

IDENTIFIKASI PENYEBAB SERTIFIKAT GANDA DAN STRATEGI PENGAWASAN INTERNAL ASN UNTUK MENCEGAH TUMPANG TINDIH

Arlenne Devillya Wulandari¹, Oktania Ramadhani Pamujaningtyas², Moh. Imam Gusthomi³

arlennedevillyawulandari@students.unnes.ac.id¹, oktaniaramadhani27@students.ac.id²,
moh.imamgusthomi@mail.unnes.ac.id³

Universitas Negeri Semarang

Abstrak: Permasalahan tumpang tindih sertifikat tanah di Indonesia merupakan isu hukum yang sering terjadi, masalah ini sering terjadi karena kesalahan pada saat melakukan proses pendaftaran tanah oleh Badan Pertanahan Nasional atau BPN. Penulisan ini menggunakan contoh kasus pada putusan nomor 181/B/2020/PT.TUN.SBY dalam putusan ini terjadi dimana terdapat dua sertifikat yang telah dikeluarkan oleh BPN untuk sebidang tanah yang sama, akibat nya hal ini mengakibatkan pemilik asli tanah tersebut tidak memiliki kepastian hukum yang sah. Kesalahan yang dilakukan petugas pendaftaran ini tidak mencerminkan asas pemerintah yang baik, dimana petugas-petugas ini mengabaikan sikap kecermatan, ketelitian, kepastian hukum, dan lain-lain. Permasalahan ini memiliki beberapa faktor contohnya adalah ketidakpahaman masyarakat pada proses atau pentingnya pendaftaran tanah, sengketa waris, pemalsuan sertipikat tanah hal-hal ini mempengaruhi adanya tumpang tindih sertipikat. Pada proses pendaftaran tanah yang dilakukan di kantor BPN dalam pendaftarannya dibantu oleh para ASN yang dimana menjamin adanya kepastian hukum dan juga perlindungan kepada pemilik tanah tersebut. Metode yang digunakan dalam penelitian ini merupakan metode yuridis normatif guna menganalisis permasalahan tumpang tindih sertipikat dan pengawasan internal ASN. Saran untuk mencegah adanya masalah ini adalah selalu meningkatkan kinerja petugas pendaftaran tanah melalui adanya pelatihan dan edukasi kepada masyarakat terkait pentingnya pendaftaran tanah, sehingga dapat mengurangi adanya sengketa tanah dan dapat menjaga kepastian hukum terhadap pemilik tanah tersebut.

Kata kunci: Kelembagaan Negara, Otorita, Ibu Kota.

Abstract: The problem of overlapping land certificates in Indonesia is a legal issue that often occurs, this problem often occurs due to errors during the land registration process by the National Land Agency or BPN. This writing uses a case example in decision number 181/B/2020/PT.TUN.SBY in this decision where there are two certificates that have been issued by the BPN for the same plot of land, as a result this results in the original owner of the land not having valid legal certainty. The mistakes made by registration officers do not reflect the principles of good government, where these officers ignore the attitude of accuracy, thoroughness, legal certainty, and others. These problems have a number of factors, such as a lack of understanding of the process or the importance of land registration, inheritance disputes, and falsification of land certificates, all of which contribute to overlapping certificates. In the land registration process carried out at the BPN office, the registration is assisted by ASN, which ensures legal certainty and protection for the landowner. The method used in this research is a normative juridical method to analyze the problem of overlapping certificates and internal supervision of ASN. Suggestions to prevent this problem are to always improve the performance of land registration officers through training and education to the public regarding the importance of land registration, so as to reduce land disputes and be able to maintain legal certainty for the landowner.

Keywords: Multiple Certificates, Causes, Supervision, ASN.

PENDAHULUAN

Kepemilikan tanah bagi masyarakat Indonesia dapat dikatakan sebagai bentuk dari adanya harga diri pada seseorang, sebagai sumber pendapatan bagi orang-orang yang memanfaatkan tanahnya untuk ditanami dan dijual untuk memenuhi kebutuhan, kekuasaan dan hak privilege bagi orang-orang yang menjadikan tanah sebagai barang untuk berinvestasi, dan juga tempat penghubung dengan sang pencipta dimana orang-orang terkadang melakukan kegiatan kemasyarakatan dan tradisi adat di tanah lapang. Dengan adanya berbagai bentuk manfaat dari kepemilikan tanah ini maka sangat diperlukan untuk adanya bukti kepemilikan tanah yang disahkan oleh negara, yaitu dengan cara mendaftarkan tanah miliknya ke Badan Pertanahan Nasional. Pengertian dari pendaftaran tanah merupakan suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan dengan cara terus menerus dan secara teratur, seperti pengumpulan informasi-informasi tertentu mengenai tanah-tanah tertentu, yang ada pada wilayah tertentu yang memiliki tujuan tertentu untuk kemudian diproses/diolah, disimpan, dan disajikan dalam rangka memenuhi tujuan dilaksanakannya pendaftaran tanah tersebut. Pendaftaran tanah ini bertujuan untuk mengumpulkan data fisik seperti luas tanah, batas patok pada sekitar tanah, lokasi tanah berada, bangunan yang berdiri di atas tanah atau tanaman yang ada pada tanah tersebut dan data yuridis seperti identitas dari pemilik, hak apa yang dimiliki dalam penggunaan tanah yang dimiliki, dan adanya hak dari pihak lain. Pengumpulan data ini tidak akan berakhir kapanpun karena walaupun sang pemilik tanah meninggal dunia tanah dapat diwariskan atau diwasiatkan kepada para ahli warisnya dan pergantian itu akan selalu dicatat dalam buku sertipikat tanah. Pendaftaran tanah begitu penting di Indonesia karena dengan melakukan pendaftaran maka akan timbul hak untuk tanahnya dilindungi secara hukum apabila terjadi sengketa tanah dan menjadi bukti yang sah untuk menunjukkan kepemilikan suatu bidang tanah.

Pada saat pendaftaran di Badan Pertanahan Nasional masyarakat dibantu oleh Aparat Sipil Negara yaitu petugas pendaftaran tanah, mulai dari mengukur luas tanah, batasan-batasan tanah yang ada, mencatat identitas pemilik, hak penggunaan atas tanah tersebut. Petugas pendaftaran tanah ini tidak hanya membantu untuk mendaftarkan tanah untuk pertama kali saja, namun juga membantu masyarakat untuk melakukan pemeliharaan tanah. Tugas dari petugas pendaftaran tanah pada pemeliharaan data pendaftaran tanah disini membantu masyarakat untuk mencatat perubahan yang terjadi, seperti perubahan hak guna tanah, perubahan kepemilikan, menambahkan pihak lain dalam kepemilikan tanah, tanah yang dijadikan sebagai jaminan.

Dari dulu hingga saat ini masih terjadi adanya tumpang tindih atau overlapping terkait pendaftaran sertipikat, terkadang ini dapat terjadi karena penggambaran suatu bidang tanah yang tidak hanya satu menjadikan ketidak jelasan letak bidang tanah pada saat pendaftaran. Hal ini dapat terjadi karena adanya kesalahan dari petugas pendaftaran tanah, dimana petugas pendaftaran tanah kurang teliti dalam mengamati dokumen-dokumen yang sudah ada ataupun yang akan didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional. Walaupun terdapat kesalahan dari sisi petugas, kesalahan juga dapat timbul akibat masyarakat atau pemilik tanah yang tidak memperhatikan tanah yang dimiliki dengan tidak segera mendaftarkan tanahnya, tidak menjaga tanahnya, hingga pada akhirnya tanah tersebut diakui oleh orang lain. Akibat dari adanya masalah tumpang tindih ini mengakibatkan sering terjadinya sengketa tanah tumpang tindih pada masyarakat, juga dapat menjadi hambatan untuk para investor yang melakukan investasi pada tanah, dan sudah pasti dapat menurunkan citra aparat sipil negara dalam menjalankan tugas di mata masyarakat.

Oleh sebab itu harapannya permasalahan tumpang tindih ini dapat berkurang dengan adanya pengawasan internal, guna meminimalisir adanya ketidak telitian dalam mengurus

dokumen-dokumen pendaftaran tanah, selalu menjamin kualitas pelayanan, dan menghindari adanya KKN pada saat melakukan pendaftaran Tanah.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian adalah suatu metode pengumpulan data dan analisis masalah. Metode penulisan yang digunakan dalam artikel ini adalah metode hukum, yaitu kajian yang mengkaji aspek internal hukum yang berkaitan dengan permasalahan hukum yang dibahas. Dokumen hukum yang digunakan dalam proses penyusunannya merupakan dokumen hukum primer yang diambil langsung dari lembaga negara yang berwenang sesuai formulir keputusan No. 181/B/2020/PT. Jenis dokumen hukum yang kedua adalah dokumen sekunder, yaitu dokumen hukum yang dapat menjelaskan jenis dokumen hukum yang pertama, antara lain peraturan hukum, UU Pokok Agraria, UU PTUN, Peraturan Pemerintah, jurnal hukum, dan dokumen lain yang relevan dengan permasalahan yang dibahas dalam ini artikel ini.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Faktor penyebab lahirnya kepemilikan Sertipikat ganda hak atas tanah

Pasal 1 angka 20 Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa sertipikat merupakan dokumen yang dapat dijadikan alat bukti kepemilikan hak, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Sertifikat ini mencakup berbagai hak seperti hak atas tanah, hak pengelolaan, hak tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, serta hak tanggungan yang semuanya tercatat dalam buku tanah yang relevan. Selain itu Pasal 32 ayat (1) dari peraturan yang sama menyatakan bahwa sertipikat adalah tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat secara hukum. Namun, Pasal 2 mengatur bahwa jika sertipikat tanah diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum yang dengan sah atas nama individu atau badan hukum yang beritikad baik dan telah menguasai tanah secara nyata, maka pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut tidak dapat lagi mengajukan klaim jika tidak menyampaikan keberatan secara tertulis kepada kepala kantor pertanahan. Penerbitan sertipikat tanah bertujuan adalah untuk menjamin kepastian hukum dan memberikan perlindungan kepada pemegang hak atas tanah maupun hak-hak lainnya yang tercatat. Sertifikat ini memudahkan pemegang hak dalam membuktikan kepemilikan dan menyediakan informasi yang relevan bagi pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah guna memfasilitasi berbagai tindakan hukum terkait tanah yang telah terdaftar. Selain itu, penerbitan sertipikat juga mendukung tertib administrasi pertanahan, dimana setiap hak atas tanah, termasuk perubahan, pembebanan, dan penghapusan hak, harus dicatat. Walaupun prinsipnya satu sertipikat diterbitkan untuk satu bidang tanah, dalam praktiknya sering ditemukan lebih dari satu sertipikat untuk satu bidang tanah yang sama.

Sertipikat ganda (Overlapping) merujuk pada kondisi dimana lebih dari satu sertipikat diterbitkan untuk bidang tanah yang sama secara tumpang tindih. Keberadaan Sertipikat ganda menjadi salah satu bentuk sengketa pertanahan yang dapat memicu konflik antara pihak-pihak yang merasa haknya dirugikan. Fenomena seperti ini biasanya disebabkan oleh berbagai alasan seperti ketidaktercantuman sertipikat terkait dalam peta pendaftaran tanah atau peta situasi wilayah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak secara eksplisit menggunakan istilah peta tunggal, padahal itu adalah istilah yang sering digunakan dalam teknis pengukuran. Disisi lain ada alasan dari luarnya seperti pemilik tanah dan dari dalam seperti Kantor pertanahan sebagai penerbit sertifikatnya.

Berikut beberapa faktor yang menyebabkan timbulnya sertifikat tanah ganda, yaitu:

a. Ketidarpahaman masyarakat

Sebagai pemilik bidang tanah, masyarakat biasanya tidak tahu apakah bidang tanah tersebut telah terdaftar di kantor pertanahan atau tidak, karena mereka tidak mengalami permasalahan kepemilikan selama mereka menempati tanah, ditambah sebagian masyarakat juga belum mengetahui fungsi adanya sertipikat tanah. Oleh sebab itu, masyarakat yakin bahwa tidak ada perbedaan antara status sertipikat tanah dalam kepemilikan tanah.

b. Magersari

Magersari adalah tanah yang dimiliki pribadi atau keraton. Namun ditempati dan dikelola oleh orang lain, dimana hal ini sudah mendapatkan persetujuan dari pemilik. Namun hal ini memungkinkan timbulnya keserakahan dari orang yang menumpang di tanah tersebut, seperti orang yang menumpang mendaftarkan tanah orang lain sebagai miliknya di kantor pertanahan, dan tentu saja hal ini mengakibatkan kerugian yang besar bagi pemilik asli hak atas tanahnya.

c. Batas Yang Salah

Batas sidang tanah menjadi salah satu tahapan saat kita akan melakukan pendaftaran tanah. Hal yang mungkin terjadi adalah si pemilik tanah yang bersangkutan melakukan kecurangan dalam menunjukkan batas tanah, seperti melebihi batas-batas bidang tanah yang seharusnya sudah bukan menjadi miliknya. Dengan demikian, jika sertifikat telah diterbitkan dan ternyata si pemilik tanah yang berbatasan tahu bahwa sebagian tanahnya masuk ke sertifikat pemilik tanah yang bersangkutan, maka hal ini disebut telah terjadi kepemilikan sertifikat tanah ganda.

d. Sengketa waris

Bidang tanah menjadi salah satu harta yang akan diterima ahli waris setelah si pewaris dibuktikan atau dikatakan telah meninggal dunia. Kaitanya dengan sertifikat tanah ganda adalah ketika salah satu ahli waris melakukan transaksi jual beli tanah tanpa disertai persetujuan dari ahli waris lainnya ini membuat sertipikat kepemilikan hak atas tanah yang menimbulkan lahirnya sertipikat ganda.

e. Jual Beli Bawah Tangan

Jual beli bawah tangan adalah jenis jual beli dimana kedua belah pihak melakukannya tanpa melibatkan notaris maupun pejabat pembuat Akta Tanah. Hal ini biasa dilakukan oleh orang tua zaman dahulu karena percaya bahwa prosesnya lebih mudah dan mereka hanya perlu mengeluarkan uang untuk membeli tanahnya saja. Kaitanya dengan sertifikat ganda adalah ketika pemilik asli tanah meninggal, tanah tersebut secara langsung menjadi harta peninggalan mereka. Apabila pewaris lupa atau tidak memberi tahu bahwa tanah itu telah dijual ke orang lain secara perjanjian bawah tangan, dan jika baik ahli waris dan pembeli telah melakukan pendaftaran tanah dan memiliki sertifikasi hak atas tanahnya, maka terjadi kepemilikan sertipikat tanah ganda.

f. Pemalsuan Sertifikat

Orang yang tidak bertanggung jawab dapat memalsukan sertipikat dengan menyalin semua isi atau data dari sertipikat asli ke dalam blangko sertipikat palsu, tujuannya jelas agar memiliki hak atas kepemilikan tanah tersebut. Berdasarkan Pasal 236 Undang-Undang Hukum Pidana orang yang melakukan pemalsuan dokumen dikenakan hukuman penjara selama 6 tahun.

g. Ketidaktelitian Pegawai di Kantor Pertanahan

Pegawai kantor pertanahan yang teledor dan tidak teliti dalam melakukan pengukuran (batas, luas, letak bidang tanah) berpotensi terjadi sengketa tanah dan merugikan pihak lain.

h. Data tidak Valid di Kantor Pertanahan

Badan Pertanahan Nasional merupakan lembaga yang mengurus permasalahan

pertanahan, oleh karena itu data atau arsip pertanahan haruslah sesuai dengan lokasi kantor tersebut berada. Peta pendaftaran tanah yang telah didaftarkan juga harus dicatat oleh BPN, jadi jika ada yang melakukan pengajuan pendaftaran tanah, dapat diketahui bahwa sertipikat terkait tanah tersebut telah dikeluarkan. Kaitanya dengan masalah sertipikat tanah ganda adalah dimana ketika BPN menerbitkan sertipikat sebuah tanah namun data yang tersedia atau disimpan di kantor tersebut terjadi kesalahan, maka hal ini akan menimbulkan persengketaan sebab data yang ada berbeda dengan data lapangan.

Seperti keputusan Perkara Nomor 181/B/2020/PT.TUN.SBY yang menunjukkan bahwa:

Berdasarkan putusan nomor 181/B/2020/PT.TUN.SBY telah terjadi sertipikat tumpang tindih diatas tanah hak milik No. 3242/ Kelurahan Mlajah, Kecamatan Bangkalan yang terbit tanggal 31 Maret atas nama Pemegang Hak Raden Kyai Haji Fuad Amin dengan sertipikat hak milik No. 06812/ Kelurahan Mlajah Kelurahan Mlajah, Kecamatan Bangkalan yang terbit tanggal 15 Oktober 2019 atas nama Pemegang Hak Perija Irawan, S.H. dan mengakibatkan ketidakpastian hukum kepada pemegang hak atas tanah Siti Masnuri Rozali selaku ahli waris pemegang hak atas tanah No. 3242/ merasa dirugikan dengan terbitnya sertipikat Hak Milik atas nama Perija Irawan, S.H.. Bahwa sertipikat properti yang disengketakan milik tergugat dapat digolongkan sebagai cacat hukum karena keakuratan data fisik dan hukum tidak diperiksa terlebih dahulu selama prosedur penerbitan hingga menyebabkan lahirnya sertipikat ganda. Hal ini bertentangan dengan Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) yang diatur dalam Pasal 10 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi pemerintahan, khususnya asas-asas berikut:

- a. Asas kecermatan, Keputusan TUN seharusnya diambil dan disusun secara cermat agar tidak menimbulkan kekeliruan tumpang tindih atau bertentangan satu sama lain.
- b. Asas kepastian hukum, pejabat TUN tidak diperbolehkan menarik atau merubah ketetapanannya.
- c. Asas tertib penyelenggaraan negara, sertipikat tanah hak milik atas nama penggugat seharusnya tidak diperkenankan untuk dialihkan nama ke pihak lain melalui penerbitan sertipikat baru.
- d. Asas keterbukaan, karena proses pengeluaran objek tidak diinformasikan ke para pihak yang bersengketa sebagai pemilik nama yang sah atas tanah tersebut.

Berdasarkan alasan diatas, jelas bahwa dalam kasus Nomor 181/B/2020/PT.TUN.SBY ada dua sertipikat yang dikeluarkan, salah satunya karena cacat hukum. Dimana hal ini telah melanggar Asas Umum Pemerintahan yang Baik sesuai dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Pasal 10 huruf d Tentang Administrasi Pemerintahan. Pengecekan dokumen dasar tidak dilakukan secara menyeluruh pada saat proses penerbitan sertipikat hak atas tanah.

Kasus tersebut jelas menunjukkan bahwa adanya penggandaan sertipikat dapat menimbulkan ketidakpastian hukum karena Pendaftaran Tanah ditujukan untuk memperoleh sertipikat sebagai alat bukti yang lengkap. Namun, munculnya banyak sertipikat menimbulkan ketidakpastian hukum saat mendaftarkan properti di kantor Pendaftaran Tanah. Dampak selanjutnya adalah kerugian, selain mendapatkan kepastian hukum alasan lain mendaftarkan kepemilikan hak atas tanah adalah untuk mendapatkan status hukum yang sah atas tanah yang mereka miliki, tetapi karena adanya sertipikat ganda dan kemudian mereka dinyatakan kalah dalam persidangan, konsekuensi yang akan diterima adalah sertipikat hak atas milik tanah yang dinyatakan batal secara hukum. Dalam kasus ini orang-orang mengalami kerugian karena semua biaya terkait proses pendaftaran tanah, terutama jika tanah itu luas dan digunakan sebagai tempat mencari nafkah. Belum lagi jika

kita menjadi pihak yang kalah dalam persidangan, maka harus juga sebagai pihak yang menanggung biaya perkara. Dan tanah yang disengketakan akan sulit dijual dan harga jualnya mungkin lebih rendah. Adanya sertipikat ganda membuat penggugat dirugikan karena tidak dapat menjual atau memindahtangankan tanah tersebut. Akibat selanjutnya adalah batalnya sertipikat yang mewajibkan pemilik tanah untuk membatalkan sertipikat hak milik atas tanah tersebut, atau batalnya sertipikat yang dinyatakan tidak sah oleh Pengadilan Tata Usaha Negara.

B. Pengawasan Internal ASN Untuk Mencegah Adanya Sertipikat Tumpang Tindih

Pada pendaftaran tanah terdapat asas *Contradictoire de Limitatie* dimana asas ini menjelaskan terkait pemilik tanah yang harus memperhatikan tanah dan sekitarnya demi memberikan kesepakatan terkait luas tanah demi menghindari adanya tumpang tindih yang dapat menyebabkan adanya sengketa tanah, penerapan asas ini berada pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pasal 17 sampai pasal 19.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap atau yang sering disebut sebagai PTSL merupakan suatu aktivitas pendaftaran tanah yang dilakukan pertama kali dimana dilakukan dengan bersama-sama diperuntukkan semua objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah yang ada di Indonesia pada suatu wilayah, kegiatan ini meliputi adanya pengumpulan data fisik dan juga data yuridis. Pada Peraturan Menteri Agraria/ Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menjelaskan berbagai macam tugas Aparatur Sipil Negara sesuai dengan kedudukan yang dijalani, mulai dari awal yaitu pada proses perencanaan hingga proses terakhir yaitu pelaporan terkait kegiatan PTSL ini semua tugasnya telah dijelaskan secara rinci dalam PERMEN ini. Apabila terjadi kesalahan pada saat pendaftaran dapat dikatakan PERMEN ini sebagai patokan dalam melihat kinerja para ASN yang terlibat, dan dapat mencari petugas ASN yang tidak melakukan tugasnya sesuai dengan ketentuan yang ada.

Badan Kepegawaian Negara merupakan sebuah lembaga pemerintah nonkementerian yang memiliki wewenang dalam memberikan pembinaan dan melaksanakan manajemen ASN dalam lingkup nasional. Standar pengukuran profesionalitas pegawai ASN ini dapat dilihat dari kualifikasi, kompetensi, kinerja, dan disiplin pegawai dalam melaksanakan tugasnya. Pengukuran-pengukuran ini dinilai mulai dari jenjang pendidikan ASN, riwayat kompetensi yang pernah diikuti oleh pegawai ASN, melihat pencapaian, target, manfaat, dan adanya hasil dari perencanaan kinerja pada setiap organisasi, dan dalam segi kedisiplinan guna mengukur hukuman yang setara yang akan diterima oleh Pegawai ASN yang tidak sesuai dengan aturan yang ada atau melakukan kesalahan disengaja maupun tidak disengaja. Perolehan data untuk mengukur indeks keprofesionalitas pegawai ASN didapatkan dari adanya sistem aplikasi pelayanan kepegawaian, data pendaftaran ulang PNS, dan data yang terhimpun pada unit pengelola kepegawaian dan pegawai ASN yang bersangkutan.

Bagi pegawai ASN yang mendapatkan hukuman karena dia tidak melakukan pekerjaan dengan benar sesuai aturan yang ada, penerimaan hukuman ini disebabkan karena adanya pelaporan pada unit pengawasan internal, KASN, Ombudsman, kepolisian atau kejaksaan. Saat ini beberapa instansi sudah ada beberapa yang telah menerapkan sistem whistleblowing, dimana ini merupakan sistem yang dimana pelapor pelanggaran dirahasiakan identitasnya. Perlindungan ini diperuntukkan untuk melindungi para pelapor guna menghindari adanya diskriminasi terhadap pelapor.

Terjadinya masalah adanya tumpang tindih sertipikat tanah sebagian besar dipengaruhi oleh petugas pendaftaran tanah, karena mereka yang memiliki kewenangan untuk melihat daftar informasi tanah yang telah didaftarkan. Dengan begitu perlu adanya perhatian yang lebih untuk meningkatkan kinerja dari petugas pendaftaran tanah pada saat

melayani masyarakat. Setidaknya para petugas pendaftaran tanah diharapkan selalu mengembangkan kinerjanya dengan cara mengikuti diklat, pelatihan, seminar atau webinar, dan lain sebagainya guna mendukung perkembangannya dalam bertugas. Diharapkan setiap tahunnya para petugas pendaftaran tanah setidaknya melakukan dua kali acara untuk mengembangkan dirinya dalam bertugas. Walaupun sebagian besar kesalahan ada pada petugas pendaftaran tanah, masyarakat masih banyak yang menganggap bahwa pendaftaran tidak begitu penting untuk dilakukan, padahal adanya pendaftaran tanah yang dibuktikan dengan kepemilikan sertipikat memberikan bukti yang sah secara hukum dalam konteks kepemilikan tanah. Jadi disini masyarakat juga harus diberikan edukasi terhadap pentingnya pendaftaran tanah dilakukan, mulai dari bagaimana mendaftarkannya, pembaruan apa saja yang perlu dilaporkan kembali, dan lain-lain. Dengan begitu permasalahan tumpang tindih sertipikat tanah dapat berkurang dan sengketa terhadap tanah juga akan menurun.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penulisan ini maka simpulan yang dapat diambil bahwa permasalahan adanya sertipikat tanah ganda yang tercermin dalam putusan perkara nomor 181/B/2020/PT.TUN.SBY, menciptakan ketidakpastian hukum untuk pihak yang secara sah memiliki hak atas kepemilikan tanah. Terjadinya Tumpang tindih sertipikat disebabkan oleh berbagai faktor seperti ketidakpahaman masyarakat, kesalahan pengukuran batas tanah, sengketa waris, dan pemalsuan sertifikat, yang sering kali berakar dari ketidakcermatan petugas pendaftaran tanah. Untuk mengatasi permasalahan ini diperlukan peningkatan kinerja Aparat Sipil Negara (ASN) di bidang pertanahan melalui pelatihan dan edukasi, serta menunjukkan kepada masyarakat betapa pentingnya pendaftaran tanah dilakukan untuk melindungi kepemilikan hak atas tanah yang sah dimata hukum dan menjadi alat pembuktian yang kuat. Selain itu, pengawasan ketat dari pihak internal juga diperlukan untuk menjaga dan memastikan bahwa proses pendaftaran tanah telah dilakukan dengan teliti dan sesuai Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) sehingga meminimalisir adanya kesalahan dan praktik korupsi. Dengan langkah-langkah tersebut, diharapkan sengketa tanah dapat berkurang dan kepastian hukum terkait kepemilikan tanah dapat terjaga dengan baik.

DAFTAR PUSTAKA

Regulasi

Peraturan Badan Kepegawaian Negara Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2019 Tentang Pedoman Tata Cara Dan Pelaksanaan Pengukuran Indeks Profesionalitas Aparatur Sipil Negara.

Peraturan Menteri Agraria/ Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan

Artikel Jurnal

Ardani, Mira Novana. "TANTANGAN PELAKSANAAN KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DALAM RANGKA MEWUJUDKAN PEMBERIAN KEPASTIAN HUKUM." *Jurnal Gema Keadilan* , 2019.

Aube, Oldi, Maria Heny Pratiknjo, and Deysi Livy Natalia Tampongangoy. "KINERJA APARATUR SIPIL NEGARA DALAM PENGURUSAN SERTIFIKAT TANAH MELALUI PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MINAHASA." *Agri-SosioEkonomi Unsrat*, 2022.

Dirham, La Didi, and Zainul Abidin. "EVALUASI KEBIJAKAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KELURAHAN SULAA KOTA BAUBAU." *Jurnal Ilmiah Ilmu Administrasi Negara* , 2022.

Noho, Surafli. "PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP WHISTLEBLOWER BERDASARKAN UU NO.31 TAHUN 2014 TENTANG PERLINDUNGAN SAKSI DAN KORBAN." *Lex Crimen* Volume 5, 2016.

Pranoto, Muhamad Mukti, Edi Pranoto, and Muhammad Soleh. "PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI DESA BRABOWAN KECAMATAN SAMBONG KABUPATEN BLORA." *Jurnal Hukum, Politik Dan Ilmu Sosial*, 2023.

Pratiwi, Wa Ode Rima, Suharno, and Dwi Wulan Titik Andari. "KORELASI KINERJA PEGAWAI TERHADAP KEBERHASILAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIK LENGKAP (PTSL) TAHUN 2027 (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang)." *Jurnal Tugas Agraria*, 2019.

Putri, Muhsayani Bela dan Ana Silviana. "Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertifikat Ganda." *Al-Manhaj Jurnal Hukum dan Pranata sosial Islam*, 2023.

Setyawati, Rahayuning Versi, and Eka Askafi. "STRATEGI OPTIMALISASI KINERJA DALAM PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)." *Jurnal Ilmu Manajemen*, 2020.

Karangan Esai dalam Buku Kumpulan Karangan

Irfansyah, Rio Ferry dan Rizka. 2024. TINJAUAN YURIDIS MENGENAI SENGGKETA TANAH AKIBAT SERTIFIKAT TANAH GANDA. Skripsi. Universitas Muhammadiyah Surakarta. Surakarta.

Miranti, Indah. 2020. PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH YANG TIDAK MEMILIKI ALAS HAK MELALUI PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (Studi Badan Pertanahan Kota Medan). Skripsi. Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Medan.

Pradita, Febbi Widya. 2022. PERLINDUNGAN HAK KEPERDATAAN TERHADAP PEMBELI TANAH BERSERTIFIKAT GANDA (Studi Putusan No 13/G/2015/PTUN-BNA). Skripsi. Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Medan

Internet

Nababan, Advent Kristanto. 26 Juli 2022. Cara Cek Sertifikat Tanah Ganda dan Langkah Hukumnya. Diakses pada pada 20 Oktober 2024 dari <https://www.hukumonline.com/klinik/a/cara-cek-sertifikat-tanah-ganda-dan-langkah-hukumnya-lt5f48af9a5cd49/>