Jurnal Rekomendasi Hukum Universitas Mataram
Volume 2, Issue 3, September 2026, E-ISSN : 3164-0532
Nationally Journal
open access at : https://journal.unram.ac.id/index.php/rekomendasihukum

EFEKTIVITAS KEWENANGAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM PENANGANAN SERTIFIKAT GANDA DI KOTA MATARAM

HAIRUN NISWATI
Fakultas Hukum Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Mataram
E-mail: hairunniswaty@gmail.com

ARIF RAHMAN
Fakultas Hukum Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Mataram
E-mail: ariefrahman@unram.ac.id

Received: 2025-10-09; Reviewed: 2026-02-01; Accetped: 2026-07-20; Published: 2026-09-30

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya sertifikat ganda serta dasar hukum bagi pemegangnya, sekaligus menelaah penyelesaian hukum yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Mataram. Permasalahan yang dikaji mencakup: (1) faktor-faktor penyebab sertifikat ganda dan dasar hukumnya, serta (2) mekanisme penyelesaian hukum yang diterapkan BPN Kota Mataram. Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum empiris dengan tiga pendekatan, yaitu perundang-undangan *(Statute Approach)*, konseptual *(Conceptual Approach)*, dan sosiologis *(Sociological Approach)*. Kesimpulan, 1). Terjadinya sertifikat ganda di BPN Kota Mataram terutama disebabkan oleh kelalaian administrasi, lemahnya verifikasi data fisik dan yuridis, kurangnya koordinasi antarinstansi, serta keterbatasan SDM. Faktor eksternal seperti rendahnya kesadaran masyarakat dalam mendaftarkan dan memperbarui data tanah juga memperburuk keadaan. 2). Penyelesaiannya ditempuh melalui dua jalur, yakni non-litigasi (musyawarah, mediasi, fasilitasi, konsiliasi, arbitrase, dan penyelesaian administratif internal) serta litigasi melalui PTUN jika jalur non-litigasi gagal, guna menjamin kepastian hukum. Saran, 1). Untuk efektivitas penyelesaian sengketa, diperlukan revisi Pasal 147 UU Cipta Kerja dengan memasukkan sanksi pidana, peningkatan kualitas SDM BPN dalam menghadapi era digital, serta sosialisasi hukum yang berkelanjutan kepada masyarakat. 2). Untuk lebih efektifnya penyelesaian sengketa oleh BPN Kota Mataram, perbaikan aspek struktur yakni memperkuat mekanisme non-litigasi melalui peningkatan kapasitas mediator, pemanfaatan teknologi informasi, dan perbaikan sistem administrasi pertanahan.

Kata Kunci: Efektivitas, Kewenangan, Sertifikat Ganda

THE EFFECTIVENESS OF THE NATIONAL LAND AGENCY'S AUTHORITY IN HANDLING DUAL LAND CERTIFICATES IN MATARAM CITY

ABSTRACT

This study aims to identify and understand the factors causing duplicate certificates and the legal basis for their holders, while also examining the legal resolution implemented by the Mataram City National Land Agency (BPN). The issues discussed include: (1) the factors causing duplicate certificates and their legal basis, and (2) the legal resolution mechanisms implemented by the Mataram City BPN. This study employs an empirical legal approach utilizing three perspectives: statutory, conceptual, and sociological. Conclusion: 1). The occurrence of duplicate certificates at the Mataram City BPN is primarily caused by administrative negligence, weak verification of physical and legal

data, lack of inter-agency coordination, and limited human resources. External factors, such as low public awareness land, registration, and updates, also exacerbate the situation. 2). The settlement is pursued through two channels, namely non-litigation (deliberation, mediation, facilitation, conciliation, arbitration, and internal administrative resolution) and litigation through the PTUN if the non-litigation channel fails, to guarantee legal certainty. Suggestions: 1). For effective dispute resolution, Article 147 of the Job Creation Law needs to include criminal sanctions, improve the quality of BPN human resources in facing the digital era, and conduct ongoing legal outreach to the public. 2). To ensure more effective dispute resolution by the Mataram City BPN, structural improvements are needed, including strengthening non-litigation mechanisms through increasing the capacity of mediators, utilizing information technology, and improving the land administration system.

Keywords: Effectiveness, Authority, Duplicate Certificates

I. PENDAHULUAN

Tanah merupakan aset vital dalam kehidupan sosial-ekonomi masyarakat sehingga kepemilikannya harus memiliki kepastian hukum. Sertifikat tanah berperan penting sebagai bukti sah kepemilikan dan perlindungan hak, baik untuk kepentingan pribadi, investasi, maupun pembangunan nasional. UUD 1945 Pasal 33 ayat (3) menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam dikuasai oleh negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Atas dasar itu, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 mengatur hak-hak atas tanah, seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, serta hak-hak lain yang bersifat sementara.[1]

Pasal 6 UUPA menegaskan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, sehingga penggunaannya tidak hanya untuk kepentingan pribadi, tetapi juga harus memperhatikan kepentingan masyarakat dan lingkungan. Untuk mewujudkan kepastian hukum, dilakukan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 dan PP No. 18 Tahun 2021. Pendaftaran dilakukan secara sistematik berdasarkan rencana pemerintah atau secara sporadik atas permintaan pihak berkepentingan. Pendaftaran meliputi pengumpulan, pengolahan, penyajian, dan pemeliharaan data fisik maupun yuridis tanah, termasuk pemberian surat tanda bukti hak.

Ruang lingkup pendaftaran tanah mencakup hak pengelolaan, HGU, HGB, hak pakai, satuan rumah susun, hingga ruang atas dan bawah tanah. Untuk menjamin kepastian hukum, pengukuran tanah dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional sesuai peraturan terbaru. Tujuan pendaftaran tanah adalah meningkatkan pelayanan publik, mewujudkan reformasi birokrasi, serta menciptakan tata kelola pertanahan yang lebih baik, adil, transparan, efektif, dan efisien demi kepentingan masyarakat.

1 L. I. Nasoetion, *Tanah untuk Rakyat: Reforma Agraria Sebagai Jalan Keluar dari Konflik*, Kompas, Jakarta, 2002, hlm. 112.

Pelaksanaan pendaftaran tanah merupakan bentuk implementasi dari prinsip *contradictoire delimitatie*, atau dalam bahasa Indonesia disebut sebagai kontradiktur delimitasi. Prinsip ini merupakan asas hukum pertanahan yang mewajibkan adanya pemberitahuan dan kesepakatan dengan para pemilik tanah yang berbatasan langsung sebelum dilakukan pengukuran dan penetapan batas suatu bidang tanah dalam proses pendaftaran.[2]

Kontradiktur delimitasi menekankan pentingnya pelibatan aktif pihak-pihak yang berbatasan dengan tanah yang sedang diukur, agar batas-batas tersebut dapat disepakati bersama. Dengan demikian, prinsip ini bertujuan untuk:[3]

1. Menjamin kepastian hukum atas batas bidang tanah;
2. Mencegah terjadinya konflik pertanahan, seperti sengketa batas atau sertifikat ganda;
3. Melibatkan pihak terkait secara langsung guna menghindari kerugian atau keberatan di kemudian hari.

Oleh karena itu, untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah, proses pengukuran, dan penerapan prinsip kontradiktur delimitasi, penting dilakukan penelitian terhadap fakta-fakta empiris di lapangan. Hal ini mengingat sering terjadinya tumpang tindih kepemilikan tanah atau yang biasa disebut dengan sertifikat ganda yang dalam hal ini dilakukan di wilayah hukum kantor BPN/ATR Kota Mataram dalam konteks efektivitas penanganan permasalahan sertifikat ganda.

II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris, yaitu penelitian yang berfokus pada penerapan peraturan perundang-undangan di lapangan melalui studi kasus, wawancara dengan informan, serta observasi terhadap responden. Pendekatan penelitian yang digunakan meliputi tiga bentuk.[4] Pertama, pendekatan perundang-undangan *(statute approach)* dengan menelaah berbagai regulasi yang berkaitan dengan isu penelitian. Kedua, pendekatan konseptual *(conceptual approach)* yang bersumber dari teori dan doktrin para ahli hukum. Ketiga, pendekatan sosiologis *(sociological approach)* dengan mengkaji fenomena sosial melalui studi di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Mataram. Sumber data penelitian terdiri dari bahan kepustakaan dan data lapangan. Bahan hukum primer; meliputi Undang-Undang Dasar 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2019, serta beberapa Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala

2 Jamesh Yoseph Palenewen dan Johan Rongalaha, *Implementasi Asas Kontradiktur Delimitasi pada Kantor Pertanahan Kota Jayapura Berkaitan dengan Pengukuran dan Penetapan Batas Tanah,* Jurnal Hukum Ius Publicum Vol. 3, No. 3 Tahun 2021, hlm. 45-59.

3 Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2005, hlm. 330.

4 Muhaimin, *Metodologi Penelitian Hukum*, UNRAM Press, Universitas Mataram, 2020, hlm. 79.

BPN. Bahan hukum sekunder diperoleh dari literatur hukum, doktrin, hasil penelitian, artikel ilmiah, dan sumber relevan lainnya untuk mendukung analisis bahan hukum primer. Adapun bahan hukum tersier digunakan sebagai penunjang berupa kamus hukum maupun kamus bahasa. Selain itu, data primer diperoleh melalui wawancara dan observasi di BPN, sedangkan data sekunder berupa dokumen penelitian dan kepustakaan terkait.

III. PEMBAHASAN

A. Faktor-Faktor yang Menyebabkan Terjadinya Sertifikat Ganda dan Dasar Hukum Bagi Pemegang Sertifikat di BPN Kota Mataram

Tanah merupakan aset vital dalam kehidupan sosial ekonomi masyarakat karena memiliki nilai strategis baik untuk kepentingan pribadi, investasi, maupun pembangunan nasional. Sertifikat tanah menjadi bukti kepemilikan sah dan memberikan kepastian hukum bagi pemegangnya. Namun, dalam praktik sering terjadi permasalahan pertanahan, salah satunya adalah sertifikat ganda, yaitu adanya dua atau lebih sertifikat atas objek tanah yang sama.

Secara hukum, sertifikat tanah adalah alat bukti hak yang kuat, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA[5] dan PP No. 24 Tahun 1997.[6] Meski demikian, Indonesia menganut sistem publikasi negatif berunsur positif, sehingga sertifikat bukan bukti mutlak, tetapi hanya bukti kuat yang masih bisa dibatalkan oleh pengadilan bila terbukti cacat hukum.[7] Kondisi ini membuka ruang munculnya sertifikat ganda akibat kesalahan administratif maupun penyalahgunaan wewenang.

Menurut Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020, cacat hukum administratif dapat berupa:[8]

1. Kesalahan prosedur penerbitan sertifikat.
2. Pengukuran atau penentuan batas tanah yang tidak akurat.
3. Tumpang tindih hak akibat data pertanahan yang tidak lengkap.
4. Penerbitan sertifikat dengan dokumen palsu.

Faktor penyebab terjadinya sertifikat ganda meliputi:

1. Kesalahan teknis (pengukuran, pemetaan, dan pencatatan).
2. Kesalahan administratif di kantor pertanahan, termasuk kelalaian atau kurangnya koordinasi.
3. Pemalsuan dokumen atau manipulasi data oleh pihak yang tidak bertanggung jawab.
4. Sengketa waris yang tidak diselesaikan secara jelas sebelum pendaftaran tanah.

5 Lihat Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
6 Lihat Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
7 Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 45.
8 Lihat Peraturan Menteri ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

5. Peralihan hak melalui jual beli di bawah tangan tanpa akta PPAT.
6. Kurangnya pengetahuan masyarakat tentang prosedur pendaftaran tanah.
7. Pengaruh eksternal seperti bencana alam, perubahan tata ruang, maupun pemekaran wilayah.

Jenis sertifikat ganda dapat dibedakan menjadi:[9]

1. Dua sertifikat asli atas objek tanah yang sama karena kesalahan administrasi.
2. Salah satu sertifikat palsu, dibuat untuk menguasai tanah secara tidak sah.
3. Sertifikat turunan dari sertifikat induk tanpa prosedur yang benar.
4. Overlapping, yaitu sertifikat yang saling tumpang tindih sebagian bidang tanah.

Di Kota Mataram, keberadaan sertifikat ganda masih ditemukan dalam beberapa tahun terakhir. BPN Mataram memiliki peran strategis dalam mencegah dan menyelesaikan konflik pertanahan melalui pengukuran ulang, verifikasi data, serta pelayanan digital. Salah satu inovasi adalah aplikasi Spartan (Sistem Pelayanan Pertanahan Terintegrasi) yang memudahkan masyarakat dalam pengecekan data tanah.[10]

Meski begitu, data sengketa di Mataram menunjukkan faktor dominan penyebab sertifikat ganda, yaitu:[11]

1. Rendahnya kesadaran hukum masyarakat.
2. Praktik jual beli tanpa akta otentik.
3. Sengketa waris yang tidak jelas.
4. Kelalaian pejabat BPN dalam memproses dokumen.
5. Pemalsuan dokumen oleh pihak tertentu.
6. Data pertanahan yang belum terintegrasi secara digital.
7. Adanya oknum yang menyalahgunakan jabatan.

Sertifikat ganda membawa dampak serius, baik secara hukum, ekonomi, maupun sosial. Dari sisi hukum, kepastian hak terganggu dan menimbulkan sengketa berkepanjangan. Dari sisi ekonomi, tanah menjadi sulit digunakan sebagai jaminan atau investasi. Dari sisi sosial, sertifikat ganda memicu konflik antarwarga bahkan hingga berujung pada tindak pidana.[12] Oleh karena itu, upaya pencegahan harus dilakukan melalui:

1. Perbaikan administrasi pertanahan dengan digitalisasi dan integrasi data.
2. Pengawasan internal BPN agar tidak terjadi penyalahgunaan kewenangan.

9 Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hlm. 83.

10 Badan Pertanahan Nasional Kota Mataram, *Laporan Inovasi Pelayanan Pertanahan Spartan*, 2022.

11 R. Amelia, *Faktor-Faktor Timbulnya Sertifikat Ganda Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria*, Jurnal RZK, 2023, Vol. 4 No. 1, hlm. 1-15. https://openjournal.unpam.ac.id/index.php/RZK/article/view/41656.

12 S.W. Maria, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, HuMa, Jakarta, 2009, hlm. 11.

3. Sosialisasi kepada masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran tanah sesuai prosedur.
4. Peningkatan transparansi layanan publik agar masyarakat mudah mengakses[13]

B. Penyelesaian Hukum yang Dilakukan Oleh Badan Pertanahan Nasional dalam Menangani Masalah Sertifikat Ganda

Tanah memiliki posisi yang sangat penting dalam kehidupan sosial, ekonomi, dan hukum masyarakat Indonesia. Selain bernilai ekonomis, tanah juga menjadi instrumen penting dalam pembangunan nasional, baik untuk kepentingan perorangan, investasi, maupun program pemerintah. Sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan yang sah sekaligus alat bukti hak yang kuat bagi pemegangnya. Namun, dalam praktik masih sering muncul permasalahan berupa sertifikat ganda, yakni adanya lebih dari satu sertifikat atas objek tanah yang sama, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum, sengketa, bahkan konflik horizontal di tengah masyarakat.[14]

Landasan pengaturan hak atas tanah dalam konstitusi Indonesia terdapat pada Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.[15] Ketentuan ini kemudian dijabarkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang mengatur berbagai macam hak atas tanah, sekaligus menekankan bahwa semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial sebagaimana tertuang dalam Pasal 6 UUPA.[16]

Dalam konteks administrasi pertanahan, PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 menjadi pedoman teknis, termasuk dalam hal penanganan sertifikat yang cacat hukum administratif. Sertifikat tanah pada prinsipnya menjadi alat bukti hak yang kuat, namun Indonesia menganut sistem publikasi negatif berunsur positif, sehingga sertifikat masih dapat dibatalkan oleh pengadilan apabila terbukti cacat hukum atau bertentangan dengan ketentuan.[17]

Fenomena sertifikat ganda pada dasarnya dapat timbul akibat sejumlah faktor baik internal maupun eksternal. Kesalahan administrasi di lingkungan Badan Pertanahan Nasional, kelalaian dalam melakukan verifikasi dokumen, kesalahan teknis pengukuran batas tanah, hingga pemetaan yang tidak akurat sering menjadi pemicu awal. Selain itu, tidak jarang ditemukan adanya praktik pemalsuan dokumen, manipulasi data, serta sengketa waris yang belum diselesaikan dengan jelas, tetapi tetap dipaksakan untuk didaftarkan.[18]

13 Lihat kembali Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020.
14 Hasil Wawancara dengan Afifah Numalita Aisyah, 9 Juli 2025, Pukul 15.20 WITA.
15 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 33 ayat (3).
16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020.
18 S. Annisa dkk, *Analisis Hukum Terbitnya Sertifikat Ganda dan Mekanisme Penyelesaiannya*, Jurnal Hukum Lex Generalis, Vol. 5 No. 9, hlm. 1322-1329, https://doi.org/10.56370/jhlg.v5i9.830

Peralihan hak melalui jual beli di bawah tangan tanpa akta PPAT juga memperbesar peluang terjadinya sengketa kepemilikan. Faktor lain yang turut memengaruhi adalah rendahnya pemahaman masyarakat terhadap prosedur formal pertanahan, sementara dari sisi eksternal, pemekaran wilayah, perubahan tata ruang, dan bencana alam juga kerap menyebabkan data pertanahan menjadi tumpang tindih.[19]

Jenis sertifikat ganda yang muncul umumnya terbagi dalam beberapa bentuk, antara lain dua sertifikat asli atas objek tanah yang sama karena kesalahan administratif, sertifikat palsu yang sengaja dibuat untuk tujuan penguasaan tanah secara tidak sah, sertifikat turunan dari sertifikat induk tanpa prosedur yang benar, serta sertifikat yang mengalami tumpang tindih sebagian bidang tanah atau overlapping.

Keberadaan sertifikat ganda ini menimbulkan persoalan serius, baik dari sisi hukum, ekonomi, maupun sosial. Dari sisi hukum, kepastian hak menjadi terganggu karena terdapat dua atau lebih pihak yang sama-sama memiliki sertifikat. Dari sisi ekonomi, tanah menjadi sulit digunakan sebagai jaminan atau investasi karena status kepemilikannya diragukan. Dari sisi sosial, sertifikat ganda memicu perselisihan bahkan konflik antarwarga yang berkepanjangan.

Kondisi tersebut juga terjadi di Kota Mataram, di mana BPN setempat berperan penting dalam menjaga kepastian hukum pertanahan. Upaya perbaikan administrasi dilakukan melalui pengukuran ulang, verifikasi dokumen, serta penerapan sistem digitalisasi layanan pertanahan. Salah satu inovasi adalah Spartan atau Sistem Pelayanan Pertanahan Terintegrasi yang memudahkan masyarakat dalam mengecek status tanah.

Meski demikian, sejumlah hambatan tetap ditemukan, seperti rendahnya kesadaran hukum masyarakat, praktik jual beli di bawah tangan, sengketa waris, kelalaian aparatur, hingga data pertanahan yang belum sepenuhnya terintegrasi digital. Bahkan dalam beberapa kasus, pemalsuan dokumen dilakukan secara sistematis dan melibatkan pihak-pihak tertentu yang memiliki kepentingan.

Hambatan dalam penyelesaian sertifikat ganda di Kota Mataram juga tidak lepas dari faktor birokrasi. Proses administrasi yang berbelit, kurangnya integrasi data antarinstansi, lemahnya pengawasan internal, serta budaya hukum masyarakat yang masih rendah dalam menaati prosedur formal menjadi tantangan besar.[20] Tidak jarang penyelesaian sengketa harus menempuh jalur panjang di pengadilan, sehingga memakan waktu, biaya, dan energi yang besar bagi para pihak yang bersengketa. Di sisi lain, keberadaan mafia tanah yang memanfaatkan celah hukum dan kelemahan administrasi semakin memperburuk keadaan.

19 Z. P. R. Sukma, A. Aminah, *Kendala yang Dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung Sebagai Mediator dalam Proses Mediasi Penyelesaian Sengketa Batas Tanah*, UNES Law Review, Vol. 6 No. 3, hlm. 9572–9583, https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i3.1845

20 Musmuliadi, Djumardin, dan Aris Munandar, *Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Ganda (Studi Di Kementrian ATR/BPN Kabupaten Lombok Tengah)*, Jurnal Hukum, 2020, hlm. 361.

Berbagai upaya penyelesaian telah dilakukan, baik melalui mekanisme administratif di BPN maupun melalui jalur hukum di pengadilan. Mediasi menjadi langkah awal yang difasilitasi oleh BPN untuk mempertemukan pihak-pihak yang bersengketa dengan harapan tercapai kesepakatan damai. Apabila mediasi gagal, maka penyelesaian dilakukan melalui peradilan, baik di PTUN maupun perdata, untuk menentukan keabsahan sertifikat. Dalam beberapa kasus, BPN dapat menerbitkan sertifikat pengganti apabila terbukti terdapat kesalahan administratif yang menimbulkan sertifikat ganda. Selain itu, pemerintah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan rencana penerbitan sertifikat elektronik berupaya mencegah terjadinya duplikasi data dan memperkuat sistem administrasi pertanahan.

Upaya pencegahan juga harus melibatkan peningkatan pengawasan internal di tubuh BPN serta penerapan sanksi tegas terhadap aparatur yang terbukti lalai atau terlibat praktik mafia tanah. Penguatan integritas aparatur menjadi kunci utama agar sertifikat ganda tidak lagi terjadi. Di sisi lain, masyarakat juga perlu diberikan pemahaman hukum melalui sosialisasi yang berkelanjutan mengenai pentingnya prosedur formal pendaftaran tanah. Dengan demikian, masyarakat dapat terhindar dari praktik jual beli ilegal maupun penggunaan dokumen palsu yang berpotensi menimbulkan sengketa.

IV. PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya sertifikat ganda di BPN Kota Mataram pada dasarnya dapat ditelusuri dari kelalaian administrasi dalam proses pendaftaran tanah, seperti kesalahan pengukuran, pencatatan, hingga penerbitan sertifikat pengganti yang tidak teliti akibat lemahnya verifikasi dokumen dan penggunaan data fisik serta yuridis yang tidak mutakhir. Selain itu, lemahnya koordinasi antarinstansi pertanahan, kurangnyapengawasaninternal,sertaketerbatasansumberdayamanusiadilingkungan BPN turut memperbesar potensi terjadinya sertifikat ganda. Di sisi lain, rendahnya kesadaran masyarakat dalam mendaftarkan tanah secara resmi, memperbarui data kepemilikan, serta melaporkan perubahan status hak atas tanah juga menjadi faktor yang memperburuk keadaan. Sehingga tumpang tindih sertifikat tanah juga dapat terjadi pada pendaftaran sporadis maupun sistematik (PRONA/PTSL). Pada sporadis, risikonya lebih besar karena verifikasi data sering kurang cermat, sedangkan pada sistematik risikonya lebih kecil namun tetap bisa muncul akibat kelalaian petugas, keterbatasan peta dasar, atau kurangnya keberatan masyarakat.
2. Penyelesaian hukum yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Mataram dalam menangani masalah sertifikat ganda melalui dua jalur, yaitu non-litigasi dan litigasi. Jalur non-litigasi dalam penyelesaian sengketa sertifikat ganda

pada umumnya ditempuh melalui berbagai mekanisme alternatif, seperti musyawarah, mediasi, fasilitasi, konsiliasi, arbitrase, serta penyelesaian administratif internal oleh BPN guna mencari solusi yang adil tanpa melalui proses peradilan. Pendekatan ini bertujuan untuk mengedepankan kesepakatan damai antara para pihak, mengurangi biaya dan waktu penyelesaian, serta meminimalisasi potensi konflik sosial di masyarakat. Namun, apabila jalur non-litigasi tersebut tidak berhasil mencapai kesepakatan, maka perkara dapat dilanjutkan ke jalur litigasi melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) sebagai lembaga yang berwenang memutus sengketa pertanahan, sehingga kepastian hukum tetap terjamin.

B. Saran

1. Agar lebih efektifitas penyelesaian sengketa oleh BPN Kota Mataram , kedepannya diperlukan perbaikan dari aspek substansi melakukan revisi Pasal 147 UU Ciptaker dengan menambahkan ketentuan pidana di tingkat Undang-Undang, karena sesuai prinsip *nullum crimen sine lege* hanya UU yang dapat memuat sanksi pidana. Aspek struktur, melakukan perbaikan kualitas tenaga administrasi pertanahan yang kompten terutama dalam menghadapi nera digital, dan aspek aspek kultur, diperlukan peningkatan kesadaran hukum masyarakat dengan cara memperkuat sosialisasi yang dilakukan oleh BPN berkolaborasi dengan akademisi dan praktisi hukum, serta melalui kegiatan pengabdian masyarakat yang berkelanjutan.
2. Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Mataram perlu memperkuat mekanisme non-litigasi dengan meningkatkan kualitas mediasi dan fasilitasi, termasuk pelatihan mediator internal serta pemanfaatan teknologi informasi untuk transparansi data pertanahan. Selain itu, BPN sebaiknya memperbaiki sistem administrasi dan digitalisasi data agar potensi sertifikat ganda dapat dicegah sejak awal.

DAFTAR PUSTAKA

Afifah Normalita Aisyah, Wawancara, Mataram, 2025.

Advokat Muhammad, S.H., Wawancara, Mataram, 2025.

Annisa, Sitti, dkk., "Analisis Hukum Terbitnya Sertifikat Ganda dan Mekanisme Penyelesaiannya," *Jurnal Hukum Lex Generalis*, Vol. 5, No. 9, 2025, https://doi.org/10.56370/jhlg.v5i9.830.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2005.

E. Y. Isnur, *Mengurai Konflik Agraria: Membangun Sistem Penyelesaian Sengketa Tanah yang Adil dan Berpihak pada Rakyat*, Epistema Institute, Jakarta, 2012.

K. Gunawan, *Hukum Agraria Indonesia: Perspektif Teori dan Praktik*,

Penerbit Rineka Cipta, Jakarta, 2008.

L. I. Nasoetion, *Tanah untuk Rakyat: Reforma Agraria Sebagai Jalan Keluar dari Konflik*, Kompas, Jakarta, 2002.

M. Tauhid, *Pengantar Konflik Agraria*, Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA), Jakarta, 2009.

Muhaimin, *Metodologi Penelitian Hukum*, UNRAM Press, Universitas Mataram, 2020.

Musmuliadi, Djumardin, dan Aris Munandar, *Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Ganda (Studi di Kementerian ATR/BPN Kabupaten Lombok Tengah)*, Jurnal Hukum, 2020.

R. Amelia, *Faktor-Faktor Timbulnya Sertifikat Ganda Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria*, Jurnal RZK, 2023, Vol. 4 No. 1, https://openjournal.unpam.ac.id/index.php/RZK/article/view/41656.

S.W. Maria, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, HuMa, Jakarta, 2009.

W. Saleh, *Hukum Agraria Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktik*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1987.

Z. P. R. Sukma, A. Aminah, *Kendala yang Dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung Sebagai Mediator dalam Proses Mediasi Penyelesaian Sengketa Batas Tanah*, UNES Law Review, Vol. 6 No. 3, https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i3.1845.