis..

Untuk membuktikan orisinalitas dalam penelitian ini, akan dilakukan perbandingan dengan beberapa jurnal yang pernah dilakukan oleh peneliti lain dengan topik bahasan yang serupa, seperti penelitian yang dilakukan oleh Istijab dalam sebuah jurnal yang berjudul “Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria”. Hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa timbulnya sengketa tanah dalam rangka pengadaan tanah untuk proyek pembangunan disebabkan oleh adanya benturan kepentingan antara pihak yang ingin menguasai tanah dan pihak yang memiliki hak dan kepentingan atas tanah, yang juga dipengaruhi oleh peraturan perundang-undangan dan kebijakan penyelesaian sengketa pertanahan.

Dalam penelitian tersebut, penyelesaian sengketa tanah dijelaskan dapat dilakukan melalui musyawarah, Badan Peradilan, Arbitrase, dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS). Di antara metode-metode tersebut, cara melalui Arbitrase dan APS lebih dianjurkan untuk mencegah konflik yang berkepanjangan. Selain itu, penyelesaian tumpang tindih antara instansi-instansi pemerintah disarankan untuk diselesaikan secara musyawarah atau melalui instansi yang lebih tinggi. Pemahaman tentang sumber hukum, asas ketentuan, serta penerapan asas dan ketentuan tersebut juga dianggap penting dalam menyelesaikan sengketa (Istijab, 2018). Penelitian selanjutnya oleh Holilur Rohman dan Erwien Adisiswanto dalam jurnal yang berjudul “Optimalisasi Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) (Studi di Kantor Pertanahan Kota Probolinggo)” menyoroti pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa PTSL merupakan program pemerintah yang harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan undang-undang yang mengaturnya, dengan batas waktu yang ditetapkan. Dalam menghadapi target-target yang sangat banyak dalam PTSL, para pelaksana seperti Kantor Pertanahan, termasuk Kantor Pertanahan Kota Probolinggo, harus mengembangkan strategi optimalisasi dan solusi yang tepat guna untuk mempercepat dan memastikan penyelesaian yang efisien. Beberapa syarat pendaftaran program PTSL yang disoroti antara lain: 1. Subjek, yang meliputi KTP dan KK peserta PTSL; 2. Surat Tanah, yang mencakup letter c akta jual beli, hibah,

berita acara kesaksian, dan dokumen lainnya yang relevan; 3. Objek, yaitu tanah yang akan didaftarkan, harus dilengkapi dengan tanda batas yang disetujui oleh tetangga; 4. Pajak, yang harus dibuktikan dengan bukti setoran BPHTB/PPH; dan 5. Surat permohonan dan pernyataan dari peserta (Rohman, & Erwien, 2020).

Demikian berdasarkan sejumlah penelitian terdahulu tersebut yang memiliki topik serupa, akan tetapi memiliki substansi penelitian yang berbeda, untuk penelitian yang pertama tersebut di atas memfokuskan kajian terhadap penyelesaian sengketa tanah setelah berlakunya UUPA, yang dilaksanakan melalui musyawarah, Badan Peradilan, Arbitrase, dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS). Sementara dalam penulisan ini memfokuskan kajian pada apa faktor-faktor penyebab terjadinya sengketa tanah serta upaya pencegahan yang dilakukan oleh BPN. Penelitian yang kedua tersebut di atas memfokuskan kajian pada prosedur pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL), syarat-syarat PTSL, serta hambatan-hambatan pelaksanaan PTSL di lapangan, sementara penelitian ini akan memfokuskan penelitian faktor-faktor penyebab terjadinya sertifikat ganda serta upaya pencegahannya yang dilakukan BPN dalam PTSL. Permasalahan ini bertujuan menganalisis upaya Badan Pertanahan Nasional dalam mencegah terjadinya sertifikat ganda pada program PTSL serta faktor yang menjadi penyebab terjadinya sertifikat ganda di BPN.

B. METODE PENELITIAN

Metode penelitian adalah suatu pendekatan atau prosedur yang digunakan untuk mengembangkan pengetahuan melalui berbagai tradisi atau pendekatan ilmiah. Hasil yang diperoleh dari penelitian tersebut disebut pengetahuan atau *knowledge*, yang dapat bersifat deskriptif (mendeskripsikan fenomena), proposisi (menyatakan hubungan antara fenomena), dan hukum-hukum (aturan atau prinsip yang dapat diterapkan secara umum) (Suteki & Taufani, 2018). Dalam penelitian ini, digunakan metode penelitian doktrinal. Metode ini difokuskan pada konsepsi bahwa hukum dipandang sebagai serangkaian peraturan perundang-undangan yang disusun secara sistematis dengan ciri khas harmonisasi atau sinkronisasi. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan Undang-Undang, yang melibatkan penelaahan seluruh undang-undang dan regulasi yang terkait dengan isu hukum yang sedang diteliti (Sulkifli & Fifiana, 2023).

Dalam penelitian doktrinal, istilah yang digunakan adalah "bahan hukum" bukan "data". Bahan hukum ini dibagi menjadi tiga jenis: bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer mencakup peraturan perundang-undangan yang terkait dengan subjek penelitian, seperti Undang-Undang Dasar 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Bahan hukum sekunder terdiri dari buku-buku, jurnal, hasil penelitian, dan sumber literatur lainnya yang membahas topik yang relevan. Bahan hukum sekunder ini memberikan pemahaman yang lebih dalam atau analisis terhadap topik yang sedang diteliti. Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum komplementer yang meliputi kamus hukum dan indeks, yang membantu dalam memahami istilah-istilah hukum dan mencari referensi tertentu dalam penelitian. Dengan menggunakan berbagai jenis bahan hukum ini, peneliti doktrinal dapat membangun argumen hukum yang kokoh dan mendalam berdasarkan landasan hukum yang relevan dan literatur yang ada.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Upaya Badan Pertanahan Nasional Dalam Mencegah Terjadinya Sertifikat Ganda Pada Program PTSL

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan langkah nyata dalam menanggapi masalah kompleks terkait kepemilikan tanah di Indonesia, di mana masih banyak tanah yang belum terdaftar atau bersertifikat. Tugas Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam pelaksanaan PTSL adalah untuk mengoptimalkan kinerja dalam penerbitan sertifikat tanah, dengan tujuan mewujudkan kesejahteraan masyarakat dalam bidang pertanahan dan juga untuk meminimalisir terjadinya sengketa pertanahan (Sumardjono, 2019) ataupun dalam hal ini yang biasa ditemukan dalam lapangan yakni terjadinya sertifikat ganda.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menjadi penting karena membawa manfaat ganda: pertama, memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah dengan memberikan sertifikat yang sah dan diakui secara resmi, dan kedua, mengurangi potensi konflik atau sengketa pertanahan dengan menyediakan dokumen yang jelas dan terverifikasi mengenai kepemilikan tanah. Dalam konteks yang lebih luas, PTSL diharapkan dapat menjadi instrumen untuk meningkatkan akses masyarakat terhadap layanan pertanahan yang efektif dan efisien, serta mendorong pembangunan yang berkelanjutan dan merata di seluruh wilayah Indonesia. Dengan demikian, PTSL bukan hanya sekadar upaya administratif, tetapi juga merupakan bagian dari upaya pemerintah dalam menciptakan tatanan pertanahan yang lebih adil dan berkeadilan bagi seluruh rakyat Indonesia.

Sengketa pertanahan yang semakin marak terjadi dewasa ini sebenarnya tidak lepas dari peran pentingnya pemaknaan terhadap tanah dalam masyarakat. Tanah dianggap sebagai pusat kekuasaan yang menjadi dasar bagi keberhasilan dan keunggulan seseorang yang menguasainya. Semakin luas tanah yang dimiliki seseorang, semakin besar pula kekuasaan dan pengaruh yang dimilikinya dalam

masyarakat. Oleh karena itu, tanah sering dijadikan tolak ukur untuk mengukur prestasi sosial seseorang (Sahnan, et al., 2016).

Pemahaman ini menciptakan dinamika kompleks dalam masyarakat terkait kepemilikan tanah, yang pada gilirannya dapat menyebabkan konflik dan sengketa antara individu, keluarga, atau kelompok. Persaingan untuk menguasai tanah dapat memicu perselisihan yang serius, baik dalam bentuk sengketa formal di pengadilan maupun konflik informal di tingkat masyarakat. Oleh karena itu, penting untuk memiliki sistem yang adil dan transparan dalam pengelolaan dan pemberian hak atas tanah, serta untuk mempromosikan pendekatan yang inklusif dan berbasis pada keadilan dalam menangani sengketa pertanahan. Hal ini akan membantu menciptakan lingkungan yang lebih stabil dan damai, serta meningkatkan kesejahteraan dan keadilan bagi semua anggota masyarakat.

Sebidang tanah yang memiliki sertifikat ganda merupakan masalah serius dalam hukum pertanahan di Indonesia. Kemunculan sertifikat ganda ini sering kali menjadi akar masalah yang rumit dan membingungkan. Jika hal ini disebabkan oleh kelalaian, ketidakteitian, atau ketidakpatuhan petugas pengukuran terhadap ketentuan yang berlaku dalam proses pengukuran, maka dapat menimbulkan konsekuensi hukum yang serius (Anatami, 2017). Terjadinya sertifikat ganda bisa disebabkan oleh beberapa faktor, antara lain: a. Unsur kesengajaan, di mana pihak yang terlibat dengan sengaja membuat atau memanipulasi dokumen untuk kepentingan pribadi atau kelompoknya; b. Ketidaksengajaan, misalnya kesalahan administrasi atau kekurangan informasi yang menyebabkan duplikasi sertifikat; dan c. Kesalahan administrasi, seperti kegagalan dalam proses pencatatan atau pemrosesan dokumen.

Pendaftaran tanah berasal dari kata "Cadastre" (bahasa Belanda: kadaster), sebuah istilah teknis yang merujuk pada pencatatan atau rekaman yang menggambarkan luas, nilai, dan kepemilikan (atau nilai-nilai hak atas tanah) dari suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin "Capistratum", yang artinya register atau unit yang digunakan untuk tanah dalam sistem Romawi (Capitatio Terrens). Secara khusus, Cadastre adalah catatan mengenai lahan-lahan, nilai tanah, dan pemegang haknya, biasanya digunakan untuk keperluan perpajakan. Dengan demikian, Cadastre merupakan alat yang penting dalam memberikan deskripsi dan identifikasi yang jelas tentang hak-hak atas tanah, serta berfungsi sebagai rekaman yang berkelanjutan dari kepemilikan tanah (AlAmin, 2023).

Pendaftaran Tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkelanjutan, dan teratur. Kegiatan ini mencakup pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian data fisik dan data yuridis mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun dalam bentuk peta dan daftar. Selain itu, juga termasuk pemberian tanda bukti hak bagi bidang-

bidang tanah yang telah memiliki haknya, hak milik atas satuan rumah susun, serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Hal ini diatur dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018.

Pendaftaran tanah dilakukan berdasarkan prinsip-prinsip sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan penjelasannya. Prinsip-prinsip ini bertujuan untuk memastikan bahwa proses pendaftaran tanah dilakukan dengan cara yang mudah dipahami, memberikan keamanan hukum bagi pemilik tanah, dapat diakses oleh semua pihak dengan biaya yang terjangkau, menggunakan teknologi terbaru, dan memastikan transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaan data tanah. Dengan menerapkan prinsip-prinsip ini, diharapkan pendaftaran tanah dapat dilaksanakan secara efektif dan efisien, serta memberikan manfaat yang maksimal bagi masyarakat. Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah sebagai berikut: a. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas sebidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan; b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dapat dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar; dan c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Yaitu program pemerintah di bidang tanah yang dikenal dengan Catur Tertib Pertanahan yaitu, tertib hukum pertanahan, tertib penggunaan tanah, dan tertib pemeliharaan tanah dan kelestarian lingkungan hidup.

Sistem pendaftaran tanah yang dipakai di suatu negara tergantung pada asas hukum yang dianut negara tersebut dalam mengalihkan hak atas tanahnya. Terdapat dua macam asas hukum, yaitu asas itikad baik dan asas *nemo plus iuris*. Sekalipun sesuatu negara menganut salah satu asas hukum/sistem pendaftaran tanah, tetapi yang secara murni berpegangan pada salah satu asas hukum/sistem hukum pendaftaran tanah tersebut sama-sama mempunyai kelebihan dan kekurangan sehingga setiap negara mencari jalan keluar sendiri-sendiri (Lestario, & Erlina, 2022). Ada beberapa sistem pendaftaran tanah yang digunakan: a. Sistem pendaftaran hak (*registration of titles*). Dalam sistem pendaftaran hak setiap pemberian atau menciptakan hak baru serta pemindahan dan pembebanannya harus dengan hak yang dibuktikan dengan suatu akta, dalam akta tersebut dengan sendirinya dimuat data yuridis tanah yang bersangkutan; b. Sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*). Dalam sistem pendaftaran tanah mempermasalahkan: apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis serta bentuk bukti haknya. Dalam sistem pendaftaran

akta, akta-akta itulah yang didaftar oleh pejabat pendaftaran tanah (PPT). Sikap dari PPT dalam sistem ini pasif, ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar (Lestario, & Erlina, 2022).

Di Indonesia, sistem pendaftaran yang digunakan adalah sistem pendaftaran hak (*registration of titles*), seperti yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam sistem ini, informasi tentang kepemilikan dan hak-hak atas tanah terdaftar dalam buku tanah yang merupakan dokumen yang mencatat data yuridis dan data fisik yang terkait dengan bidang tanah.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan cara membukukannya dalam buku tanah. Buku tanah ini memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, serta jika ada, surat ukur tanahnya juga dicatat pada surat ukur tersebut. Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan, beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur, telah terdaftar secara hukum sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini. Dengan demikian, pendaftaran tanah ini memberikan kepastian hukum atas hak-hak tersebut serta status kepemilikan tanah yang terkait.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan lembaga pemerintahan non kementerian di Indonesia yang memiliki tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam mengemban tugasnya, BPN berpedoman kepada empat prinsip pengelolaan pertanahan: a. Kontribusi untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat: Pertanahan harus memberikan kontribusi nyata dalam meningkatkan kesejahteraan rakyat dan menciptakan sumber-sumber baru untuk kemakmuran masyarakat; b. Meningkatkan tatanan kehidupan bersama yang lebih berkeadilan: Pertanahan harus berperan dalam meningkatkan tatanan kehidupan bersama yang lebih adil, terutama dalam hal pemanfaatan, penggunaan, penguasaan, dan kepemilikan tanah; c. Menjamin keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan, dan kenegaraan: Pertanahan harus berperan dalam menjamin keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan, dan kenegaraan Indonesia dengan memberikan akses yang seluas-luasnya pada sumber ekonomi masyarakat untuk generasi yang akan datang; dan d. Menciptakan tatanan kehidupan bersama yang harmonis dan mengatasi sengketa pertanahan: Pertanahan harus berperan dalam menciptakan tatanan kehidupan bersama yang harmonis dengan mengatasi berbagai sengketa dan konflik pertanahan di seluruh tanah air serta menata sistem pengelolaan tanah agar tidak lagi melahirkan sengketa dan konflik di masa depan. Dengan mengikuti prinsip-prinsip ini, diharapkan

BPN dapat menjalankan tugasnya dengan efektif dalam mengelola dan mengatur sektor pertanahan untuk kesejahteraan dan keadilan masyarakat serta keberlanjutan pembangunan nasional.

Semakin pesatnya perkembangan dan pembangunan di Indonesia juga menimbulkan permasalahan tingginya jumlah perkara berobjek tanah di lembaga peradilan. Dalam kurun waktu 5 tahun terakhir, 2015 hingga 2019, tercatat perkara berobjek tanah yang masuk ke MA rata-rata lebih dari 1.000 perkara. Hanya pada tahun 2017 perkara pertanahan yang masuk di bawah angka 1.000, yaitu 992 perkara dari 3.536 perkara yang masuk. Tahun 2018 mencatat perkara kasasi sebesar 3.600 perkara, jumlah perkara berobjek tanah sebesar 1.224 perkara, tertinggi selama kurun waktu 5 tahun terakhir ini. Perkara tertinggi selanjutnya terjadi pada tahun 2015 sebesar 1.159 perkara, jumlah perkara yang masuk ke MA sendiri pada tahun yang sama sebesar 3.615 perkara. tahun 2016 sebesar 1.077 perkara dari 3.817 perkara yang masuk kasasi. dan tahun 2019 sebesar 1.003 perkara, atau 26,9% dari total 3.730 jumlah perkara yang masuk kasasi (Salam, & Dahlan, 2021).

Guna mengatasi ketakutan masyarakat terhadap proses pendaftaran tanah, Pemerintah Indonesia perlu meningkatkan transparansi, menyederhanakan proses, memperkuat pengawasan, dan meningkatkan layanan kepada masyarakat. Ini bertujuan untuk meningkatkan kepercayaan masyarakat dan memastikan bahwa pendaftaran tanah memberikan kepastian hukum yang diperlukan bagi pemilik tanah.

Proses pendaftaran tanah adalah langkah kunci untuk memastikan keandalan data pertanahan. Pengukuran dan pemetaan menjadi fokus utama dalam proses ini, memastikan data yang dihasilkan dapat diandalkan untuk berbagai transaksi tanah. Oleh karena itu, administrasi pertanahan memerlukan peta dasar yang komprehensif. Ini berarti bahwa ketelitian dan cakupan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah harus dilakukan secara sistematis, mulai dari proses pendaftaran hingga penyajian data fisik dan yuridis. Peta yang komprehensif menjamin keandalan data yang diperlukan untuk transaksi hak kebendaan, terutama dalam jual beli tanah atau pemanfaatan tanah sebagai jaminan. Dengan terselenggaranya peta pendaftaran tanah yang komprehensif, hal ini akan meningkatkan produktivitas aset yang dimiliki (Salam, & Dahlan, 2021).

Prosedur pendaftaran tanah harus menjadi dasar yang kokoh untuk mencegah kesalahan-kesalahan, seperti sertifikat ganda, yang dapat menyebabkan konflik di masyarakat. Untuk itu, diperlukan upaya dari Pemerintah dan Badan Pertanahan Nasional untuk meminimalisir kemungkinan terjadinya sertifikat ganda dengan mengimplementasikan langkah-langkah yang efektif dan proaktif.

Badan Pertanahan Nasional mengimplementasikan upaya preventif dan represif untuk meminimalisir terjadinya sertifikat ganda. Salah satunya adalah dengan menerapkan pendaftaran tanah sistematis lengkap, yang diharapkan dapat mengurangi kesalahan-kesalahan dalam proses

pendaftaran tanah di masa depan. Upaya represif dilakukan dengan meningkatkan sinergitas antara pihak kepala desa, lurah, dan camat untuk memastikan kelengkapan berkas pendaftaran tanah guna mencegah kesalahan administrasi. Sementara itu, upaya preventif dilakukan melalui sosialisasi berkala kepada masyarakat tentang persoalan pertanahan dan prosedur pendaftaran tanah yang benar menurut hukum. Diharapkan langkah-langkah ini dapat memastikan keandalan proses pendaftaran tanah serta mencegah terjadinya sertifikat ganda di masa mendatang.

Badan Pertanahan Nasional tidak mengambil langkah untuk meningkatkan kapasitas internal dan integritasnya dalam menjalankan tugas sesuai dengan regulasi yang berlaku. Ini menjadi penting karena beberapa kesalahan prosedur pendaftaran tanah sering kali berasal dari internal BPN sendiri. Dengan melakukan introspeksi diri dan memperkuat kapasitas serta integritas internal, diharapkan BPN dapat mengurangi kesalahan-kesalahan tersebut dan meningkatkan kualitas pelayanan kepada masyarakat dalam proses pendaftaran tanah.

2. Faktor yang Menjadi Penyebab Terjadinya Sertifikat Ganda di Badan Pertanahan Nasional

Tanah telah menjadi subjek masalah sosial yang kompleks dan membutuhkan pendekatan yang menyeluruh. Kasus sengketa pertanahan tidak lagi terbatas pada masalah administrasi, namun juga melibatkan aspek-aspek politik, sosial, budaya, serta isu-isu nasionalisme dan hak asasi manusia. Oleh karena itu, penyelesaian sengketa pertanahan memerlukan pendekatan yang komprehensif dan melibatkan berbagai pemangku kepentingan serta aspek-aspek multidisiplin (Armando, Syuryani, & Suryamizon, 2023).

Banyaknya persoalan dibidang pertanahan salah satunya adalah sertifikat ganda. Sertifikat ganda adalah keadaan di mana satu bidang tanah diuraikan dalam dua sertifikat atau lebih dengan data yang berbeda. Istilah lain untuk fenomena ini adalah "Sertifikat Tumpang Tindih (*overlapping*)", yang dapat mencakup tumpang tindih secara keseluruhan atau sebagian dari tanah tersebut. Sertifikat-sertifikat ganda itu secara tidak langsung telah membuka peluang untuk terjadinya pelanggaran hukum seperti sertifikat palsu, penyalahgunaan sertipikat, sertifikat ganda dipengaruhi oleh faktor-faktor intern dan ekstern. Faktor intern antara lain (Anatami, 2017):

- a. Faktor Intern, meliputi: 1). Tidak dilaksanakannya ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya secara konsisten, konsekuen dan bertanggungjawab disamping masih adanya orang yang berbuat untuk memperoleh keuntungan pribadi tanpa mempedulikan hak orang lain; 2). Kurang berfungsinya aparat pengawas sehingga memberikan peluang kepada aparat bawahannya untuk bertindak menyeleweng dalam arti tidak melaksanakan tugas dan tanggung jawab sesuai sumpah jabatannya;

dan 3. Ketidaktepatan pejabat Kantor Pertanahan dalam menerbitkan sertifikat tanah yaitu dokumen-dokumen yang menjadi dasar bagi penerbitan sertifikat tidak diteliti dengan seksama yang mungkin saja dokumen-dokumen tersebut belum memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan oleh ketentuan perundang-undangan yang berlaku; b. Faktor ekstern, meliputi: 1). Masyarakat masih kurang mengetahui undang-undang dan peraturan tentang pertanahan khususnya tentang prosedur pembuatan sertifikat tanah; 2). Persediaan tanah tidak seimbang dengan jumlah peminat yang memerlukan tanah; dan 3). Pembangunan mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat sedangkan persediaan tanah sangat terbatas sehingga mendorong peralihan fungsi tanah dari tanah pertanian ke non pertanian, mengakibatkan harga tanah melonjak.

Lebih lanjut penyebab terjadinya sertifikat ganda berdasarkan beberapa literatur, yakni (Syah, 2014): a. Tidak adanya basis data yang valid mengenai tanah secara detail di Kantor Badan Pertanahan Nasional. Sehingga apabila tanah tersebut didaftarkan lagi maka dapat diketahui tanah tersebut sudah bersertipikat; b. Unsur kesengajaan pemilik tanah untuk mendaftarkan kembali sertifikat Hal ini terjadi karena pembuatan sertifikat baru lebih mudah dan lebih murah daripada melakukan peralihan hak atas tanah. Sedangkan untuk peralihan hak atas tanah harus melalui Akta PPAT, PPAT dengan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang besarnya 5 % dari Nilai Jual Obyek Pajak/harga transaksi Jual Beli dikurangi Nilai Jual Obyek Tidak Kena Pajak. Sedangkan SSB Pajak Penghasilan besarnya 5 % dari Nilai Jual Obyek Pajak/harga transaksi Jual Beli. Dari jumlah pengeluaran tersebut harus ditambah lagi bea pembuatan akta PPAT, sedangkan untuk mendapatkan kredit dari bank yang lain dibuatkan sertifikat baru. Sehingga satu bidang tanah yang dijadikan agunan kepada beberapa bank dengan bukti sertifikat yang berbeda tetapi bidang tanahnya sama; c. Keteledoran Badan Pertanahan Nasional dalam pelaksanaan bywerken Peta Pendaftaran. Dimana setiap melaksanakan pengukuran bidang tanah harus diikatkan dengan titik dasar teknik yang ada dan penempatan gambar bidang tanah harus digambar pada posisi yang tepat pada peta pendaftaran tanah Seringkali karena kurang teliti terjadi salah penempatangambar ataupun lupa tidak digambar pada Peta Pendaftaran; dan d. Tidak cukup tersedianya peta pendaftaran tanah yang meliputi seluruh wilayah kabupaten, dan banyak gambar bidang tanah yang tidak dipetakan. Untuk saat ini tersedia Peta Base Map dengan aplikasi *Land Office Computerism* (LOC) (kantor pertanahan) dan fasilitas Autocad Map yang bisa digunakan untuk bywerken Peta, akan tetapi informasi yang disajikan masih kurang mendukung.

Adapun adanya sertifikat ganda yang sering terjadi, kejadiannya di wilayah-wilayah yang masih kosong, belum dibangun dan didaerah perbatasan kota dimana untuk lokasi tersebut belum ada peta-peta pendaftaran tanahnya. Adapun faktor lain yang menyebabkan terjadinya permasalahan sertifikat ganda, yaitu: a. a. Kesalahan penunjukan letak tanah dan batas saat pengukuran lapangan

oleh pemohon, baik disengaja maupun tidak; b. b. Adanya surat bukti atau pengakuan hak yang terbukti tidak benar, palsu, atau sudah tidak berlaku lagi; dan c. Wilayah yang bersangkutan belum memiliki peta Pendaftaran Tanah; dan d. Kasus penerbitan lebih dari satu sertifikat atas sebidang tanah, terutama terjadi dalam kasus warisan di mana tanah telah dijual sebelum meninggalnya pemilik tanah kepada pihak lain tanpa pengetahuan ahli warisnya, sehingga mengakibatkan terjadinya sertifikat ganda karena sertifikat terdahulu belum dipetakan.

Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya sertifikat ganda, sebagaimana yang diungkapkan dalam literatur-literatur yang ditemukan oleh penulis, serupa dengan pengalaman yang dialami oleh Badan Pertanahan Nasional di lapangan. Salah satu contoh dari faktor internal yang menjadi penyebab sertifikat ganda adalah ketidakjalanan suatu regulasi yang telah ditetapkan, kurangnya kehati-hatian dan integritas pegawai pertanahan dalam menjalankan tugas mereka. Sedangkan dari faktor eksternal, salah satu contohnya adalah minimnya pengetahuan masyarakat tentang proses pendaftaran tanah.

Berdasarkan faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya sertifikat ganda, Badan Pertanahan Nasional tidak dapat memberikan jaminan bahwa produk penerbitan sertifikat yang dikeluarkannya tidak akan mengalami tumpang tindih atau sertifikat ganda. Hal ini disebabkan oleh adanya kesalahan-kesalahan yang masih sering terjadi baik dari pihak internal maupun eksternal Badan Pertanahan Nasional itu sendiri.

Lebih lanjut, terkait dengan regulasi yang dikeluarkan mengenai pendaftaran sistematis lengkap yang diprogramkan oleh Pemerintah Indonesia, Badan Pertanahan Nasional tidak dapat memastikan bahwa keberadaan PTSL ini dapat secara pasti mengurangi terjadinya sertifikat ganda. Namun, sejak diberlakukannya regulasi tentang pendaftaran tanah sistematis lengkap, seharusnya kasus sertifikat ganda tidak terjadi.

Dari penjelasan di atas, penulis dapat menarik sebuah kesimpulan bahwa faktor atau penyebab terjadinya suatu sertifikat ganda adalah bukan terletak pada prosedur yang diatur pada sebuah regulasi. Tetapi, yang menjadi penyebab terbesarnya adalah adanya faktor kesalahan dan kesengajaan beberapa oknum yang mengakibatkan kejadian sertifikat ganda masih menjadi kasus terbesar pada ruang lingkup pertanahan. Hal demikian senada dengan apa yang menjadi hasil penelitian Syukron Salam (Salam, & Dahlan, 2021), bahwa sertifikat ganda terjadi karena masalah teknis administrasi. Asumsinya, desain pengaturan pendaftaran tanah tidak memungkinkan terjadinya sertifikat ganda. Dari pernyataan tersebut dapat disimpulkan bahwa aturan regulasi tentang prosedur pendaftaran tanah yang begitu kompleks tidak mungkin akan menimbulkan sertifikat ganda.

D. SIMPULAN DAN SARAN

Upaya yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) melakukan upaya signifikan dalam mencegah terjadinya sertifikat ganda melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah dan mengurangi potensi konflik pertanahan. Namun, masih terdapat tantangan dalam mengatasi sertifikat ganda, baik dari faktor internal BPN, seperti kurangnya penerapan regulasi dan kekurangan integritas petugas, maupun dari faktor eksternal, seperti kurangnya pengetahuan masyarakat terhadap pendaftaran tanah. Diperlukan langkah-langkah proaktif dari pemerintah dan BPN untuk meningkatkan kapasitas internal, memperkuat pengawasan, dan menyederhanakan proses pendaftaran tanah guna memastikan keandalan data pertanahan dan meminimalisir terjadinya sertifikat ganda di masa mendatang.

Faktor-faktor yang menjadi penyebab terjadinya sertifikat ganda di Badan Pertanahan Nasional (BPN) mencakup aspek internal dan eksternal. Secara internal, kurangnya konsistensi dan tanggung jawab dalam menerapkan ketentuan undang-undang, serta kurangnya pengawasan yang efektif, memberikan peluang bagi terjadinya sertifikat ganda. Selain itu, ketidakhati-hatian dalam penerbitan sertifikat tanah dan kurangnya basis data yang valid juga berkontribusi pada masalah ini. Secara eksternal, minimnya pengetahuan masyarakat tentang proses pendaftaran tanah dan ketidakseimbangan antara persediaan tanah dan permintaan dapat memicu terjadinya sertifikat ganda. Meskipun regulasi tentang pendaftaran tanah sistematis lengkap telah dikeluarkan, hal ini tidak dapat sepenuhnya menjamin pengurangan sertifikat ganda. Kesimpulannya, sertifikat ganda tidak semata-mata disebabkan oleh regulasi yang kompleks, tetapi lebih kepada faktor kesalahan dan kesengajaan individu dalam pelaksanaan prosedur pendaftaran tanah.

Untuk mengatasi permasalahan sertifikat ganda di Badan Pertanahan Nasional (BPN), beberapa langkah dapat diambil sebagai berikut: a. Penguatan Pengawasan Internal: BPN perlu meningkatkan pengawasan internal terhadap proses penerbitan sertifikat tanah. Ini termasuk memastikan konsistensi dalam menerapkan ketentuan undang-undang, meningkatkan kehati-hatian dalam pemeriksaan dokumen, dan memberikan pelatihan kepada staf untuk meningkatkan pemahaman tentang prosedur yang benar; b. Peningkatan Kesadaran Masyarakat: BPN perlu mengadakan kampanye penyuluhan kepada masyarakat tentang pentingnya proses pendaftaran tanah yang benar dan risiko terjadinya sertifikat ganda. Ini dapat dilakukan melalui berbagai media, seperti sosial media, seminar, dan workshop di tingkat local; c. Perbaikan Basis Data Tanah: BPN harus memastikan bahwa basis data mereka terkini dan akurat. Ini akan membantu dalam mendeteksi potensi tumpang tindih atau sertifikat ganda lebih awal, serta mempermudah pemrosesan dokumen; d. Peningkatan Kolaborasi: BPN dapat meningkatkan kerja sama dengan

lembaga terkait, seperti kepolisian dan instansi hukum, untuk meningkatkan pengawasan dan penegakan hukum terhadap kasus sertifikat ganda; dan e. Evaluasi Regulasi: BPN perlu mengevaluasi regulasi yang ada dan memastikan bahwa prosedur pendaftaran tanah cukup jelas dan tidak memungkinkan terjadinya sertifikat ganda. Jika diperlukan, perubahan atau penyempurnaan regulasi harus dilakukan untuk mengatasi masalah ini secara efektif.

DAFTAR PUSTAKA

- Anatami, D. (2017). Tanggung Jawab Siapa Bila Terjadi Sertifikat Ganda Atas Sebidang Tanah. *Hukum Samudra Keadilan, Vol. 12, (No. 1), p.1-17.* retrieved from <https://www.neliti.com/publications/240380/tanggung-jawab-siapa-bila-terjadi-sertifikat-ganda-atas-sebidang-tanah>
- Arba. (2018). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Bilkis, R., & Rizkianti, W. (2021). Status Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Tanah. *Jurnal Justitia: Jurnal Ilmu Hukum Dan Humaniora, Vol. 8, (No. 5), p.1314–1323.* <http://dx.doi.org/10.31604/justitia.v8i5.1314-1323>.
- Cahyarini, L. L., & Handoko, W. (2020). *Rekonstruksi Pendaftaran Tanah Menuju Terciptanya Sistem Pra-Pendaftaran Tanah Di Tingkat Desa/Kelurahan Berbasis Nilai Keadilan Sosial*. Semarang: Unissula Press.
- Lestario, A., & Erlina. (2022). Sistem Pendaftaran Tanah yang memberikan Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak atas Tanah di Indonesia. *Notary Law Journal Vol. 1, (No. 1), p.1-30.* <https://doi.org/10.32801/nolaj.v1i1.1>
- Armando, R., Syuryani., & Suryamizon, A. L. (2023). Penyelesaian Sengketa Keberatan Terhadap Penerbitan Sertifikat Pada Kantor Atr/Bpn Kota Bukittinggi. *Sakato, Law Journal, Vol. 1, (No.2), p.299-306.*
- Istijab. (2018). Penyelesaian Sengketa Tanah Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria. *Widya Yuridika: Jurnal Hukum, Vol. 1, (No.1), p.11-23.* <https://doi.org/10.31328/wy.v1i1.522>
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun

2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Rohman, H., & Erwien, A. (2020). Optimalisasi Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Probolinggo). *IUS: Jurnal Ilmiah Hukum*, Vol. 8, (No. 2), p.1-12. <https://doi.org/10.51747/ius.v8i2.686>.

Sahnan., & Asikin, Z. (2018). Penegakan Hukum Pemanfaatan Tanah Kawasan Hutan Di Kabupaten Lombok Timur Law Enforcement On Land Of Forest Area. *Jurnal IUS: Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 6, (No. 2), p.144-155. <https://doi.org/10.29303/ius.v6i1.530>

Sahnan, et.al. (2016). Sengketa Pemanfaatan Tanah Kawasan Hutan Antara Warga Masyarakat Dengan Dinas Kehutanan (Studi Kasus Tanah Kawasan Hutan Pelangan, Desa Kedaro, Kecamatan Sekotong Kabupaten Lombok Barat, NTB). *IUS: Kajian hukum dan Keadilan*, Vol. 4, (No. 1), p.558-570. <https://doi.org/10.29303/ius.v4i3.427>.

Salam, S., & Dahlan, T. A. (2021). Sertifikat Ganda dan Urgensi Pemutakhiran Peta Dasar Pendaftaran Tanah. *Mimbar Hukum Universitas Gadjah Mada*, Vol. 33, (No. 1), p.114-137. <https://doi.org/10.22146/mh.v33i1.1940>.

Al.Amin, M. R. (2023). *Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Berdasarkan Jual Beli Di Bawah Tangan Di Kabupaten Lamandau Provinsi Kalimantan Tengah*. Universitas Andalas.

Widowati, D. A., Yurista, Ananda Prima., & Bosko, Rafael Edy. (2019). Hak Penguasaan Atas Sumber Daya Alam Dalam Konsepsi Dan Penjabarannya Dalam Peraturan Perundang-Undangan. *Jurnal Legislasi Indonesia*, Vol. 16, (No. 2), p.147-159.

Sulkifli., & Wisnaeni, F. (2023). Dampak Hukum Perkawinan Janda Tanpa Putusan Pengadilan Yang Berkekuatan Hukum Tetap. *Notarius*, Vol. 16, (No. 2), p.795-804. <https://doi.org/10.14710/nts.v16i2.42278>.

Sumardjono, M. S. W. (2019). *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*. Jakarta: Kompas.

Suteki, & Taufani, G. (2018). *Metode Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*. Depok: Rajawali Pers.

Syah, M. I. (2014). Sertifikat Tanah Ganda Akibat Lemahnya Data Base Pertanahan. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Vol. 4, (No. 2). p.44-56. <https://doi.org/10.35968/jh.v4i2.97>.

Tanya, L. B., et.al. (2013). *Teori Hukum (Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi)*.

Yogyakarta: Genta Publishing.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Waksito. (2019). *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Jakarta: Prenada Media Group.