

Analysis Of The Causes Of Overlapping Land Certificates And Their Solutions (Case Study Of SHGB No. 114/Karangkempel And SHGB No. 115/Karangkempel)

Analisis Penyebab Tumpang Tindih Sertipikat Tanah Dan Solusi Penyelesaiannya (Studi Kasus SHGB No. 114/ Karangkempel Dan SHGB No. 115/ Karangkempel)

Ivanda Adhis Permata Putri[✉]
Universitas Negeri Semarang, Indonesia
ivandaadhispermataputri123@students.unnes.ac.id

✉ Corresponding Email:
ivandaadhispermataputri123@students.unnes.ac.id

Abstract

This study aims to analyze the causes of overlapping land certificates and solutions to resolve them for SHGB No. 114/Karangkempel and SHGB No. 115/Karangkempel with SHGB No. 1256/Bendan Ngisor. The problems studied are the causal factors that influence the overlapping of building use rights certificates so that the rights holders do not get legal certainty. The research method used is empirical juridical using



Author(s). This work licensed under a Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International (CC BY-NC-SA 4.0). All writings published in this journal are personal views of the author and do not represent the views of this journal and the author's affiliated institutions. The Journal is published biannually by the Faculty of Law, Universitas Negeri Semarang, Indonesia.

a qualitative approach, which is sourced from literature and field data through observation, interviews and documentation. The results of the study indicate that there are several factors that cause the overlapping of building use rights certificates, including an administration system that is not yet strong, no maintenance of land boundaries by rights holders, and no digitalization. The conclusion of this study is that the BPN of Semarang City has a significant role in providing solutions to the overlapping cases. Several solutions such as mediation, strengthening administration, and socialization can be applied as a form of prevention and resolution of overlapping land disputes in Semarang City.

KEYWORDS : Land Disputes, Overlapping, Rights To Build (HGB).

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penyebab terjadinya tumpang tindih sertifikat tanah dan solusi penyelesaiannya terhadap SHGB No.114/Karangkempel dan SHGB No.115/Karangkempel dengan SHGB No. 1256/Bendan Ngisor. Permasalahan yang dikaji adalah faktor-faktor penyebab yang mempengaruhi terjadinya tumpang tindih sertifikat hak guna bangunan sehingga membuat para pemegang haknya tidak mendapat kepastian hukum. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris dengan menggunakan pendekatan kualitatif, yang bersumber dari literatur serta data lapangan melalui observasi, wawancara dan dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ada beberapa faktor yang menyebabkan terjadinya tumpang tindih sertifikat hak guna bangunan tersebut, diantaranya adalah sistem administrasi yang belum kuat, tidak adanya pemeliharaan batas tanah oleh pemegang hak, dan belum adanya digitalisasi. Simpulan penelitian ini yaitu BPN Kota Semarang memiliki peran yang signifikan dalam memberikan solusi penyelesaian pada kasus tumpang tindih tersebut. Beberapa solusi seperti mediasi, penguatan administrasi, dan sosialisasi dapat diterapkan sebagai bentuk pencegahan dan penyelesaian sengketa tumpang tindih tanah di Kota Semarang.

KATA KUNCI : *Sengketa Tanah, Tumpang Tindih, Hak Guna*

Bangunan (HGB).

Introduction

Tanah adalah anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa yang menyediakan sumber daya alam berguna untuk memenuhi kebutuhan manusia. Tanah berperan sebagai tempat bagi manusia untuk beraktivitas dan berkembang. Selain itu, tanah memainkan peran yang sangat penting dalam kehidupan manusia, karena adanya tanah mendukung keberlangsungan hidup dan perkembangan manusia. Seiring berjalannya waktu, tanah telah memiliki berbagai fungsi dan manfaat, baik dalam aspek sosial, ekonomi, agama, maupun politik. Dalam konteks sosial, tanah menjadi faktor utama yang mendukung kehidupan dan kesejahteraan masyarakat. Tanpa tanah, kesejahteraan tersebut sulit tercapai. Oleh karena itu, konsep kepemilikan tanah menjadi penentu penting dalam struktur kehidupan suatu negara.

Urgensi penguasaan atas lahan menjadi pokok bahasan dalam politik agraria. Hak milik atas tanah memainkan fungsi vital dalam pembentukan konstruksi sosial masyarakat. Tanah adalah aset utama yang mendasari upaya penciptaan masyarakat yang berkecukupan.¹ Pemanfaatan tanah yang adil berfokus pada bagaimana masyarakat dapat mengakses dan memiliki tanah sebagai sumber utama penghidupan, yang mencakup aspek ekonomi, sosial, serta budaya. Tanah dianggap selalu terkait dengan manusia, atau tidak dapat dipisahkan dari mereka. Karena itu, tanah memiliki nilai dan harga yang tinggi bagi warga Indonesia.² Selain itu, tanah juga dapat menjadi sumber utama konflik antar individu. Permasalahan kepemilikan tanah kerap memicu konflik berkepanjangan antar individu maupun badan hukum. Sengketa tanah ini seperti tidak ada habisnya karena tanah menjadi sumber daya yang sangat vital seiring pertumbuhan populasi

¹ Aniscasary, S., and D. R. Ramasari. 2022. "Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2021." *Jurnal Hukum Dan Etika Kesehatan* 2(1).

² Ayuningtyas, C. E., & Jatmika, S. E. D. (2019). *Pemanfaatan Lahan Pekarangan untuk meningkatkan gizi keluarga*. Penerbit K-Media, 1(9).

yang terus mendongkrak permintaan.³

Sertipikat tanah merupakan dokumen yang membuktikan kepemilikan seseorang atas sebidang tanah beserta bangunan yang ada di atasnya. Hal tersebut dapat dilihat di Pasal 4 ayat (1) jo Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pada Pasal 4 menjelaskan bahwa untuk memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak sesuai Pasal 3 huruf a, diterbitkanlah sertipikat hak atas tanah. Sedangkan pada Pasal 3 mengatakan tujuan pendaftaran hak atas tanah, rumah susun, dan hak lainnya bertujuan memberikan kepastian serta perlindungan hukum kepada para pemegangnya, sehingga mereka dapat dengan mudah membuktikan kepemilikannya.

Dapat diamati bahwa sertipikat hak atas tanah memiliki fungsi signifikan sebagai alat bukti kepemilikan yang diperuntukkan bagi pemegang hak atas tanah yang berkepentingan. Penerbitan secara khusus ditujukan untuk kepentingan pihak yang memiliki hak atas tanahnya (Pasal 31 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah). Di samping itu, Pasal 32 PP Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa sertipikat hak atas tanah adalah dokumen yang berfungsi sebagai bukti hak yang memiliki kekuatan pembuktian yang tinggi mengenai data fisik dan yuridis yang terdapat di dalamnya, dengan syarat bahwa data tersebut sesuai dengan catatan dalam surat ukur serta buku tanah yang relevan. Kewenangan untuk memberikan hak atas tanah terletak pada Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, atau Kepala Badan Pertanahan Nasional RI, sesuai dengan jenis dan luas tanah yang dimohonkan.⁴

Problematika tumpang tindih sertipikat tanah di Indonesia masih sering terjadi. Sertipikat tumpang tindih (overlapping) adalah adanya dua atau lebih sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan untuk lokasi tanah yang sama. Kondisi ini terjadi

³ Susiowati, I. F. (2024). Tinjauan Yuridis Sertifikat Tanah Elektronik Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah Di Indonesia. *Novum: Jurnal Hukum*, 1(1), 57-71.

⁴ Hukumonline.com. 2013. Tentang Sertifikat Hak Atas Tanah dan Sertifikat Hak Tanggungan. Diakses pada tanggal 21 April 2025, Pukul 19:29 WIB. Diakses melalui <https://www.hukumonline.com/klinik/a/tentang-sertifikat-hak-atas-tanah-dan-sertifikat-hak-tanggungan-lt518b9e0d8a7a8/>.

ketika batas-batas kepemilikan yang tercantum dalam sertifikat-sertifikat tersebut saling beririsan, baik meliputi seluruh area tanah maupun hanya sebagian darinya.⁵ Tumpang tindih sertifikat tanah yang diterbitkan kantor pertanahan dapat disebabkan oleh kesalahan pendataan yuridis atau fisik. Sertifikat ganda ini menimbulkan sengketa kepemilikan yang memerlukan kepastian hukum bagi pihak-pihak.⁶ Di Kota Semarang masih sering terjadi kasus tumpang tindih sertifikat tanah. Berikut adalah trend kasus/sengketa pertanahan berdasarkan tipologi dan subyek kasus di BPN Kota Semarang.

Tabel.2 Trend Kasus Pertanahan Tahun 2022 berdasarkan Tipologi dan Subyek Kasus
Satuan Kerja : Kantor Pertanahan Kota Semarang

No.	Tipologi Kasus	SUBYEK KASUS PERTANAHAN				
		Perorangan dengan perorangan	Perorangan dengan Badan Hukum	Masyarakat dengan Pemerintah/BUMN	Badan Hukum dengan Badan Hukum	Antar Kelompok Masyarakat
1	Penguasaan dan kepemilikan	-	2	-	-	-
2	Prosedur letak batas dan luas	4	1	-	1	-
3	Prosedur Penetapan/Pendaftaran hak	-	-	-	-	-
4	Prosedur Peralih hak	-	-	-	-	-
5	Tanah obyek landreform	-	-	-	-	-
6	Pengadaan Tanah	-	-	-	-	-
7	Pelaksanaan Putusan Pengadilan	-	-	-	-	-
8	Ganti rugi tanah ex partikelir	-	-	-	-	-
9	Tanah Adat	-	-	-	-	-
	JUMLAH	4	3	-	1	-

Semarang, 28 Februari 2023

An. Kepala Kantor Pertanahan
Kota Semarang
Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan
Sengketa

Edy Sumarsono, A.Ptnh,MM
NIP. 196811211989031001

Sumber: Kantor Pertanahan Kota Semarang

Salah satu kasus tumpang tindih sertifikat terjadi di Kota Semarang, kasus tersebut terjadi antara Bapak C.A dan Ibu A.P. Dimana terdapat Eks HGB No.114/ Karang Kempel dan Eks SHGB No. 115/ Karang Kempel. Bahwa diatas 2 bidang tanah SHGB No. 114/Karang Kempel & SHGB No. 115/Karang Kempel atas nama Bapak C.A. Sekitar tahun 2000 an Bapak C.A mengajukan permohonan perpanjangan namun tidak dapat diproses karena diatas tanah tersebut telah terbit SHGB No. 1256/Bendan Ngisor atas nama Ibu A.P. Dari pihak pemiliknya

⁵ Febriana, N. T. (2022). LANGKAH HUKUM TERHADAP SENGKETA TUMPANG TINDIH (OVERLAPPING) ATAS HAK SERTIFIKAT TANAH:(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 181/B/2020/PT. TUN. SBY). *Judiciary (Jurnal Hukum dan Keadilan)*, 102-117.

⁶ Pranoto, B. I., & Sunarno, S. (2020). Upaya Hukum Penyelesaian Sertipikat Hak Atas Tanah Ganda Di Kota Yogyakarta. *Media of Law and Sharia*, 1(3), 176-186.

(Bapak C.A) memang belum dibangun namun sudah ada yang merawatnya, bahkan masih ada patoknya hingga sekarang. Kasus tersebut hingga saat ini belum selesai karena kedua belah pihak belum menemukan titik terang dan belum mencapai kesepakatan.

Berdasarkan uraian di atas, dapat dirumuskan masalah sebagai berikut : (1) Apa saja penyebab tumpang tindih sertifikat tanah pada SHGB No. 114/ Karang Kempel dan SHGB No. 115/ Karang Kempel?; (2) Bagaimana solusi yang dapat diterapkan untuk mencegah dan menyelesaikan tumpang tindih sertifikat tanah? Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi dan menganalisis penyebab tumpang tindih sertifikat tanah pada SHGB No. 114/ Karang Kempel dan SHGB No. 115/ Karang Kempel serta untuk merumuskan dan menganalisis solusi yang dapat diterapkan dalam mencegah dan menyelesaikan tumpang tindih sertifikat tanah pada SHGB No. 114/ Karang Kempel dan SHGB No. 115/ Karang Kempel.

Method

Dalam penelitian ini, metode kualitatif dipilih dengan menerapkan pendekatan yuridis empiris. Proses pengumpulan data melibatkan studi pustaka, observasi, dan wawancara untuk mendapatkan data primer, yang kemudian dianalisis bersama data sekunder secara deskriptif kualitatif. Wawancara dilakukan oleh beberapa narasumber diantaranya yaitu Ibu Sri Suryanti, S.ST, M.Si (KKS Kegiatan Pengendalian) dan Bapak Andre Setiabudi Iskandar, S.H., M.Kn (Staf Pengendalian dan Penanganan Sengketa). Lokasi penelitian berada di Kantor Pertanahan Kota Semarang (ATR/BPN).⁷ Data sekunder yang digunakan meliputi dokumen-dokumen resmi, dokumen pendukung berupa buku, jurnal, dan karya ilmiah yang relevan.⁸ Penelitian ini menerapkan teknik triangulasi sumber dalam analisis data, yaitu dengan membandingkan dan memverifikasi informasi dari berbagai sumber untuk meningkatkan kepercayaannya. Triangulasi sumber melibatkan perbandingan

⁷ Soekanto, Soerjono. "Penelitian hukum dan pendidikan hukum." *Jurnal Hukum & Pembangunan* 6, no. 6 (1976): 429-439.

⁸ Moleong, L. J. (2008). *Metodologi Penelitian Kualitatif* eds. Revisi. Bandung: PT Remaja Rosdakarya Offset.

antara hasil observasi dan wawancara, pernyataan publik dan pribadi, serta temuan wawancara dengan dokumen.⁹

Result & Discussion

A. Penyebab Tumpang Tindih Sertipikat Tanah Pada SHGB No. 114/ Karangkempel dan SHGB No. 115/ Karangkempel

Pengertian tanah dalam hukum pertanahan memiliki makna yang mendalam. Herman Soesangobeng menjelaskan bahwa dalam hukum adat, tanah dipandang sebagai sesuatu yang hidup dan memiliki hubungan yang erat dengan manusia. Meskipun berbeda wujud, keduanya merupakan bagian dari satu kesatuan yang saling memengaruhi dalam keseimbangan alam.¹⁰ Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tanah disebut sebagai bagian dari agraria. Pada hakikatnya pengertian agraria memiliki dua arti, yaitu dalam arti luas dan dalam arti sempit. Dalam arti sempit agraria meliputi tanah.¹¹ Tanah adalah objek yang diatur oleh hukum agraria. Dalam konteks hukum pertanahan, istilah "tanah" dipahami secara hukum sesuai dengan definisi yang diatur oleh Undang-Undang Pokok Agraria. Dalam Pasal 4 UUPA menegaskan bahwa: "Berdasarkan hak menguasai negara yang diatur dalam Pasal 2, terdapat berbagai hak atas permukaan tanah, yang disebut sebagai tanah, yang dapat dimiliki oleh individu, baik secara pribadi maupun bersama badan hukum lainnya".

Dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria mendefenisikan hak atas tanah adalah hak yang terikat pada tanah itu sendiri dan dapat dibebani dengan hak lain di atasnya. Hak-hak yang membebani tanah ini bisa bersifat sementara, memiliki batas waktu, atau berlaku selama tanah tersebut masih ada. Sebagai bagian dari hak kebendaan, hak atas tanah

⁹ Octaviani, R., & Sutriani, E. (2019). Analisis data dan pengecekan keabsahan data.

¹⁰ Arisaputra, M. I., & Sh, M. K. (2021). Reforma agraria di Indonesia. Sinar Grafika (Bumi Aksara).

¹¹ Sari, I. (2020). Hak-hak atas tanah dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Jurnal Mitra Manajemen, 9(1)

memiliki karakteristik yang sama dengan hak kebendaan lainnya yang dapat dikenakan pada benda sebagai objek hukum. Pemilik dari hak kebendaan ini adalah subjek hukum yang bersangkutan.¹²

Dasar hukum yang mengatur hak-hak atas tanah terdapat dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA menetapkan bahwa:

"Berdasarkan hak menguasai dari negara seperti yang dimaksud dalam Pasal 2, ditentukan berbagai macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan dan dimiliki oleh orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum."

Dalam Pasal 35 UUPA menjelaskan bahwa Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan bangunan di atas tanah yang bukan milik sendiri dengan masa berlaku 30 tahun. Jika diperlukan, pemegang hak dapat mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu tersebut, yang dapat diberikan selama maksimal 20 tahun, dengan mempertimbangkan kebutuhan dan kondisi bangunannya. Hak ini juga memungkinkan untuk dialihkan kepada pihak lain. Tanah yang dikuasai dengan HGB dapat digunakan untuk membangun berbagai jenis bangunan, seperti rumah tinggal, kantor, toko, pabrik, dan lainnya. Individu atau badan hukum yang memiliki Hak Guna Bangunan (HGB) namun sudah tidak memenuhi syarat wajib melepaskan atau mengalihkan hak tersebut kepada pihak yang memenuhi syarat dalam waktu satu tahun. Apabila kewajiban tersebut tidak dipenuhi dalam jangka waktu yang ditentukan, maka hak tersebut akan dicabut secara otomatis menurut hukum, dengan ketentuan bahwa hak pihak lain akan dialihkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹³

Problematisasi kepemilikan hak atas tanah sering kali terjadi di Negara Indonesia. Salah satunya adalah kasus tumpang tindih sertifikat tanah yang menimbulkan konflik agraria berkepanjangan serta ketidakpastian hukum bagi para

¹² Sudiarto, B. (2021). Subyek Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA. *Al-Qisth Law Review*, 5(1), 1-43.

¹³ Arba, H. M. (2021). *Hukum pengadaan tanah untuk kepentingan umum*. Sinar Grafika (Bumi Aksara).

pemegang haknya.¹⁴ Tumpang tindih sertipikat tanah dengan status Hak Guna Bangunan (SHGB) merupakan salah satu persoalan pertanahan yang kompleks dan berdampak besar, baik secara hukum, ekonomi, maupun sosial. Tumpang tindih terjadi ketika dua atau lebih sertipikat diterbitkan atas bidang tanah yang sama atau sebagian saling menutupi, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum dan potensi konflik antar pemegang hak.

Fenomena tumpang tindih sertipikat hak guna bangunan terjadi di Kota Semarang. Terdapat tumpang tindih antara SHGB No. 114/Karangkempel dan SHGB No. 115/Karangkempel atas nama Bapak C.A dengan SHGB No. 1256/Bendan Ngisor atas nama Ibu A.P. Berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu narasumber dari Badan Pertanahan Kota Semarang yaitu Ibu Sri Suryanti, S.ST, M.Si (KKS Kegiatan Pengendalian), beliau menjelaskan kronologi kasus tumpang tindih sertipikat tanag sebagai berikut:

“Dulu ada sebidang tanah seluas 302 M2 (tiga ratus dua meter persegi) sudah ada SHGB nya dari tahun 1978 hingga 1998 yaitu SHGB No. 114 seluas 138 M2/terletak di Jl. Setonen VI Kav 835 Kelurahan Bendan Ngisor (dahulu Desa Karangkempel), Kecamatan Gajah Mungkur (dahulu Semarang Selatan, Kota Semarang) dan SHGB No. 115 seluas 164 M2/terletak di Jl. Setonen VI Kav 836 Kelurahan Bendan Ngisor (dahulu Desa Karangkempel), Kecamatan Gajah Mungkur (dahulu Semarang Selatan, Kota Semarang) , dari pemiliknya Bapak C.A memang belum dibangun namun sudah ada yang merawatnya, bahkan masih ada patoknya hingga sekarang. Pada tahun 2000 an Bapak C.A ingin melakukan permohonan perpanjangan ternyata sudah ada hak atas nama orang lain yaitu Ibu A.P. Bahwa terhadap lokasi tanah yang telah dipasang patok batas bidang tanah dan dipasang papan, dan berdasarkan BA Pengembalian batas tertanggal 16 Maret 2011, terhadap SHGB Nomor 114 dan 115 tumpang tindih dengan SHGB 1196 Bendan Ngisor (sekarang sudah dipecah diantaranya menjadi SHGB 1256 Bendan Ngisor).

¹⁴ Utomo, S. (2023). Problematika Tumpang Tindih Status Kepemilikan Tanah. jhbbsc, 53-61.

Akhirnya pihak Pak C.A menanyakan ke pihak BPN Kota Semarang dan pada saat itu petugas ukurnya bernama Bapak Y. Dan disitu juga disebutkan memang terdapat indikasi tumpang tindih. Bapak Y mengukur tanah milik Ibu A.P pada tahun 2000 an namun tidak diselesaikan dengan alasan yang tidak diketahui. Kasus ini kan tahun 2021 ya mbak jadi pihak BPN Kota Semarang juga sudah melakukan upaya mediasi, saat panggilan pertama pihak teradu yaitu Ibu A.P tidak datang, pada saat panggilan kedua pihak teradu datang bersama Kuasa Hukumnya. Dari pihak teradu tidak mau dimediasi karena merasa bahwa tanah dan sertipikat itu adalah hak nya, sehingga tidak terjadi kesepakatan dan diupayakan menempuh upaya hukum.”

Kasus tumpang tindih sertipikat tanah yang terjadi di atas muncul karena beberapa faktor. Ibu Sri Suryanti, S.ST, M.Si (KKS Kegiatan Pengendalian) memberikan keterangan bahwa “Jika dilihat faktor penyebab dari tumpang tindih kasus ini ya memang tidak terlepas dari Kantor Pertanahannya, artinya bagian administrasinya belum tertib, dan yang pertama mungkin pemetaannya belum terpetakan pada sebidang tanah yang tumpang tindih itu sehingga bisa terbit sertipikat lagi”.

Tumpang tindih sertipikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh kantor pertanahan umumnya terjadi akibat kesalahan dalam pendataan, baik secara yuridis maupun fisik. Kondisi ini memunculkan fenomena sertipikat ganda yang berdampak langsung pada kepemilikan tanah oleh masing-masing pihak, sehingga mendorong mereka untuk menuntut kepastian hukum atas sengketa yang timbul.¹⁵ Oleh karena itu, diperlukan pengelolaan administrasi pertanahan yang efisien dan berkualitas.¹⁶ Untuk mewujudkan hal ini, maka perlu meningkatkan kompetensi dan profesionalisme sumber daya manusia, dilakukan pembinaan yang sesuai dengan peraturan

¹⁵ Pranoto, Beby Ista, and Sunarno Sunarno. 2020. “Upaya Hukum Penyelesaian Sertipikat Hak Atas Tanah Ganda Di Kota Yogyakarta.” *Media of Law and Sharia* 1 (3): 176–86.

¹⁶ Ramli, A. (2024). *Embracing Social Justice: Exploring The Journey From Land Reform to Agrarian Reform*. The 4th International Conference on Innovations in Social Sciences Education and Engineering (ICoISSEE-4), July, 20th, 2024. hal. 1-18.

perundang-undangan yang berlaku.¹⁷

Tumpang tindih sertifikat tanah merupakan salah satu permasalahan pertanahan yang cukup serius di Indonesia, termasuk di Kota Semarang. Faktor-faktor tumpang tindih yang terjadi pada SHGB No.114/Karangkempel dan SHGB No.115/Karangkempel mencerminkan adanya persoalan dalam sistem administrasi pertanahan, dan lainnya. Permasalahan ini dapat ditinjau lebih dalam melalui perspektif Teori Kepastian Hukum yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo.

Menurut Satjipto Rahardjo, teori kepastian hukum menyatakan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu tujuan dari hukum yang berperan dalam mewujudkan keadilan. Kepastian ini dibutuhkan agar prinsip kesetaraan di depan hukum dapat ditegakkan tanpa adanya perlakuan diskriminatif.¹⁸ Dalam konteks pertanahan, kepastian hukum menjadi landasan utama bagi masyarakat dalam menjamin hak milik atas tanah yang sah secara hukum. Sertifikat tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) seharusnya menjadi bukti otentik yang tidak dapat diganggu gugat terkait hak atas tanah.

Namun, dalam kasus tumpang tindih SHGB No.114 dan SHGB No.115 di Karangkempel, dapat terlihat bahwa kepastian hukum tersebut tidak tercapai secara ideal. Berikut adalah faktor-faktor penyebab terjadinya tumpang tindih SHGB No.114/Karangkempel dan SHGB No.115/Karangkempel:¹⁹

1. Administrasi yang belum tertib sehingga terdapat ketidaksesuaian data fisik dan data hukum di sertifikat, serta ketidakakuratan peta
2. Tidak adanya pemeliharaan batas tanah, bahwa pemegang hak berkewajiban memelihara tanda batas, menggunakan dan memanfaatkan tanahnya sebagaimana tujuan pemberian haknya seperti SHGB yang seharusnya segera dibangun, tidak serta merta

¹⁷ Ramli, A. (2012). Penerapan Fungsi Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah Oleh Pejabat Pada Badan Pertanahan. *Legal Pluralism. Journal of Law Science* Vol. 2 (1). 48-66.

¹⁸ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006.

¹⁹ Hasil Wawancara dengan Narasumber Ibu Sri Suryanti, S.ST, M.Si (KKS Kegiatan Pengendalian). Pada Tanggal 16 April 2025. Di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

sampai puluhan tahun tidak dibangun dan dimanfaatkan

3. Belum adanya digitalisasi, karena itu adalah sertifikat lama yang belum digitalisasi maka saat ada pemohon hak menunjukkan bahwa ingin membuat sertifikat pada lokasi tanah tersebut membuat plotting di sistem digitalisasi kosong sehingga diasumsikan bahwa itu belum pernah ada permohonan hak.

Jika ditinjau dari teori kepastian hukum, tumpang tindih sertifikat tanah ini menunjukkan kegagalan negara dalam memberikan jaminan hukum yang pasti dan adil bagi warganya. Seharusnya, keberadaan sertifikat tanah merupakan bentuk konkret dari perlindungan hukum negara atas hak-hak kepemilikannya. Ketika dua orang memiliki sertifikat yang sah secara administratif atas bidang tanah yang sama, maka masyarakat menjadi bingung, tidak terlindungi secara hukum, dan bisa mengalami kerugian baik secara ekonomi maupun sosial. Dalam situasi ini, kepastian hukum justru tergantikan oleh ketidakpastian dan potensi konflik.

Asas kepastian hukum menjadi pondasi untuk memberi jaminan para pencari keadilan akan mendapatkan apa yang mereka harapkan dalam situasi yang spesifik, sehingga melindungi mereka dari kesewenang-wenangan.²⁰ Konsep asas kepastian hukum berakar dari pemikiran Gustav Radbruch, yang diperkenalkan dalam karyanya "Einführung in die Rechtswissenschaften". Dalam buku tersebut, Gustav Radbruch menyatakan bahwa hukum dibangun atas tiga nilai utama, yaitu: keadilan (Gerechtigkeit), kemanfaatan (Zweckmassigkeit), dan kepastian hukum (Rechtssicherheit).²¹

Dengan demikian, kasus tumpang tindih SHGB No.114/Karangkempel dan SHGB No.115/Karangkempel memperlihatkan pentingnya realisasi dari kepastian hukum sebagai prinsip nyata yang harus diwujudkan oleh negara melalui sistem pertanahan yang tertib, akuntabel, dan berkeadilan.

²⁰ Sudikno Mertokusumo, Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum, Citra Aditya Bakti: Bandung, 1993, hlm. 2.

²¹ Julyano, M., & Sulistyawan, A. Y. (2019). Pemahaman terhadap asas kepastian hukum melalui konstruksi penalaran positivisme hukum. *Crepido*, 1(1), 13-22.

B. Solusi Yang Dapat Diterapkan Untuk Mencegah dan Menyelesaikan Tumpang Tindih Sertipikat Tanah

Penyelesaian sengketa tanah merupakan serangkaian langkah yang disusun untuk menyelesaikan perselisihan mengenai hak kepemilikan atau penggunaan tanah. Ada beberapa cara yang bisa digunakan, seperti musyawarah, mediasi, arbitrase, penyelesaian melalui pengadilan, perdamaian, dan cara-cara yang mengikuti aturan serta lembaga adat di masyarakat. Pemilihan cara penyelesaian biasanya menyesuaikan dengan tingkat kesulitan dan besarnya konflik, serta aturan hukum yang berlaku di daerah tersebut. Dalam beberapa kasus, beberapa cara dapat digabungkan agar hasil penyelesaiannya lebih maksimal.²²

Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan lembaga pemerintah non-kementerian yang bertanggung jawab langsung kepada Presiden dan dikepalai oleh seorang Kepala. BPN bertugas melaksanakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan di berbagai tingkatan dan sektor sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki tugas untuk menyusun kebijakan dan rencana tentang penguasaan dan penggunaan tanah, serta mengatur kepemilikan tanah berdasarkan prinsip bahwa tanah memiliki fungsi sosial, sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). BPN juga bertanggung jawab melakukan pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah. Hal ini sejalan dengan teori good governance dimana tata kelola pemerintahan yang baik adalah sistem yang transparan untuk mengatur interaksi antara komite, direksi, pemangku kepentingan, dan pemegang saham. Tujuan dari proses ini adalah untuk menetapkan target pemerintah, mengukur kinerja, dan mewujudkan hasil yang diharapkan, yang secara keseluruhan dikenal sebagai praktik pemerintahan yang

²² Rizaldi, M., Mujiburohman, D. A., & Pujiriyani, D. W. (2023). Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Tanah Antara Hak Guna Usaha dan Hak Milik. *Widya Bhumi*, 3(2), 137-151

bersih dan efektif atau Good Governance. Peraturan Pemerintah No. 101 Pasal 2 huruf d menjabarkan Good Governance sebagai pemerintahan yang mengedepankan prinsip-prinsip seperti profesionalitas, transparansi, akuntabilitas, demokrasi, kualitas layanan, efektivitas, efisiensi, supremasi hukum, serta penerimaan dari seluruh lapisan masyarakat.²³

Dasar hukum pembentukan BPN adalah Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988. Untuk mengatur pelaksanaannya, Kepala BPN mengeluarkan Surat Keputusan No. 11/KBPN/1988 dan Keputusan Kepala BPN No. 1 Tahun 1989 tentang organisasi dan tata kerja BPN di tingkat provinsi dan kabupaten/kota. Secara resmi, BPN adalah satu-satunya lembaga di Indonesia yang memiliki wewenang untuk mengelola urusan pertanahan, sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006.²⁴

Badan Pertanahan Nasional (BPN) selalu mengupayakan solusi dalam menyelesaikan sengketa tanah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sambil tetap memperhatikan rasa keadilan dan mengedepankan hak serta kewajiban semua pihak yang terlibat. Cara utama yang dilakukan BPN adalah melalui musyawarah. Dalam kasus sertifikat ganda, BPN juga memiliki wewenang untuk melakukan negosiasi, mediasi, dan membantu para pihak untuk mencapai kesepakatan.

Pada kasus tumpang tindih sertifikat tanah hak guna bangunan yang terjadi di Kota Semarang, BPN Kota Semarang berusaha untuk mencari upaya penyelesaian dalam menangani kasus tersebut. Tumpang tindih terhadap SHGB No. 114/Karangkempel dan SHGB No. 115/Karangkempel dengan SHGB No. 1256/Bendan Ngisor yang disebabkan oleh beberapa faktor di atas, sudah mendapatkan penanganan dari pihak BPN Kota Semarang. Dalam menangani kasus tersebut BPN Kota memberikan beberapa solusi penyelesaian sengketa,

²³ Agoes, 2013. Pengaruh Penerapan Good Corporate Governance Terhadap Kinerja SDM Pada PTPN III Persero Tanjung Morawa. Jurnal. Universitas Sumatra Utara.

²⁴ Pranoto, B. I., & Sunarno, S. (2020). Upaya Hukum Penyelesaian Sertipikat Hak Atas Tanah Ganda Di Kota Yogyakarta. Media of Law and Sharia, 1(3), 176-186.

diantaranya yaitu:

1. Penguatan Administrasi

Berdasarkan hasil wawancara bersama Ibu Sri Suryanti, S.ST, M.Si (KKS Kegiatan Pengendalian), penguatan administrasi dilakukan melalui sistem validasi sertipikat. Validasi sertipikat tanah adalah kegiatan digitalisasi data pertanahan pada Sistem Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP) sesuai dengan data pemegang hak, data fisik, dan data yuridis. Validasi ini berfungsi untuk menjamin kepemilikan tanah pada system KKP, untuk mempercepat layanan pertanahan, memberikan informasi data pertanahan yang aktual, dan melindungi pemegang hak atas tanah. Proses pengajuan validasi dapat dilakukan dengan cara mempersiapkan berkas berupa fotokopi KTP pemilik hak dan sertipikat. Kemudian mengajukan permohonan validasi melalui Loker Kantor Pertanahan Kota Semarang atau dapat dilakukan secara online melalui Aplikasi Lentara. Lentara adalah akun yang dibuat bagi pemohon yang tidak berdomisili di Semarang dan/atau dilakukan oleh Notaris/PPAT. Proses pengajuan validasi tersebut tidak dipungut biaya apapun atau gratis.

2. Upaya Mediasi

Berdasarkan hasil wawancara bersama Ibu Sri Suryanti, S.ST, M.Si (KKS Kegiatan Pengendalian) dan Bapak Andre Setiabudi Iskandar, S.H., M.Kn. Dalam menangani kasus tumpang tindih yang terjadi antara Bapak C.A dengan Ibu A.P sudah dilaksanakan upaya mediasi. Proses mediasi melalui beberapa tahapan, yaitu mulai dari menerima pengaduan, melakukan mediasi, hingga memberikan hasil keputusan dari mediasi tersebut. Dalam proses ini, kedua pihak yang bersengketa dilibatkan, dan BPN bertindak sebagai

penengah. Jika mediasi berhasil, maka kesepakatan yang dicapai bersifat mengikat dan dapat digunakan sebagai dasar hukum dalam penyelesaian sengketa.²⁵ Namun hasil dari mediasi tersebut tidak mencapai kesepakatan antar kedua pihak dan mereka memilih untuk menempuh upaya hukum.

3. Sosialisasi Pencegahan Sengketa dan Perkara Pertanahan

Berdasarkan hasil wawancara bersama Bapak Andre Setiabudi Iskandar, S.H., M.Kn. Kantor Pertanahan Kota Semarang sudah melakukan upaya pencegahan sengketa tanah melalui kegiatan sosialisasi. BPN bersama Kanwil mengadakan sosialisasi pencegahan sengketa dan perkara yang ada di Kota Semarang dengan mengundang para lurah. Menurut Bapak Andre Setiabudi Iskandar, S.H., M.Kn. terdapat jenis-jenis kejahatan yang tipikalnya berkembang pada saat ini oleh sebab itu Pihak BPN Kota Semarang mengundang tim lurah-lurah yang sekiranya ada permasalahan tanah untuk diberikan arahan. Hal itu sudah lebih dulu diinventarisir daerah mana saja yang sering terjadi sengketa pertanahan ataupun daerah yang berpotensi terjadinya sengketa tanah. Pada tahun 2023 kegiatan sosialisasi tersebut sudah terealisasi.²⁶

Good governance adalah konsep pemerintahan yang menekankan pada prinsip-prinsip tata kelola yang baik, termasuk akuntabilitas, transparansi, partisipasi, efektivitas, efisiensi, supremasi hukum, dan keadilan. Dalam konteks pertanahan, penerapan good governance menjadi sangat

²⁵ Radina, T. A., Adhim, N., & Triyono, T. (2021). PENYELESAIAN SENGKETA TANAH OVERLAPPING MELALUI PROSES MEDIASI DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG (Studi Kasus di Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang). *Diponegoro Law Journal*, 10(2), 505-518.

²⁶ Kegiatan Sosialisasi Pencegahan Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan Pada Kantor Pertanahan Kota Semarang. Diakses melalui https://www.instagram.com/kantahkotasemarang/p/CuokbXWxfBR/?img_index=1.

penting untuk menjamin keadilan dan menghindari konflik kepemilikan yang merugikan masyarakat.²⁷

Dalam menangani kasus tumpang tindih yang terjadi pada SHGB No. 114/Karangkemoel dan SHGB No.115/Karangkempel dengan SHGB No. 1256/Bendan Ngisor, BPN Kota Semarang telah berupaya menempuh langkah-langkah penyelesaian yang mencerminkan implementasi prinsip-prinsip good governance. Penerapan prinsip-prinsip good governance oleh BPN Kota Semarang dalam menangani tumpang tindih sertifikat tersebut merupakan langkah konkret untuk mengembalikan kepercayaan masyarakat terhadap lembaga pertanahan. Pendekatan ini tidak hanya menyelesaikan masalah secara administratif, tetapi juga memperkuat legitimasi hukum dan sosial atas keputusan yang diambil.

Dengan mengedepankan transparansi, akuntabilitas, dan supremasi hukum, BPN menunjukkan komitmennya dalam membenahi tata kelola pertanahan secara sistemik. Ini merupakan implementasi nyata dari good governance yang seharusnya menjadi standar dalam penyelenggaraan layanan publik, terutama di sektor yang sangat krusial seperti pertanahan.

Conclusion

Kasus tumpang tindih sertifikat hak guna bangunan di Kota Semarang, melibatkan Bapak C.A dan Ibu A.P. Permasalahan ini diakibatkan oleh lemahnya administrasi pertanahan, ketidakcocokan data, pengabaian pemeliharaan batas tanah, serta belum adanya sistem digitalisasi data pertanahan ketika sertifikat awal diterbitkan.

Dalam upaya mengatasi dan mencegah persoalan sertifikat tumpang tindih, Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang mengambil beberapa langkah, termasuk pembenahan administrasi melalui validasi sertifikat, mediasi antara pihak-pihak yang berselisih (walaupun dalam kasus ini

²⁷ Susanto, S. N. H. (2019). Good Governance Dalam Konteks Hukum Administrasi. *Administrative Law and Governance Journal*, 2(2), 205-217.

belum mencapai mufakat), dan penyuluhan mengenai pencegahan sengketa tanah kepada masyarakat serta aparat desa. Kendati demikian, kasus sertipikat ganda tetap menjadi persoalan rumit yang memerlukan pemecahan yang menyeluruh demi memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pemilik tanah.

References

- Agoes, 2013. Pengaruh Penerapan Good Corporate Governance Terhadap Kinerja SDM Pada PTPN III Persero Tanjung Morawa. Jurnal. Universitas Sumatra Utara.
- Aniscasary, S., and D. R. Ramasari. 2022. "Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 1 Tahun 2021." Jurnal Hukum Dan Etika Kesehatan 2(1).
- Arba, H. M. (2021). Hukum pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Sinar Grafika (Bumi Aksara).
- Arisaputra, M. I., & Sh, M. K. (2021). Reforma agraria di Indonesia. Sinar Grafika (Bumi Aksara).
- Ayuningtyas, C. E., & Jatmika, S. E. D. (2019). Pemanfaatan Lahan Pekarangan untuk meningkatkan gizi keluarga. Penerbit K-Media, 1(9).
- Febriana, N. T. (2022). LANGKAH HUKUM TERHADAP SENGKETA TUMPANG TINDIH (OVERLAPPING) ATAS HAK SERTIFIKAT TANAH:(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 181/B/2020/PT. TUN. SBY). Judiciary (Jurnal Hukum dan Keadilan), 102-117.
- Hasil Wawancara dengan Narasumber Bapak Andre Setiabudi Iskandar, S.H., M.Kn. Pada Tanggal 14 April 2025. Di Kantor Pertanahan Kota Semarang.
- Hasil Wawancara dengan Narasumber Ibu Sri Suryanti, S.ST, M.Si (KKS Kegiatan Pengendalian). Pada Tanggal 16 April 2025. Di Kantor Pertanahan Kota Semarang.
- Hukumonline.com. 2013. Tentang Sertifikat Hak Atas Tanah dan Sertifikat Hak Tanggungan. Diakses pada tanggal 21 April 2025, Pukul 19:29 WIB. Diakses melalui <https://www.hukumonline.com/klinik/a/tentang-sertifikat-hak-atas-tanah-dan-sertifikat-hak-tanggungan->

[lt518b9e0d8a7a8/](#).

- Julyano, M., & Sulistyawan, A. Y. (2019). Pemahaman terhadap asas kepastian hukum melalui konstruksi penalaran positivisme hukum. *Credito*, 1(1), 13-22.
- Moleong, L. J. (2008). *Metodologi Penelitian Kualitatif* eds. Revisi. Bandung: PT Remaja Rosdakarya Offset.
- Octaviani, R., & Sutriani, E. (2019). Analisis data dan pengecekan keabsahan data.
- Pranoto, B. I., & Sunarno, S. (2020). Upaya Hukum Penyelesaian Sertipikat Hak Atas Tanah Ganda Di Kota Yogyakarta. *Media of Law and Sharia*, 1(3), 176-186.
- Radina, T. A., Adhim, N., & Triyono, T. (2021). PENYELESAIAN SENGKETA TANAH OVERLAPPING MELALUI PROSES MEDIASI DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG (Studi Kasus di Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang). *Diponegoro Law Journal*, 10(2), 505-518.
- Ramli, A. (2012a). Penerapan Fungsi Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah Oleh Pejabat Pada Badan Pertanahan. *Legal Pluralism. Journal of Law Science* Vol. 2 (1). 48-66. https://scholar.google.com/citations?view_op=view_citation&hl=en&user=BlfwuogAAAAJ&citation_for_view=BlfwuogAAAAJ:zYLM7Y9cAGgC
- Ramli, A. (2024). Embracing Social Justice: Exploring The Journey From Land Reform to Agrarian Reform. The 4th International Conference on Innovations in Social Sciences Education and Engineering (ICoISSEE-4), July, 20th, 2024. hal. 1-18.
- Rizaldi, M., Mujiburohman, D. A., & Pujiriyani, D. W. (2023). Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Tanah Antara Hak Guna Usaha dan Hak Milik. *Widya Bhumi*, 3(2), 137-151.
- Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006.
- Sari, I. (2020). Hak-hak atas tanah dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). *Jurnal Mitra Manajemen*, 9(1)

- Soekanto, Soerjono. "Penelitian hukum dan pendidikan hukum." *Jurnal Hukum & Pembangunan* 6, no. 6 (1976): 429-439.
- Sudiarto, B. (2021). Subyek Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA. *Al-Qisth Law Review*, 5(1), 1-43.
- Sudikno Mertokusumo, Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum, Citra Aditya Bakti: Bandung, 1993, hlm. 2.
- Susanto, S. N. H. (2019). Good Governance Dalam Konteks Hukum Administrasi. *Administrative Law and Governance Journal*, 2(2), 205-217.
- Susiowati, I. F. (2024). Tinjauan Yuridis Sertifikat Tanah Elektronik Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah Di Indonesia. *Novum: Jurnal Hukum*, 1(1), 57-71.
- Utomo, S. (2023). Problematika Tumpang Tindih Status Kepemilikan Tanah. *jhbbs*, 53-61.

DECLARATION OF CONFLICTING INTERESTS

Please state any conflicting interests of this publication and research. If there is no, please type: The authors state that there is no conflict of interest in the publication of this article.

FUNDING INFORMATION

Please provide information for funding assistance. If there is no funding assistance, please type: None

ACKNOWLEDGMENT

Contains acknowledgments to funding institutions, and/or individuals who have assisted in conducting research and writing manuscripts. Recognize those who helped in the research, especially funding supporter of your research. Include individuals who have assisted you in your study: Advisors, Financial support, or may other parties have involved on the research.

HISTORY OF ARTICLE

Submitted : November 8, 2024

Revised : January 18, 2025

Accepted : January 25, 2025

Published : January 30, 2025

Notification

Starting from the 2024 issue, our journal has transitioned to a new platform for an enhanced reading experience. All new articles and content will now be available on this updated site. However, we would like to assure you that archived issues from 2021 to 2023 are still accessible via the previous site. You can view these editions by visiting the following link:

<https://journal.unnes.ac.id/sju/lsr/issue/archive>