

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS  
TANAH DALAM KASUS TUMPANG TINDIH KEPEMILIKAN  
ATAS SEBIDANG TANAH DI KOTA SEMARANG**

**TESIS**



**Oleh:**

**ADI MAHENDRA**

NIM : 20302400376

Konsentrasi : Hukum Pidana

**PROGRAM MAGISTER (S2) ILMU HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG  
SEMARANG  
2025**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS  
TANAH DALAM KASUS TUMPANG TINDIH KEPEMILIKAN  
ATAS SEBIDANG TANAH DI KOTA SEMARANG**

**TESIS**



**PROGRAM MAGISTER (S2) ILMU HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG  
SEMARANG  
2025**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH  
DALAM KASUS TUMPANG TINDIH KEPEMILIKAN ATAS SEBIDANG  
TANAH DI KOTA SEMARANG**

Diajukan Untuk Penyusunan Tesis  
Program Magister Hukum

**Oleh:**

Nama : ADI MAHENDRA

NIM : 20302400376

Program Studi : Magister (S2) Ilmu Hukum (M.H.)

Disetujui oleh:

Pembimbing I  
Tanggal,

Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum.

NIDN. 06-0503-6205

**UNISSULA**

جامعة سلطان العلاجية  
Dekan  
Fakultas Hukum  
UNISSULA

Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN. 06-2004-6701

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS  
TANAH DALAM KASUS TUMPANG TINDIH KEPEMILIKAN  
ATAS SEBIDANG TANAH DI KOTA SEMARANG

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal 06 November 2025  
Dan dinyatakan **LULUS**

Tim Penguji  
Ketua,  
Tanggal,

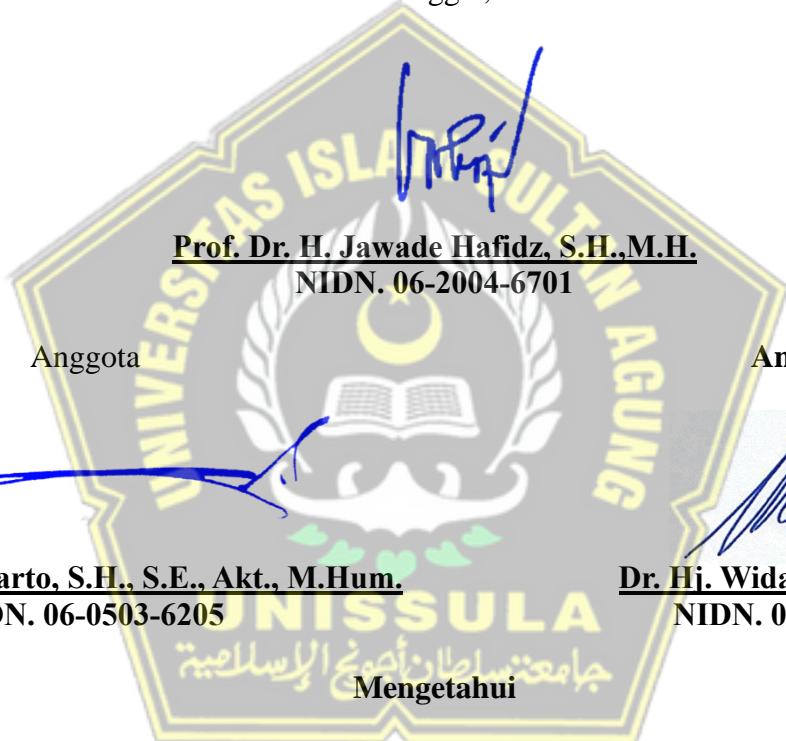
Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H.  
NIDN. 06-2004-6701

Anggota

Anggota,

Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum.  
NIDN. 06-0503-6205

Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H.  
NIDN. 06-2006-6801



Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.  
NIDN: 06-2004-6701

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : ADI MAHENDRA  
NIM : 20302400376

Dengan ini saya nyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah yang berjudul:

### **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH DALAM KASUS TUMPANG TINDIH KEPEMILIKAN ATAS SEBIDANG TANAH DI KOTA SEMARANG**

Adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang, 30 Oktober 2025  
Yang Membuat Pernyataan.

  
(ADI MAHENDRA)

## **PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : ADI MAHENDRA  
NIM : 20302400376  
Program Studi : Magister Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa **Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi\*** dengan judul:

### **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH DALAM KASUS TUMPANG TINDIH KEPEMILIKAN ATAS SEBIDANG TANAH DI KOTA SEMARANG**

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-ekslusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 30 Oktober 2025  
Yang Membuat Pernyataan.

  
(ADI MAHENDRA)

\*Coret yang tidak perlu

## ABSTRAK

Aspek hukum dan kepemilikan tanah di Indonesia juga menjadi fokus perhatian. Masalah tumpang tindih kepemilikan tanah seringkali muncul, menimbulkan konflik antara pihak-pihak yang berkepentingan. Perlindungan hukum bagi pemilik tanah menjadi esensial guna menjaga stabilitas dan mencegah ketidakpastian yang dapat merugikan perekonomian dan masyarakat. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengkaji dan menganalisis perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dan kendala serta solusi dalam penyelesaian dalam kasus tumpang tindih kepemilikan atas sebidang tanah di Kota Semarang. Pendekatan penelitian ini termasuk dalam penelitian hukum normatif. Jenis dan sumber data yaitu bahan hukum primer dan sekunder. Metode pengumpulan data yaitu studi pustaka. Metode analisis yaitu analisis kualitatif empiris. Hasil penelitian menunjukkan bahwa permasalahan tumpang tindih kepemilikan atas sebidang tanah (atau *overlap* sertifikat) merupakan salah satu sengketa pertanahan yang paling kompleks di Kota Semarang, maupun di Indonesia pada umumnya. Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam kasus semacam ini didasarkan pada prinsip-prinsip hukum agraria dan proses peradilan yang berlaku. Kendala dalam penyelesaian sengketa tumpang tindih kepemilikan tanah adalah data fisik dan yuridis yang tidak akurat, iktikad buruk dan manipulasi, proses hukum yang Panjang dan berlarut-larut, keterbatasan sumber daya BPN. Solusi dalam penyelesaian sengketa tumpang tindih tanah adalah optimalisasi mediasi dan penelitian warkah di BPN, digitalisasi data pertanahan, pemanfaatan jasa penasihat hukum atau konsultan pertanahan, pemanfaatan jasa penasihat hukum atau konsultan pertanahan, menempuh jalur hukum PTUN untuk keputusan administratif, penyelesaian melalui musyawarah pada keabsahan keputusan administrasi BPN.

**Kata Kunci:** Perlindungan Hukum, Tumpang Tindih Kepemilikan

## **ABSTRACT**

*The legal aspects and land ownership in Indonesia are also a focus of attention. The problem of overlapping land ownership often arises, giving rise to conflicts between interested parties. Legal protection for landowners is essential to maintain stability and prevent uncertainty that can harm the economy and society. The purpose of this study is to examine and analyze legal protection for land rights holders and the obstacles and solutions in resolving cases of overlapping ownership of a plot of land in Semarang City. This research approach is included in normative legal research. The types and sources of data are primary and secondary legal materials. The data collection method is a literature study. The analysis method is an empirical qualitative analysis. The results of the study indicate that the problem of overlapping ownership of a plot of land (or overlapping certificates) is one of the most complex land disputes in Semarang City, and in Indonesia in general. Legal protection for land rights holders in such cases is based on the principles of agrarian law and the applicable judicial process. Obstacles in resolving overlapping land ownership disputes include inaccurate physical and legal data, bad faith and manipulation, long and protracted legal processes, and limited resources of the National Land Agency (BPN). Solutions for resolving overlapping land disputes include optimizing mediation and document research at the National Land Agency (BPN), digitizing land data, utilizing legal advisory or land consultant services, pursuing administrative decisions with the State Administrative Court (PTUN), and resolving disputes through deliberation to determine the validity of BPN administrative decisions.*

**Keywords:** Legal Protection, Overlapping Ownership

**UNISSULA**  
جامعة سلطان عبد العزيز الإسلامية

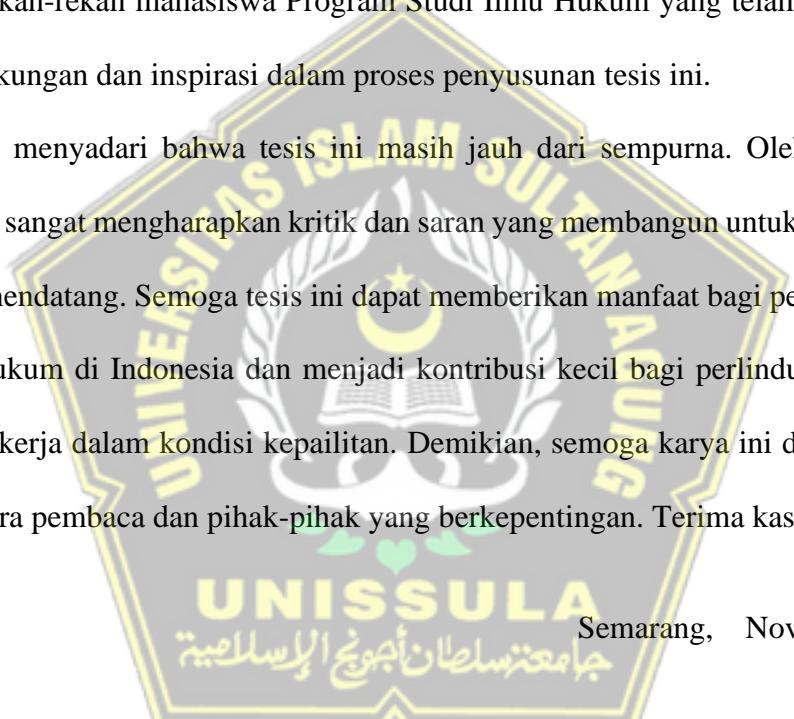
## KATA PENGANTAR

Puji syukur ke hadirat Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini yang berjudul " Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Kasus Tumpang Tindih Kepemilikan Atas Sebidang Tanah di Kota Semarang" Tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat dalam menyelesaikan Program Magister Ilmu Hukum di Universitas Islam Sultan Agung. Penulisan tesis ini tidak terlepas dari bantuan, bimbingan, dan dukungan berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. **Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., SE.Akt., M.Hum.**, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung juga selaku Pembimbing yang telah memberikan arahan, bimbingan, dan motivasi kepada penulis selama proses penulisan tesis ini. Bimbingan beliau sangat berharga dalam penyelesaian penelitian ini.
2. **Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**, selaku Dekan juga Universitas Islam Sultan Agung juga selaku Ketua Penguji yang telah memberikan masukan, kritik, dan saran yang sangat bermanfaat bagi penyempurnaan tesis ini.
3. **Dr. Andri Winjaya Laksana, S.H., M.H.**, selaku Ketua Program Magister Ilmu Hukum, yang telah memberikan dukungan akademis serta fasilitas yang memadai selama penulis menempuh pendidikan di Program Magister Ilmu Hukum.
4. **Dr. Arpangi, S.H., M.H.**, selaku Ketua Program Magister Ilmu Hukum.

5. **Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H.**, selaku Wakil Dekan I juga selaku Anggota Penguji, yang telah memberikan saran berharga dan koreksi yang mendalam untuk perbaikan tesis ini.
6. Segenap dosen dan staf Program Magister Ilmu Hukum yang telah memberikan ilmu, pengetahuan, dan bantuan kepada penulis selama masa studi.
7. Rekan-rekan mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum yang telah memberikan dukungan dan inspirasi dalam proses penyusunan tesis ini.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang membangun untuk perbaikan di masa mendatang. Semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu hukum di Indonesia dan menjadi kontribusi kecil bagi perlindungan hukum tenaga kerja dalam kondisi kepailitan. Demikian, semoga karya ini dapat berguna bagi para pembaca dan pihak-pihak yang berkepentingan. Terima kasih.



**UNISSULA**  
جامعة سلطان آتشون الإسلامية

Semarang, November 2025

(Adi Mahendra)

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL LUAR.....	Error! Bookmark not defined.
HALAMAN JUDUL DALAM.....	Error! Bookmark not defined.
LEMBAR PERSETUJUAN .....	Error! Bookmark not defined.
HALAMAN PENGESAHAN TESIS .....	Error! Bookmark not defined.
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS .....	Error! Bookmark not defined.
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH. Error! Bookmark not defined.	
ABSTRAK.....	vii
<i>ABSTRACT.....</i>	viii
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Penelitian .....	1
B. Perumusan Masalah .....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Kerangka Konseptual.....	8
2. Pertanahan.....	11
3. Hak Atas Tanah .....	12
4. Kepemilikan Hak Atas Tanah.....	13
F. Kerangka Teoritis.....	15
G. Metode Penelitian .....	20
H. Sistematika.....	23

BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	25
A. Pendaftaran Tanah.....	25
B. Kepemilikan Tanah .....	39
BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN .....	48
A. Kasus Posisi .....	48
B. Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Kasus Tumpang Tindih Kepemilikan Atas Sebidang Tanah di Kota Semarang.....	54
C. Kendala dan solusi dalam penyelesaian dalam kasus tumpang tindih kepemilikan atas sebidang tanah di Kota Semarang.....	66
BAB IV PENUTUP .....	73
A. Simpulan .....	73
B. Saran.....	73
DAFTAR PUSTAKA .....	76



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Penelitian**

Tanah dipandang sebagai faktor pendukung pertumbuhan segala aspek kehidupan seperti ekonomi, politik, sosial hingga budaya, disamping itu segala kebutuhan masyarakat untuk menggapai kesejahteraannya bergantung pada kepada tanah seperti tempat tinggal dan ladang pekerjaan<sup>1</sup>. Secara yuridis bumi, air, serta kekayaan alam merupakan kekuasaan negara yang dipergunakan sebanyak-banyaknya demi kesejahteraan serta kemakmuran rakyat yang mana hal tersebut menjadi landasan utama terhadap perekonomian dan kekuasaan negara atas seluruh kekayaan termasuk sumber daya alam termuat dalam UUD pasal 33. Pasal 33 UUD Ayat (1) bahwa perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasar atas asas kekeluargaan; Ayat (2) bahwa cabang-cabang produksi yang penting bagi negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh negara; Ayat (3) bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 memiliki filosofi yaitu perekonomian Indonesia didasarkan oleh semangat gotong royong, kekeluargaan, peran serta negara dalam mengatur perekonomian terutama untuk cabang produksi penting, sehingga dapat digunakan untuk masyarakat

---

<sup>1</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan di Indonesia)*, (Prestasi Pustakarya : Jakarta, 2004), halaman 87.

Indonesia, dan bahwa negara bertanggungjawab untuk menciptakan kemakmuran rakyat sehingga bumi, air dan kekayaan didalamnya dikuasai negara karena rakyat lebih utama dari perorangan. Mengacu pada filosofi tersebut, maka peran pemerintah dalam melaksanakan fungsinya melaksanakan urusan pertanahan adalah menjamin kepastian hukum atas kepemilikan tanah masyarakat sehingga dapat mendukung perekonomian masyarakat yang adil makmur.

Lebih lanjut lagi Pasal 2 Ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang pada intinya memberikan penjelasan bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam dikuasai negara sebagai kekuasaan tertinggi.

Aspek hukum dan kepemilikan tanah di Indonesia juga menjadi fokus perhatian. Sistem kepemilikan tanah yang kompleks mencakup berbagai bentuk, mulai dari hak ulayat, hak milik, hingga hak guna usaha. Masalah tumpang tindih kepemilikan tanah seringkali muncul, menimbulkan konflik antara pihak-pihak yang berkepentingan. Perlindungan hukum bagi pemilik tanah menjadi esensial guna menjaga stabilitas dan mencegah ketidakpastian yang dapat merugikan perekonomian dan masyarakat. Dalam konteks perkotaan, pertumbuhan populasi dan urbanisasi memberikan tekanan tambahan pada tanah. Pembangunan infrastruktur, perumahan, dan industri perkotaan memerlukan penggunaan tanah yang cerdas dan berkelanjutan. Perencanaan tata ruang yang baik dan kebijakan pembangunan yang bijaksana menjadi kunci guna memastikan bahwa keberadaan tanah mendukung

perkembangan kota-kota dengan cara yang berkelanjutan dan berdaya saing.

Dengan demikian, keberadaan tanah di Indonesia tidak hanya merupakan cerminan kondisi geografisnya yang kaya ragam, tetapi juga mencerminkan kompleksitas tantangan dan peluang di berbagai sektor kehidupan. Pengelolaan tanah yang berkelanjutan, perlindungan hukum, dan kesadaran akan pentingnya menjaga keseimbangan antara pemanfaatan dan pelestarian tanah menjadi kunci dalam memastikan bahwa tanah tetap menjadi aset berharga bagi generasi saat ini dan mendatang.

Salah satu isu utama dalam ranah agraria ialah konflik pertanahan, atau yang sering disebut sebagai sengketa tanah. Sengketa tanah yang masih sering terjadi sekarang ini salah satunya disebabkan oleh sengketa tanah *overlapping* atau tumpang tindih. Kasus tumpang tindih pengukuran tanah di Semarang adalah masalah umum yang sering terjadi. Ini disebabkan oleh berbagai faktor, termasuk kesalahan dalam pendaftaran tanah, sertifikat ganda, dan ketidakjelasan batas tanah. Tumpang tindih ini dapat menyebabkan sengketa hukum, kesulitan dalam pembangunan, dan ketidakpastian hukum atas kepemilikan tanah. Faktor Penyebab, a. Kesalahan Pendaftaran: Kesalahan dalam proses pendaftaran tanah, seperti kesalahan dalam pengukuran, pemetaan, atau pencatatan data, dapat menyebabkan tumpang tindih. b. Sertifikat Ganda: Terbitnya lebih dari satu sertifikat untuk sebidang tanah yang sama dapat menyebabkan tumpang tindih karena ada klaim kepemilikan yang bertentangan. c. Ketidakjelasan Batas: Ketidakjelasan batas tanah yang jelas dan terukur dapat memicu sengketa karena tidak adanya titik acuan yang

jelas.

Agar kepastian hukum tercapai dalam kepemilikan tanah, seseorang harus memiliki dokumen tertulis yang diakui secara hukum sebagai bukti kepemilikan. Hal ini penting bagi masyarakat untuk menjamin kepastian hukum dalam kepemilikan tanah. Pasal 19 UUPA Tahun 1960 menyatakan bahwa Pemerintah bertanggung jawab untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia sesuai dengan aturan yang diatur oleh Peraturan Pemerintah. Pendaftaran tanah ini juga dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 guna menjamin kepastian hukum. Berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dapat disimpulkan bahwa kejelasan mengenai hak-hak atas tanah sesuai dengan UUPA memiliki dua aspek, yaitu kejelasan mengenai objek hak atas tanah dan kejelasan mengenai subjek hak atas tanah. Salah satu tanda pasti dari hak kepemilikan tanah adalah ketika lokasi lahan tersebut sudah memiliki koordinat georeferensi yang terdaftar dalam peta pendaftaran tanah. Dalam hal ini, subjek yang jelas dapat dilihat dari nama pemilik tanah yang terdaftar dalam buku catatan tanah di kantor pertanahan. Secara singkat, dokumen yang berisi salinan peta dan informasi pendaftaran lahan dikenal sebagai sertifikat tanah. Namun, dalam pelaksanaannya, jaminan kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah ini kadang-kadang tidak dapat dipastikan sesuai dengan harapan hukum terkait kepemilikan tanah di Indonesia.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Isna Dwi Fatatun, “Keadilan dan Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman Tahun 2014-2015”, Skripsi, Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2016, hlm. 4

Ketetapan mengenai kepastian hukum dalam hal kepemilikan tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Salah satu tanda yang menunjukkan kepastian hak atas suatu properti adalah kejelasan dalam penentuan lokasi tanah berdasarkan koordinat kordinatnya pada peta pendaftaran tanah. Subyek yang pasti dapat ditentukan melalui nama orang atau badan hukum yang memiliki atau memegang hak atas tanah yang tercatat dalam akta pendaftaran tanah di kantor pertanahan. Selain dokumen pendaftaran lahan tersebut juga dikenal sebagai sertifikat kepemilikan tanah. Meskipun demikian, terkadang ketentuan hukum mengenai kepemilikan tanah tidak selalu sesuai dengan yang diharapkan dan seringkali tidak pasti. Setelah sertifikat tanah dikeluarkan, kantor pertanahan tidak memberikan jaminan bahwa pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat tersebut tidak akan disengketakan. UUPA menggunakan sistem pendaftaran negatif di mana pihak lain yang merasa memiliki hak atas suatu properti dapat mengajukan gugatan ke pengadilan dengan memberikan bukti yang cukup. Apabila dapat disubstansikan, sertifikasi itu dapat dicabut.<sup>3</sup>

Salah satu kasus tumpang tindih pertanahan yang ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang adalah kasus tumpang tindih kepemilikan tanah yang berlokasi di Tlogosari dengan SHM No. 258/Tlogosari Kulon, Penerbitan Sertifikat pada tanggal 18 November 1996 dengan Gambar Situasi tanggal 1 Mei 1996 No. 4638/1996. Seluas  $\pm 3.526 \text{ m}^2$  atas nama Liem Wei (Tergugat Intervensi III). Disisi lain penggugat (Chrisno

---

<sup>3</sup> Nae, 2013. Entiman Fandri. Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah Yang Sudah Bersertifikat. Jurnal, hlm. 62.

In Dianto) mengajukan keberatan bahwa penggugat memiliki Hak Kepemilikan Penggugat dengan Bukti Gambar Situasi Nomor 2437/1994, Yasan C.2943 p.45 D.III dengan luas  $\pm$  1.806 m<sup>2</sup> pada tanggal 2 Mei 1994 . Atas dasar tumpang tindih tersebut, maka penggugat melayangkan gugatan kepada PTUN Semarang dengan putusan ditolak, kemudian banding ke PTUN Surabaya dengan putusan banding ditolak, kemudian penggugat menempuh kasasi dengan putusan ditolak.

Permasalahan tumpang tindih tanah tersebut tentu merugikan masyarakat. Dalam pelaksanaannya, Kantor Pertanahan Kota Semarang menjalankan serangkaian tahapan dalam menangani kasus pertanahan, yang dimulai dari penerimaan laporan pengaduan, pemeriksaan dan verifikasi dokumen, investigasi di lapangan, hingga proses mediasi antara pihak-pihak yang bersengketa. Apabila mediasi tidak menghasilkan penyelesaian, maka permasalahan tersebut dapat dilimpahkan ke pengadilan atau lembaga yang berwenang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Selain itu, Kantor Pertanahan Semarang juga berperan dalam mencegah konflik yang dapat terjadi, yaitu dengan meningkatkan transparansi dalam administrasi pertanahan, mempercepat proses sertifikasi tanah serta melakukan sosialisasi tentang hak dan kewajiban masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah.

Terhadap kasus tumpang tindih tersebut, maka perlunya perlindungan hukum. Perlindungan hukum atas tumpang tindih tanah penting untuk menciptakan kepastian hukum, karena sertifikat tanah yang bertumpang tindih

menyebabkan sengketa dan ketidakpastian kepemilikan. Perlindungan ini dilakukan secara preventif (seperti penyuluhan hukum) dan represif (melalui proses hukum di pengadilan) untuk melindungi hak pemilik tanah yang sah dan meminimalkan konflik.

Berdasarkan uraian tersebut, mendorong dan menarik keingintahuan penulis untuk melakukan penelitian dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah dalam Kasus Tumpang Tindih Kepemilikan Atas Sebidang Tanah di Kota Semarang”.

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang penelitian tersebut, maka penulis mengemukakan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam kasus tumpang tindih kepemilikan atas sebidang tanah di Kota Semarang?
2. Apa kendala dan solusi dalam penyelesaian dalam kasus tumpang tindih kepemilikan atas sebidang tanah di Kota Semarang?

## **C. Tujuan Penelitian**

Sehubungan dengan sebuah penelitian, tentu ada tujuan dan manfaat yang hendak dicapai tujuan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengkaji dan menganalisis perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam kasus tumpang tindih kepemilikan atas sebidang tanah di Kota Semarang.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis kendala dan solusi dalam penyelesaian dalam kasus tumpang tindih kepemilikan atas sebidang

tanah di Kota Semarang.

#### **D. Manfaat Penelitian**

##### **1. Manfaat Teoretis**

Diharapkan dari penelitian ini, dapat menjadi sumber informasi dalam memperkaya wawasan ilmu pengetahuan khususnya pengembangan pengetahuan di bidang hukum perlindungan pemilik tanah.

##### **2. Manfaat Praktis**

Secara praktis hasil penelitian diharapkan dapat berguna sebagai berikut:

- a. Menambah pengetahuan peneliti mengenai perlindungan hukum Terhadap Para Pemegang Hak Atas Tanah Bilamana Terjadi Tumpang Tindih Kepemilikan Sebidang Tanah
- b. Sebagai bahan informasi dan referensi bagi pihak-pihak lain yang akan melakukan penelitian mengenai perlindungan Hukum Terhadap Para Pemegang Hak Atas Tanah Bilamana Terjadi Tumpang Tindih Kepemilikan Sebidang Tanah.

#### **E. Kerangka Konseptual**

##### **1. Perlindungan Hukum**

Setiap negara akan selalu memiliki hubungan antara pemerintahannya dan penduduknya. Hubungan ini menimbulkan tanggung jawab dan kewajiban. Setiap warga negara berhak atas perlindungan hukum yang adil dan merupakan bagian dari hak-hak mereka. Sebaliknya, negara diwajibkan untuk melindungi hak-hak hukum bagi seluruh warganya. Setiap negara harus menyediakan perlindungan hukum yang layak bagi setiap penduduknya. Indonesia

menegaskan statusnya sebagai negara yang berdasarkan hukum, seperti yang diatur dalam UUD 1945 Pasal 1 Ayat 3 yang menyatakan bahwa Indonesia adalah negara yang berlandaskan hukum. Hal ini menunjukkan bahwa Indonesia merupakan negara yang didasarkan pada hukum. Perlindungan hukum secara alami menjadi elemen penting dan hasil yang timbul dalam suatu sistem hukum. Negara harus memastikan bahwa hak-hak hukum setiap penduduknya dilindungi. Sebuah undang- undang yang tidak jelas dan tidak adil bukan hanya merupakan undang- undang yang jelek. Hukum tanpa penjaminan nilai kehilangan signifikansinya karena tidak dapat menjadi panduan bagi semua individu.<sup>4</sup> Sebagai sebuah negara berdasarkan Pancasila, Indonesia memiliki kewajiban untuk memberikan perlindungan hukum kepada seluruh warga masyarakatnya. Hal ini sangat penting karena perlindungan hukum tersebut akan mengakui serta melindungi hak asasi manusia sebagai individu maupun anggota masyarakat dalam kerangka negara yang bersatu, dengan semangat kekeluargaan yang tinggi demi mencapai kesejahteraan bersama.<sup>5</sup>

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum adalah perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia, serta pengakuan atas hak asasi manusia yang dimiliki subjek hukum dari tindakan sewenang-wenang. Dalam konteks ini, negara memiliki jaminan untuk memastikan setiap individu dapat

---

<sup>4</sup> Wahyu Simon Tampubolon,2016 *Upaya Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Ditinjau dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen* Jurnal Ilmiah “Advokasi” Vol.4/No. 01, hlm. 109.

<sup>5</sup> Asri Wijayanti, *Hukum Ketenagakerjaan Pasca Reformasi*, (Sinar Grafika : Jakarta,2009), halaman 10.

menjalankan hak dan kepentingan hukumnya.<sup>6</sup> Dalam pandangannya, Philipus M. Hadjon membagi bentuk perlindungan hukum menjadi dua jenis utama<sup>7</sup>, berdasarkan sarananya yaitu perlindungan hukum preventif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Mekanismenya adalah memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk menyampaikan pendapat atau keberatan mereka sebelum sebuah keputusan pemerintah memiliki kekuatan hukum yang tetap atau definitif. Perlindungan preventif sangat penting untuk menghindari potensi konflik dan memastikan bahwa tindakan pemerintah tidak didasarkan pada kesewenang-wenangan. Perlindungan hukum represif dimana tujuannya adalah menyelesaikan sengketa yang telah terjadi. Mekanismenya adalah perlindungan ini diberikan setelah sebuah sengketa atau perselisihan muncul. Sistem hukum berfungsi untuk menyelesaikan perselisihan tersebut dan mengembalikan keadaan yang adil. Fungsinya adalah menyediakan mekanisme untuk mencari keadilan setelah suatu pelanggaran hak atau perbuatan sewenang-wenang terjadi. Secara ringkas, teori Philipus M. Hadjon menekankan bahwa perlindungan hukum bukanlah sekadar konsep teoritis, melainkan sebuah jaminan nyata dari negara untuk melindungi individu dari tindakan sewenang-wenang, baik melalui upaya pencegahan maupun penyelesaian sengketa

---

<sup>6</sup> Siswanti, S. (2023). *Perlindungan Hukum Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Pembuatan Akta Yang Didasarkan Pada Keterangan Tidak Benar Oleh Para Pihak Di Kabupaten Klaten* (Doctoral Dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).

<sup>7</sup> HANUM, N. (2025). *Tanggung Jawab Dan Perlindungan Hukum Notaris Sebagai Pejabat Umum Dalam Penerbitan Covernote Ditinjau Dari Perspektif Hukum Jaminan* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).

Hukum adalah suatu hal yang hanya dapat dijawab secara berdasarkan norma, bukan melalui pendekatan sosiologis. Inti dari peraturan hukum adalah prinsip-prinsip hukum. Asas hukum merupakan landasan bagi pembentukan peraturan-peraturan hukum. Oleh karena itu, asas hukum sangat penting dalam menyusun peraturan hukum. Teori ini berhubungan dengan kedua isu yang dibahas dalam tesis ini mengenai perlindungan hukum bagi pemilik sertipikat yang dapat dipercaya.

## 2. Pertanahan

Pertanahan adalah istilah yang merujuk pada semua hal yang berkaitan dengan tanah, mencakup pengelolaan, hukum, dan hak atas tanah yang diatur oleh negara untuk menjaga kepastian hukum, mengurangi sengketa, dan memastikan penggunaan tanah yang berkelanjutan. Dalam praktiknya, ini melibatkan pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang mengatur pendaftaran tanah, penerbitan sertipikat, serta penanganan sengketa terkait kepemilikan dan penggunaan tanah. Aspek-aspek Pertanahan:<sup>8</sup>

### 1. Hukum Pertanahan:

Mengatur kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

### 2. Administrasi Pertanahan:

Kebijakan pemerintah dalam mengatur hubungan hukum antara tanah dan orang, serta manajemen pengelolaan pertanahan oleh BPN.

---

<sup>8</sup> Fahmi, R. (2023). *Rekonstruksi Regulasi Sengketa Lahan Pertanahan Indonesia Berbasis Keadilan Pancasila* (Doctoral Dissertation, Universitas Islam Sultan Agung).

3. Kantor Pertanahan:

Unit kerja BPN di tingkat kabupaten/kota yang melaksanakan tugas seperti pendaftaran hak atas tanah, pengukuran, dan penerbitan sertifikat.

4. Hak atas Tanah:

Meliputi hak milik, hak guna bangunan (HGB), hak guna usaha (HGU), hak pakai, dan hak sewa yang mengatur siapa yang berhak atas suatu bidang tanah.

### **3. Hak Atas Tanah**

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan kewenangan untuk menguasai, menggunakan, atau mengambil manfaat dari suatu bidang tanah, yang diatur oleh hukum agraria di Indonesia. Terdapat berbagai jenis hak atas tanah, seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai, yang masing-masing memiliki ketentuan dan jangka waktu penggunaan yang berbeda-beda sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Berikut adalah beberapa jenis hak atas tanah yang diakui di Indonesia:<sup>9</sup>

1. Hak Milik (HM):

Hak yang terkuat dan terpenuh atas tanah. Hak ini dapat diwariskan dan dialihkan serta hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI).

2. Hak Guna Usaha (HGU):

---

<sup>9</sup> Kuswanto, K. (2017). *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Kasus Tumpang Tindih Kepemilikan Atas Sebidang Tanah Di Badan Pertanahan Nasional/Atj Kabupaten Kudus* (Doctoral dissertation, Fakultas Hukum UNISSULA).

Hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara, seperti untuk pertanian, perikanan, atau peternakan. Hak ini diberikan dalam jangka waktu tertentu dan bisa diperpanjang, serta dapat diberikan kepada WNI atau badan hukum Indonesia.

3. **Hak Guna Bangunan (HGB):**

Hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang dikuasai negara atau orang lain. HGB memiliki batas waktu dan dapat diperpanjang.

4. **Hak Pakai:**

Hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari suatu bidang tanah. Hak ini dapat dimiliki oleh WNI, WNA (dengan syarat tertentu), badan hukum, dan instansi pemerintah.

**4. Kepemilikan Hak Atas Tanah**

Kepemilikan Hak Atas Tanah adalah bagian dari hak warga Negara dengan bukti yang sah yang diberikan oleh Negara kepada masyarakat yang dibuktikan dengan sebuah surat Sertipikat Tanah.<sup>10</sup>

Dalam rangka memberikan kepastian hukum atas hak-hak tanah tersebut, maka diterbitkan sertipikat hak atas tanah. Sertipikat merupakan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah bagi pemegang hak yang berkenaan jenis hak atas tanah, subyek hak dan obyek hak, sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu diatur dalam Pasal 1 angka 20. Jadi sertipikat hak atas tanah merupakan tanda bukti

---

<sup>10</sup> Mulyadi, Satino, 2019, Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertifikat Ganda, *Jurnal Juridis* Vol. 6, No. 1, hal. 14.

kepemilikan atas tanah, namun dalam hal ini sertifikat hak atas tanah bukan merupakan alat bukti yang mutlak melainkan sertifikat hak atas tanah merupakan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat, dalam artian bahwa kebenaran data fisik dan data yuridis yang termuat dalam sertifikat hak atas tanah harus diterima sampai adanya pembuktian sebaliknya.<sup>11</sup>

## 5. Tumpang Tindih Kepemilikan Tanah

Tumpang tindih kepemilikan tanah adalah suatu kondisi di mana terdapat dua atau lebih sertifikat hak atas bidang tanah yang sama secara sebagian atau seluruhnya, yang menyebabkan adanya klaim kepemilikan yang berbeda atas tanah tersebut. Hal ini sering disebabkan oleh kesalahan administrasi, ketidakcermatan petugas Badan Pertanahan Nasional (BPN), tidak lengkapnya data peta tanah, atau kelalaian pemilik dalam menjaga dan menguasai tanahnya.<sup>12</sup>

### Penyebab Tumpang Tindih Kepemilikan

#### 1. Kesalahan Administrasi Pendaftaran Tanah

- a. Penerbitan sertifikat yang tidak sesuai tahapan.
- b. Ketidakcermatan petugas BPN dalam melihat arsip peta bidang.
- c. Ketidaklengkapan database pendaftaran tanah.

#### 2. Kelalaian Pemilik Tanah

- a. Tanah terlantar karena tidak diusahakan atau tidak dikuasai.
- b. Salah menunjuk batas bidang tanah saat proses pendaftaran.

#### 3. Faktor Historis

<sup>11</sup> Anak Agung Istri Diah Mahadewi, Pengaturan Prosedur Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah yang Merupakan Barang Milik Negara, diakses Pada tanggal 02 Mei 2025 pukul 22.34 WIB.

<sup>12</sup> Kus, K., & Khisni, A. (2017). Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam kasus tumpang tindih kepemilikan atas sebidang tanah di Badan Pertanahan Nasional/ATR Kabupaten Kudus. *Jurnal Akta*, 4(1), 71-74.

- a. Konflik antara hukum pertanahan lama (seperti *Agrarische Wet*) dengan upaya pembentukan hukum tanah nasional.

## **F. Kerangka Teoritis**

### **1. Teori Keadilan**

Konsep keadilan menurut Yudi Latif merupakan keadilan social bagi seluruh rakyat Indonesia sesuai dengan bunyi sila kelima Pancasila yang dianut oleh bangsa Indonesia sebagai salah satu falsafah dalam bermasyarakat dan bernegara. Banyak harapan dan mimpi-mimpi tentang keadilan yang merata bagi seluruh rakyat Indonesia dalam butir sila kelima ini. Yang perlu digaris bawahi adalah kata bagi seluruh rakyat Indonesia, bukan lagi segelintir rakyat Indonesia. Jadi keadilan sosial di sini adalah tidak memandang bahwa orang tersebut berada di kota atau desa dan pelosok, semua berhak mendapatkan perlakuan yang sama tentang sikap adil ini.<sup>13</sup>

Dalam hal keadilan di sini, Yudi Latif engutif pandangan Prof Nicolaus Driyarkra bahwa keadilan social merupakan perwujudan khusus dari nilai-nilai perikemanusiaan yang terkait dengan semangat welas asih antar sesama dalam usaha manusia memenuhi kebutuhan jasmaniah. Sedangkan menurut Yudi Latif sendiri, adil dalam pengertiannya adalah berasal dari kata *al'adl* (Adl) yang secara harfiah berarti lurus, seimbang. Keadilan berarti memperlakukan setiap orang dengan prinsip kesetaraan (*principle of equal liberty*) tanpa

---

<sup>13</sup> Saprodin, S. (2020). *Rekonstruksi Kebijakan Penanganan Terorisme di Indonesia Yang Berbasis Nilai Keadilan Pancasila* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia)).

diskriminasi berdasarkan perasaan subjektif, perbedaan keturunan, keagamaan dan status sosial.<sup>14</sup>

## 2. Teori Kepastian Hukum

Kata "kepastian" berkaitan erat dengan asas kebenaran, yaitu sesuatu yang secara ketat dapat disilogismekan secara legal-formal. Melalui logika deduktif, aturan-aturan hukum positif ditempatkan sebagai premis mayor, sedangkan peristiwa konkret menjadi premis minor. Melalui sistem logika tertutup akan serta merta dapat diperoleh konklusinya. Konklusi itu harus sesuatu yang dapat diprediksi, sehingga semua orang wajib berpegang kepadanya. Dengan pegangan inilah masyarakat menjadi tertib. Oleh sebab itu, kepastian akan mengarahkan masyarakat kepada ketertiban.<sup>15</sup>

Teori kepastian hukum dari Gustav Radbruch adalah bahwa kepastian hukum adalah salah satu dari tiga nilai dasar tujuan hukum yang harus dicapai, bersama dengan keadilan dan kemanfaatan, dan merupakan produk dari hukum positif yang tertulis dan jelas guna memberikan kepastian bagi masyarakat. Konsep Kepastian Hukum Menurut Gustav Radbruch bahwa hukum harus memiliki tiga tujuan utama, yaitu keadilan (*gerechtigkeit*), kemanfaatan (*zweckmassigkeit*), dan kepastian hukum (*rechtssicherheit*).<sup>16</sup>

<sup>14</sup> Saprodin, S. (2020). *Rekonstruksi Kebijakan Penanganan Terorisme di Indonesia Yang Berbasis Nilai Keadilan Pancasila* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia)).

<sup>15</sup> Sidharta Arief, Meuwissen Tentang *Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*, ( PT Refika Aditama : Bandung, 2007), halaman 8.

<sup>16</sup> Jelindo, R. (2025). *Implementasi Judicial Pardon Dalam Pembaharuan Sistem Peradilan Pidana Berbasis Kepastian Hukum* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).

Gustav menjelaskan bahwa kepastian hukum dianggap sebagai hasil dari perundang-undangan yang dibuat secara jelas dan tertulis. Hukum harus bersifat positif, artinya harus ditaati meskipun mungkin tidak adil, demi terwujudnya kepastian. Hukum yang pasti bertujuan untuk memberikan pedoman yang jelas dan teratur bagi masyarakat dalam bertindak, sehingga tidak ada kekeliruan dalam pemahaman dan pelaksanaan hukum. Dengan adanya aturan hukum yang pasti dan jelas, masyarakat terlindungi dari tindakan sewenang-wenang dan mendapatkan perlindungan hukum yang adil. Kepastian hukum dianggap sebagai prasyarat untuk terwujudnya keadilan dan kemanfaatan dalam masyarakat. Hanya dengan kepastian, hukum dapat menjalankan fungsinya yang sesungguhnya, yaitu untuk menciptakan tatanan yang adil dan bermanfaat.<sup>17</sup> Singkatnya, teori Gustav Radbruch memandang kepastian hukum sebagai unsur fundamental yang harus ada dalam setiap sistem hukum yang baik, karena memberikan kejelasan, ketertiban, dan perlindungan bagi seluruh masyarakat.

Hukum pada hakikatnya adalah sesuatu yang bersifat abstrak, meskipun dalam manifestasinya berwujud konkret, persepsi orang mengenai hukum itu beraneka ragam, tergantung dari sudut mana mereka memandang. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis dalam artian

<sup>17</sup> Jelindo, R. (2025). *Implementasi Judicial Pardon Dalam Pembaharuan Sistem Peradilan Pidana Berbasis Kepastian Hukum* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).

ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau tidak menimbulkan konflik norma.

Hal yang menjadi acuan dalam kerangka teori skripsi ini adalah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka *rectscadaster* (pendaftaran tanah) yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada proses pendaftaran tanah tersebut berupa buku tanah dan sertifikat tanah yang terdiri dari Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur.<sup>18</sup>

Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah, meliputi:

a. Kepastian status hak yang didaftar

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti status hak yang didaftar, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Hak Tanggungan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau Tanah Wakaf.

b. Kepastian subjek hak

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya, apakah perseorangan (warga negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia), sekelompok orang secara bersama-sama, atau badan hukum (badan hukum privat atau badan hukum publik).

---

<sup>18</sup> Arie S. Hutagalung (Selanjutnya disebut Arie S. Hutagalung-I), “*Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*”, (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Agustus 2005), hlm. 81.

c. Kepastian objek hak

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas tanah, dan ukuran (luas) tanah.<sup>19</sup>

### 3. Teori Penegakan Hukum

Suharto yang dikutip oleh R. Abdussalam menyebutkan bahwa penegakan hukum adalah, suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan aparat penegak hukum baik tindakan pencegahan maupun penindakan dalam menerapkan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku guna menciptakan suasana aman, damai, dan tertib demi kepastian hukum dalam masyarakat.<sup>20</sup> Penegakan hukum adalah proses dilakukannya upaya untuk tegak atau berfungsinya norma-norma hukum secara nyata sebagai pedoman pelaku dalam lalu lintas atau hubungan-hubungan hukum dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara. Penegakan hukum merupakan usaha untuk mewujudkan ide-ide dan konsep- konsep hukum yang diharapkan rakyat menjadi kenyataan. Penegakan hukum merupakan suatu proses yang melibatkan banyak hal.<sup>21</sup> Penegakan hukum itu bisa bersifat preventif dan juga represif

Penegakan hukum preventif merupakan serangkaian upaya tindakan yang dimaksudkan sebagai pencegahan agar tidak terjadi pelanggaran atau penyimpangan ketentuan yang ada. Penegakan hukum preventif ini dapat

---

<sup>19</sup> Urip Santoso, “*Hukum Agraria Kajian Komprehensif*”, (Kencana, Prenada Media Group, Jakarta, 2012), halaman 293.

<sup>20</sup> Syahrul Machmud, “*Penegakan Hukum Dan Perlindungan Hukum Bagi Dokter Yang Diduga Melakukan Medikal Malpraktek*”, ( Mandar Maju : Bandung 2008), halaman 175.

<sup>21</sup> Shant Dellyana, “*Konsep Penegakan Hukum*”, (Liberty :Yogyakarta, 1988), halaman 32.

dilakukan dengan memberikan bekal pemahaman dan kesadaran bagi masyarakat, maupun pihak-pihak yang terkait. Sementara itu penegakan hukum represif dilakukan, apabila telah terjadi pelanggaran hukum. Maksud dari penegakan hukum represif bukan sebagai upaya pencegahan pelanggaran, melainkan untuk menanggulangi kalau ada permasalahan hukum, terutama jika ada pelanggaran.<sup>22</sup> Dalam hal tumpang tindih sertifikat tanah, penegakan hukum secara preventif yang dilakukan oleh Kementerian ATR/BPN yaitu dengan mengadakan program PTSL bagi masyarakat di seluruh Indonesia. Kementerian ATR/BPN juga melakukan penegakan hukum represif dalam hal tumpang tindih sertifikat tanah, yaitu dengan melakukan pembatalan salah satu sertifikat tanah apabila terjadi tumpang tindih sertifikat tanah.

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian normative. Jenis penelitian hukum normatif didasarkan pada fokus analisisnya terhadap norma hukum, meliputi penelitian inventarisasi hukum positif, penelitian asas hukum, penelitian hukum in concreto, penelitian sistematika hukum, dan penelitian taraf sinkronisasi hukum. Penelitian ini berfokus pada peraturan tertulis, doktrin, dan yurisprudensi melalui studi pustaka dan analisis kualitatif, tidak memerlukan penelitian lapangan. Ciri-ciri penelitian hukum normatif yaitu menganalisis hukum sebagai sistem norma atau kaidah yang menjadi patokan

---

<sup>22</sup> Victorianus MH Randa Puang, “*Hukum Pendirian Usaha Dan Perizinan*”

perilaku, bukan sebagai fakta sosial, menggunakan data sekunder seperti peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, doktrin, dan pendapat sarjana, menggunakan metode berpikir deduktif untuk menarik kesimpulan dari prinsip umum ke kasus khusus, menjelaskan dan menginterpretasikan data dalam bentuk pernyataan, bukan angka, tidak memerlukan pengumpulan data primer dari lapangan, karena fokusnya pada bahan hukum tertulis atau doktrin.<sup>23</sup>

## 2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan menggunakan pendekatan perundang-undangan. Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah peraturan perundang – undangan dan regulasi yang bersangkutan dengan isu hukum yang sedang diteliti.<sup>24</sup>

## 3. Jenis dan Sumber Data

Ada pula pembagian jenis bahan hukum sekunder diantaranya ialah:

- a. Bahan Hukum Primer adalah subyek yang secara langsung memberikan data kepada penggali data.<sup>25</sup> Data primer merupakan sebuah data yang diperoleh dari komunikasi secara langsung dengan subjek maupun objek penelitian. Beberapa bentuk diantaranya adalah observasi, wawancara, maupun survey. Penelitian ini yang menjadi sumber data primer diperoleh dari peraturan perUndang-Undangan dan dokumen resmi lain. Sumber data penelitian ini, peneliti menggunakan bahan hukum primer sebagai

---

<sup>23</sup> Agulegiston, M. (2018). *Analisis Yuridis Studi Perbandingan Kedudukan Saksi Dalam Pembuatan Akta Notariil Menurut Hukum Islam Dan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) NO. 2 Tahun 2014* (Doctoral dissertation, Fakultas Hukum UNISSULA).

<sup>24</sup> Muhammin, *Metode Penelitian Hukum* (Mataram: Mataram University Press, 2020). hlm. 57.

<sup>25</sup> *Ibid*, hlm 61.

berikut:

- 1) Undang-undang (UU) Nomor 5 Tahun 1960. Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah dokumen atau bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer seperti buku-buku, artikel, jurnal, hasil penelitian, makalah dan lain sebagainya yang relevan dengan permasalahan yang akan dibahas.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier sebagai bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus, maupun ensiklopedia.<sup>26</sup> Penelitian juga menggunakan wawancara sebagai data pendukung atau data tersier.

#### 4. Metode Pengumpulan Data

Instrumen pengumpulan data adalah instrumen yang digunakan untuk mengumpulkan data dan fakta penelitian. Data diperoleh melalui inventarisasi peraturan perUndang-Undangan yang dalam hal ini peneliti hanya menggunakan data inventarisasi<sup>27</sup>. Metode yang digunakan dalam proses pengumpulan data adalah studi pustaka, browsing internet, penelitian artikel ilmiah, penelitian karya ilmiah para sarjana, dan

---

<sup>26</sup> *Ibid*, hlm 38.

<sup>27</sup> *Ibid*, hlm.40.

penelitian dokumen, termasuk karya tulis ilmiah, dan jurnal terbitan, surat kabar dan dokumen resmi lainnya yang berkaitan dengan pembahasan penelitian, kemudian diidentifikasi dan dipelajari sebagai satu kesatuan yang utuh. Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan penulis dalam penulisan penelitian ini yaitu dengan metode penelitian hukum normatif atau studi kepustakaan (*library research*).

## 5. Metode Analisis Data

Analisis yang digunakan adalah analisis kualitatif normatif, artinya norma didasarkan pada peraturan perUndang-Undangan yang berlaku sebagai hukum positif, sedangkan kualitatif adalah analisis bahan hukum yang berasal dari bahan hukum sekunder. Analisis kualitatif terhadap bahan-bahan hukum yang diperoleh dan diseleksi, yaitu melalui analisis terhadap bahan-bahan hukum yang dikumpulkan dan diseleksi secara sistematis, akhirnya diperoleh kesimpulan dari tulisan ini.

## H. Sistematika

Untuk menjelaskan isi skripsi secara menyeluruh, sistematis dan terstruktur maka tesis ini disusun menjadi lima bab, sebagai berikut :

### Bab I Pendahuluan

Pada bab ini menjelaskan mengenai Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

### Bab II Tinjauan Pustaka

Pada bab ini akan diuraikan tentang teori pendaftaran tanah, kepemilikan

tanah.

### Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini berisikan Hasil Penelitian dan Pembahasan yang menjawab permasalahan terkait hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam kasus tumpang tindih kepemilikan atas sebidang tanah di Kota Semarang.

### Bab IV Penutup

Bab ini merupakan bab Penutup yang didalamnya berisikan Kesimpulan dan Saran mengenai perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam kasus tumpang tindih kepemilikan atas sebidang tanah di Kota Semarang.



## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah Republik Indonesia, dalam hal ini dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar.<sup>28</sup> Dasar hukum utama pendaftaran tanah di Indonesia adalah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 dan diatur lebih rinci dalam Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Tujuan utama dari pendaftaran tanah, sesuai Pasal 3 PP No. 24/1997, adalah:

1. Memberikan Kepastian Hukum: Menyediakan data lengkap mengenai subjek hak (siapa pemiliknya), objek hak (lokasi dan luas tanah), dan status hukum bidang tanah yang didaftar. Pendaftaran tanah merupakan inti dari fungsi administrasi pertanahan di Indonesia, sebagaimana diamanatkan oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997. Tujuan utama dari kegiatan pendaftaran tanah oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah untuk memberikan jaminan

---

<sup>28</sup> Thesia, E. H., Thesia, I. M., & Palenewen, J. Y. (2022). Penerapan IPTEKS tentang sistem pendaftaran tanah hingga terbitnya sertifikat hak milik atas tanah untuk menjamin kepastian hukum di Kampung Nendali Distrik Sentani Timur Kabupaten Jayapura. *Jompa Abdi: Jurnal Pengabdian Masyarakat*, 1(4), 57-67.

kepastian hukum. Kepastian hukum ini diwujudkan melalui penyediaan data yang akurat dan sah mengenai tiga aspek utama:<sup>29</sup>

- a. Subjek Hak (Siapa Pemiliknya): Pendaftaran tanah mencatat secara resmi identitas orang perorangan atau badan hukum yang memiliki hak atas tanah tersebut (misalnya, nama pemilik di Sertifikat Hak Milik/SHM).
- b. Objek Hak (Lokasi dan Luas Tanah): Pendaftaran mencakup pengukuran bidang tanah secara tepat, penentuan batas-batasnya, serta pencatatan lokasi dan luasannya. Data ini diwujudkan dalam dokumen Surat Ukur.
- c. Status Hukum Bidang Tanah: Status hukum mencakup jenis haknya (Hak Milik, HGB, HGU, dll.), beban yang mungkin ada di atasnya (misalnya, Hak Tanggungan/hipotek), dan apakah tanah tersebut sedang dalam sengketa atau tidak.

Hasil akhir dari proses ini adalah diterbitkannya sertifikat hak atas tanah. Sertifikat ini berfungsi sebagai alat bukti tertulis yang kuat (tanda bukti hak yang sah) bahwa data subjek, objek, dan status hukum yang tercantum di dalamnya adalah benar, sepanjang tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya di pengadilan. Dengan adanya data yang lengkap dan

---

<sup>29</sup> Yarsina, N. (2023). *Rekonstruksi Regulasi Pendaftaran Tanah Ulayat Dalam Memberikan Kepastian Hukum Berupa Sertifikat Berbasis Nilai Keadilan* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia)).

tercatat resmi, hak-hak pemilik tanah menjadi terlindungi dari potensi sengketa atau klaim pihak lain yang tidak berdasar.<sup>30</sup>

2. Perlindungan Hukum: Memberikan jaminan kepada pemegang hak bahwa datanya sah secara hukum dan tercatat oleh negara. Pendaftaran tanah berfungsi sebagai mekanisme formal untuk melindungi hak milik seseorang. Ketika data kepemilikan tanah telah sah secara hukum dan tercatat dalam buku tanah negara, hal ini memberikan beberapa bentuk jaminan: Status hukum tanah menjadi jelas di mata hukum, meminimalisir klaim sepihak dari pihak lain. Alat Bukti Kuat di Pengadilan: Sertifikat tanah merupakan alat bukti tertulis yang kuat. Jika terjadi sengketa, pihak yang memegang sertifikat berada pada posisi hukum yang lebih kuat dibandingkan pihak yang hanya memiliki bukti tidak tertulis (seperti *letter C* atau kwitansi jual beli di bawah tangan). Pencegahan Sengketa: Dengan adanya pencatatan resmi yang mencantumkan batas-batas jelas, potensi tumpang tindih kepemilikan atau sengketa batas tanah dapat diminimalkan. Dengan demikian, pendaftaran tanah tidak hanya bertujuan untuk mendata, tetapi secara aktif memberikan jaminan dan perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah.
3. Penyediaan Data: Menjadi sumber data bagi pemerintah untuk perencanaan pembangunan dan pengelolaan sumber daya alam. Selain memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi individu, pendaftaran tanah juga memiliki fungsi makro yang krusial bagi pemerintah dan kepentingan publik. Data lengkap yang dihasilkan dari pendaftaran tanah meliputi peta bidang

---

<sup>30</sup> Murni, C. S., & Sulaiman, S. (2022). Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Merupakan Tanda Bukti Hak Kepemilikan Tanah. *Lex Librum*, 8(2), 183-198.

tanah, status kepemilikan, peruntukan lahan, dan luasannya menjadi sumber informasi yang sangat berharga bagi pemerintah di berbagai tingkatan (pusat, provinsi, hingga Kota Semarang) untuk:<sup>31</sup>

- a. Perencanaan Tata Ruang (RTRW): Pemerintah memerlukan data akurat mengenai penggunaan lahan saat ini untuk menyusun rencana tata ruang wilayah yang efektif, memisahkan zona permukiman, industri, pertanian, dan area konservasi.
- b. Pengelolaan Sumber Daya Alam: Data ini membantu dalam pemetaan dan pengelolaan sumber daya alam, memastikan pemanfaatan lahan berkelanjutan dan sesuai dengan kapasitas lingkungan.
- c. Pengadaan Tanah untuk Infrastruktur: Data pendaftaran tanah mempermudah proses identifikasi lokasi yang tepat dan pemilik hak yang sah saat pemerintah merencanakan proyek infrastruktur skala besar (seperti jalan tol, bandara, atau bendungan).
- d. Kebijakan Pajak dan Investasi: Data yang akurat memudahkan pemerintah daerah dalam menghitung Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) secara adil dan menarik investasi dengan menawarkan data lahan yang valid kepada investor.

Singkatnya, sistem pendaftaran tanah yang tertib menghasilkan basis data yang menjadi tulang punggung bagi pemerintah untuk mengambil keputusan yang tepat dalam perencanaan dan pengelolaan wilayah.

---

<sup>31</sup> Arnanto, A., Suharno, S., & Supriyanti, T. (2023). Pemanfaatan basis data pendaftaran tanah sistematis lengkap untuk penyusunan kadaster multiguna di kabupaten Boyolali. *Tunas Agraria*, 6(2), 125-137.

Pendaftaran tanah tidak hanya bermanfaat bagi individu pemilik hak, tetapi juga bagi pemerintah secara keseluruhan. Data yang terkumpul melalui proses pendaftaran tanah (data spasial, yuridis, dan penggunaan tanah) menjadi basis data utama yang digunakan oleh berbagai instansi, seperti BPN, Pemerintah Daerah (Pemda), Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda), dan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR). Data status dan penggunaan tanah sangat krusial dalam menyusun Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Pemerintah perlu mengetahui zona permukiman, industri, pertanian, dan area lindung untuk memastikan pembangunan berjalan terencana dan sesuai peruntukannya.<sup>32</sup>

Proyek-proyek besar seperti pembangunan jalan tol (seperti Tol Semarang-Demak), bendungan, atau jaringan listrik memerlukan data pertanahan yang akurat untuk menentukan trase (jalur) proyek, mengidentifikasi lahan yang harus dibebaskan, dan menghitung anggaran pengadaan tanah. Data pertanahan membantu pemerintah dalam mengelola sumber daya alam, termasuk penetapan kawasan hutan, area konservasi, dan perizinan usaha pertambangan atau perkebunan, memastikan keberlanjutan lingkungan.

Data yang akurat membantu pemerintah daerah dalam perhitungan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang adil dan memfasilitasi penanaman modal dengan memberikan kepastian lokasi dan status lahan. Dengan demikian, pendaftaran tanah menyediakan landasan data yang valid dan terukur yang diperlukan untuk

---

<sup>32</sup> Jayanti, K. D. (2024). *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Tentang Pendaftaran Tanah* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).

pengambilan keputusan strategis dan perencanaan pembangunan yang matang dan berkelanjutan

Pendaftaran tanah dilakukan melalui dua metode:<sup>33</sup>

1. Pendaftaran Tanah Secara Sistematik (PTSL): Dilakukan secara serentak untuk semua objek tanah di suatu wilayah desa/kelurahan atas inisiatif pemerintah.

PTSL adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat yang ditetapkan oleh Menteri.

Karakteristik Utama PTSI:

- a. Inisiatif Pemerintah: Tidak seperti pendaftaran sporadik yang menunggu permohonan individu, PTSI adalah program pemerintah pusat yang dilaksanakan secara massal di lokasi-lokasi yang telah ditetapkan.
- b. Dilakukan Secara Serentak: Proses pengumpulan data fisik (pengukuran) dan data yuridis (penelitian surat-surat hak milik) dilakukan untuk seluruh bidang tanah di satu wilayah administrasi tertentu, bukan hanya per bidang tanah.
- c. Tujuan Percepatan: Tujuan utama PTSI adalah mempercepat pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah rakyat secara adil dan merata, serta mengurangi sengketa dan konflik pertanahan.

---

<sup>33</sup> Hidayati, T., & Silviana, A. (2024). Strategi Menuju Kabupaten Lengkap dengan terus mengakselerasi program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati. *UNES Law Review*, 6(4), 11300-11310.

d. Tanpa Biaya (Sebagian): Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 12 Tahun 2017 dan aturan turunannya, biaya pendaftaran (biaya administrasi dan penerbitan sertifikat) ditanggung oleh pemerintah. Masyarakat hanya dibebankan biaya untuk persiapan dokumen seperti Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh) sesuai ketentuan perundang-undangan.

PTSL telah menjadi solusi signifikan untuk mengatasi masalah tanah belum bersertifikat di Indonesia, termasuk di wilayah Kota Semarang, dan menjadi alat efektif untuk menciptakan tertib administrasi pertanahan.

Berbeda dengan pendaftaran sporadik (yang diajukan perorangan), PTSL diselenggarakan atas prakarsa dan biaya pemerintah (melalui APBN/APBD), yang bertujuan untuk memberikan layanan administrasi pertanahan secara masal dan efisien. Kegiatan pengukuran dan pendaftaran dilakukan untuk semua objek tanah yang belum terdaftar dalam satu wilayah administratif tertentu (desa atau kelurahan) secara bersamaan.<sup>34</sup>

Tujuan dari PTSL adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat secara cepat, sederhana, aman, adil, merata, terbuka, serta akuntabel, dan juga untuk mengurangi sengketa dan konflik pertanahan.

Masyarakat yang memenuhi syarat akan mendapatkan sertifikat hak milik secara gratis (bebas biaya pendaftaran dan pengukuran, meskipun

<sup>34</sup> Roikhah, Z. D. (2024). *PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (Studi Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Desa Klunjukan Kecamatan Sragi Kabupaten Pekalongan)* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).

mungkin ada biaya persiapan dokumen di tingkat desa yang diatur Perda). Program ini sangat penting dalam upaya pemerintah untuk menyelesaikan permasalahan ketidakpastian hukum atas tanah dan memastikan semua bidang tanah di Indonesia terdaftar.<sup>35</sup>

2. Pendaftaran Tanah Secara Sporadik: Dilakukan atas permohonan pemegang hak (pemilik tanah) untuk satu atau beberapa bidang tanah. Pendaftaran sporadik dilakukan atas keinginan atau permohonan dari pemegang hak atau kuasanya. Pemilik tanah sendiri yang mendatangi Kantor Pertanahan setempat untuk mengajukan permohonan pendaftaran tanahnya. Proses ini hanya mencakup satu atau beberapa bidang tanah yang diajukan oleh pemohon pada saat itu, tidak mencakup seluruh wilayah desa/kelurahan seperti PTSL (sistematis). Pemohon bertanggung jawab penuh atas kelengkapan dokumen yang diperlukan (seperti riwayat tanah, bukti penguasaan fisik, Letter C, dan dokumen identitas) serta menanggung seluruh biaya proses pendaftaran sesuai tarif yang berlaku (Penerimaan Negara Bukan Pajak/PNBP).

Dasar Hukum: Metode ini juga diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997. Singkatnya, pendaftaran sporadik adalah layanan BPN yang tersedia setiap saat bagi masyarakat yang ingin mensertifikatkan tanahnya secara mandiri, berbeda dengan program massal dan terstruktur PTSL.

Hasil akhir dari proses pendaftaran tanah adalah diterbitkannya Sertifikat Hak Atas Tanah (misalnya, Sertifikat Hak Milik/SHM), yang merupakan surat tanda bukti hak yang kuat dan berlaku sebagai alat bukti yang sah di pengadilan.

---

<sup>35</sup> Pradana, A. Y. (2021). *Implementasi Penetapan Biaya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Pada Tingkat Kota/Kabupaten* (Master's thesis, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia)).

## Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia

Indonesia menganut sistem pendaftaran tanah Stelsel Negatif yang Bertendensi Positif:<sup>36</sup>

1. Stelsel Negatif: Data fisik dan yuridis yang tercatat di BPN dianggap benar sepanjang tidak ada pihak lain yang bisa membuktikan sebaliknya di pengadilan. Indonesia menganut sistem pendaftaran tanah stelsel negatif yang bertendensi positif. Prinsip stelsel negatif ini memiliki karakteristik utama sebagai berikut:
  - a. Penerbitan Sertifikat: Pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat dilakukan berdasarkan data fisik (pengukuran) dan data yuridis (bukti kepemilikan) yang diajukan oleh pemohon dan diteliti oleh BPN.
  - b. Kebenaran Tidak Mutlak: Negara (melalui BPN) tidak menjamin 100% kebenaran data yang tercatat dalam sertifikat. Artinya, sertifikat yang diterbitkan tetap terbuka kemungkinan untuk dibatalkan jika di kemudian hari ditemukan bukti yang lebih kuat yang menunjukkan adanya pihak lain yang lebih berhak atas tanah tersebut.
  - c. Alat Bukti yang Kuat (Bukan Mutlak): Sertifikat merupakan alat bukti yang kuat di pengadilan, tetapi bukan bukti yang mutlak dan tidak bisa diganggu gugat. Pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk membuktikan bahwa data yang tercatat salah.

---

<sup>36</sup> Erizal, G. F. (2023). PENERAPAN SISTEM PENDAFTARAN TANAH YANG MENGGUNAKAN STELSEL NEGATIF BERSENDIKAN POSITIF PADA OBJEK TANAH YANG TELAH TERDAFTAR DI KANTOR PERTANAHAN. *Jurnal Notarius*, 2(1).

d. Aspek "Bertendensi Positif": Meskipun negatif, sistem Indonesia memiliki tendensi positif. Artinya, negara berupaya semaksimal mungkin agar data yang tercatat akurat dan sah, sehingga dalam praktiknya, sertifikat yang diterbitkan sangat sulit dibatalkan di pengadilan.

Karakteristik utama dari stelsel negative adalah:<sup>37</sup>

- a. Sertifikat Bukan Bukti Mutlak: Data fisik dan yuridis (siapa pemiliknya, di mana lokasinya) yang tercatat di Kantor Pertanahan (BPN) dianggap benar dan sah secara hukum, *sepanjang dan sampai* ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya di pengadilan.
  - b. Tidak Ada Jaminan Absolut dari Negara: Negara atau BPN tidak memberikan jaminan mutlak atas kebenaran data 100%. Jika terjadi kesalahan, pemerintah tidak bertanggung jawab penuh atas kerugian materiil secara langsung (berbeda dengan sistem stelsel positif di beberapa negara lain).
  - c. Kesempatan Menggugat: Sistem ini membuka ruang bagi pihak yang merasa lebih berhak atas tanah tersebut untuk mengajukan gugatan ke pengadilan (baik Pengadilan Negeri maupun PTUN, tergantung substansi gugatannya).
2. Bertendensi Positif: Negara berusaha semaksimal mungkin untuk memastikan data yang tercatat adalah akurat dan lengkap, sehingga sertifikat yang diterbitkan memiliki kekuatan hukum yang sangat kuat. Meskipun sistem pendaftaran tanah Indonesia secara formal menganut stelsel negatif,

---

<sup>37</sup> Adrian Sutedi, S. H. M. H. (2023). *Sertifikat hak atas tanah*. Sinar Grafika.

pelaksanaannya memiliki kecenderungan positif yang terlihat dari upaya-upaya berikut:<sup>38</sup>

- a. Verifikasi Menyeluruh: Sebelum menerbitkan sertifikat, Badan Pertanahan Nasional (BPN) melakukan verifikasi data fisik (pengukuran di lapangan) dan data yuridis (riwayat kepemilikan dan bukti perolehan hak) secara cermat.
- b. Pengumuman Publik: Hasil pengukuran dan penelitian data yuridis diumumkan di Kantor Kelurahan dan Kantor Pertanahan selama jangka waktu tertentu. Pengumuman ini memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk mengajukan keberatan jika ada kesalahan, sehingga meminimalisir sengketa di kemudian hari.
- c. Sertifikat sebagai Alat Bukti Kuat: Karena telah melalui proses verifikasi dan publikasi, sertifikat yang diterbitkan memiliki kekuatan pembuktian yang sangat kuat di pengadilan. Pihak yang ingin membantalkan sertifikat harus memberikan bukti yang sangat kuat dan meyakinkan untuk membuktikan bahwa sertifikat tersebut cacat hukum atau datanya tidak benar.

Dengan adanya tendensi positif ini, sertifikat tanah di Indonesia menjadi alat bukti yang terpercaya dan sulit untuk diganggu gugat, sehingga mampu memberikan jaminan dan kepastian hukum yang tinggi bagi pemiliknya. Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah Republik Indonesia, dalam hal ini dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional

---

<sup>38</sup> Adrian Sutedi, S. H. M. H. (2023). *Sertifikat hak atas tanah*. Sinar Grafika.

(BPN), untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Kegiatan ini diatur secara utama oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 dan diimplementasikan lebih lanjut melalui Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Tujuan utama pendaftaran tanah adalah untuk:

1. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Hasil akhir dari proses ini adalah sertifikat tanah sebagai tanda bukti hak yang sah. Pendaftaran tanah memberikan kejelasan mengenai status tanah, lokasi, luas, batas-batas, serta siapa pemilik sahnya.<sup>39</sup> Data yang tercatat secara resmi ini menghilangkan keraguan dan spekulasi mengenai kepemilikan dan hak atas tanah tersebut. Dengan adanya kepastian data, pemegang hak mendapatkan perlindungan hukum. Perlindungan ini diwujudkan melalui Sertifikat Hak Atas Tanah yang diterbitkan oleh BPN. Sertifikat berfungsi sebagai alat bukti terkuat, sah, dan otentik. Meskipun Indonesia menganut stelsel negatif, sertifikat ini sangat sulit diganggu gugat di pengadilan, memberikan rasa aman bagi pemiliknya. Data yang jelas dan tercatat meminimalisir sengketa dan konflik pertanahan yang sering terjadi akibat ketidakjelasan status kepemilikan. Dengan demikian, sertifikasi tanah adalah langkah konkret pemerintah untuk menciptakan tertib administrasi pertanahan dan menjamin hak-hak dasar warganya atas tanah.

---

<sup>39</sup> Avivah, L. N., Sutaryono, S., & Andari, D. W. T. (2022). Pentingnya pendaftaran tanah untuk pertama kali dalam rangka perlindungan hukum kepemilikan sertifikat tanah. *Tunas Agraria*, 5(3), 197-210.

2. Menyediakan data dan informasi pertanahan yang lengkap kepada pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, untuk keperluan perbuatan hukum (seperti jual beli, warisan, atau jaminan kredit). Data lengkap yang tersimpan di Kantor Pertanahan (BPN) berfungsi sebagai bank data agraria nasional. Informasi ini sangat vital bagi berbagai pihak yang berkepentingan, tidak hanya untuk pemerintah seperti yang dibahas sebelumnya, tetapi juga untuk keperluan perbuatan hukum sipil sehari-hari:<sup>40</sup>
- a. **Jual Beli (Peralihan Hak):** Ketika terjadi transaksi jual beli tanah, Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib memeriksa data ke BPN untuk memastikan bahwa penjual benar pemilik sah dan tanah tersebut tidak dalam sengketa atau dibebani hak tanggungan.
  - b. **Warisan (Pewarisan Hak):** Data yang tercatat mempermudah proses balik nama sertifikat dari pewaris kepada ahli waris, memastikan proses hukum berjalan lancar dan sah.
  - c. **Jaminan Kredit (Hak Tanggungan):** Data pertanahan menjadi krusial dalam proses jaminan kredit di bank. Bank memerlukan data sertifikat yang valid untuk memastikan tanah tersebut dapat dijadikan jaminan (hipotek atau Hak Tanggungan) dan dapat dieksekusi jika terjadi kredit macet.
  - d. **Investasi dan Tata Ruang:** Pihak swasta dan investor juga memanfaatkan data ini untuk studi kelayakan proyek, memastikan legalitas lahan yang akan mereka gunakan untuk pembangunan. Dengan demikian, ketersediaan data

---

<sup>40</sup> Latifah, S. N. (2024). *PERAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL TERHADAP PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI PROSES JUAL BELI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KOTAWARINGIN BARAT* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).

yang lengkap dan akurat memastikan kelancaran dan keamanan dalam berbagai aktivitas perbuatan hukum yang melibatkan tanah.

3. Menyelenggarakan tertib administrasi pertanahan di seluruh wilayah Indonesia. Adanya pendaftaran tanah memastikan bahwa seluruh proses yang berkaitan dengan tanah (pengukuran, pencatatan hak, peralihan hak, pembebanan hak) dilakukan sesuai dengan prosedur dan standar yang ditetapkan secara nasional oleh BPN.<sup>41</sup> Tujuan ini mengarah pada pembentukan basis data pertanahan nasional yang komprehensif dan terpusat. Hal ini memudahkan pengawasan, pengelolaan, dan pemanfaatan data di seluruh wilayah Indonesia, termasuk di Kota Semarang. Dengan adanya administrasi yang tertib dan pencatatan yang jelas, potensi terjadinya sengketa, konflik, atau klaim tumpang tindih kepemilikan dapat diminimalkan secara signifikan di masa mendatang. Secara keseluruhan, tujuan ini adalah fondasi yang memastikan bahwa pengelolaan sumber daya agraria di Indonesia berjalan secara efisien, transparan, dan memberikan kepastian hukum bagi seluruh pemangku kepentingan.

Kegiatan pendaftaran tanah meliputi:

1. Pendaftaran Tanah Pertama Kali: Pendaftaran tanah yang belum pernah terdaftar sebelumnya, yang dapat dilakukan secara sporadik (mandiri) atau sistematis lengkap (program pemerintah/PTSL).

---

<sup>41</sup> Ardani, M. N., Yusriyadi, Y., & Silviana, A. (2022). Persoalan Tertib Administrasi Pertanahan Melalui Kegiatan Pendaftaran Tanah Yang Berkeadilan. *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia*, 4(3), 494-512.

2. Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah: Kegiatan pendaftaran untuk mencatat setiap perubahan data fisik atau data yuridis dari tanah yang sudah terdaftar (misalnya, karena jual beli, pewarisan, atau pembebanan hak tanggungan)

## **B. Kepemilikan Tanah**

Konsep Kepemilikan Tanah di Indonesia diatur dalam kerangka hukum agraria, terutama Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960. UUPA menetapkan bahwa bumi, air, dan ruang angkasa dikuasai oleh negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dan negara mengatur hubungan hukum antara orang perorangan atau badan hukum dengan tanah.<sup>42</sup>

Berikut adalah aspek-aspek utama kepemilikan tanah di Indonesia:<sup>43</sup>

### 1. Hak Menguasai dari Negara (HMN)

Negara memiliki hak penguasaan tertinggi atas tanah. Hak ini bukan berarti negara adalah pemilik tunggal, melainkan sebagai badan publik yang diberi wewenang untuk mengatur, mengelola, dan mendistribusikan penggunaan tanah untuk kepentingan rakyat. Hak Menguasai dari Negara (HMN) merupakan prinsip fundamental dalam hukum agraria di Indonesia. Konsep ini diatur secara eksplisit dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960. HMN bukanlah hak kepemilikan dalam arti hukum perdata privat (seperti hak milik perorangan), melainkan hak penguasaan publik yang bersifat tertinggi. Frasa "dikuasai oleh negara" dimaknai

---

<sup>42</sup> Lahengkang, A. T. (2025). KAJIAN YURIDIS HAK KEPEMILIKAN TANAH ADAT BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA. *Lex Privatum*, 15(3).

<sup>43</sup> Syaiful Bahari, S. H. (2025). *Hak Menguasai Negara dalam Politik Hukum Agraria di Indonesia*. Yayasan Pustaka Obor Indonesia.

sebagai kewenangan negara untuk bertindak sebagai badan publik yang memiliki fungsi pengaturan dan pengelolaan.

Wewenang Negara Melalui HMN Meliputi:<sup>44</sup>

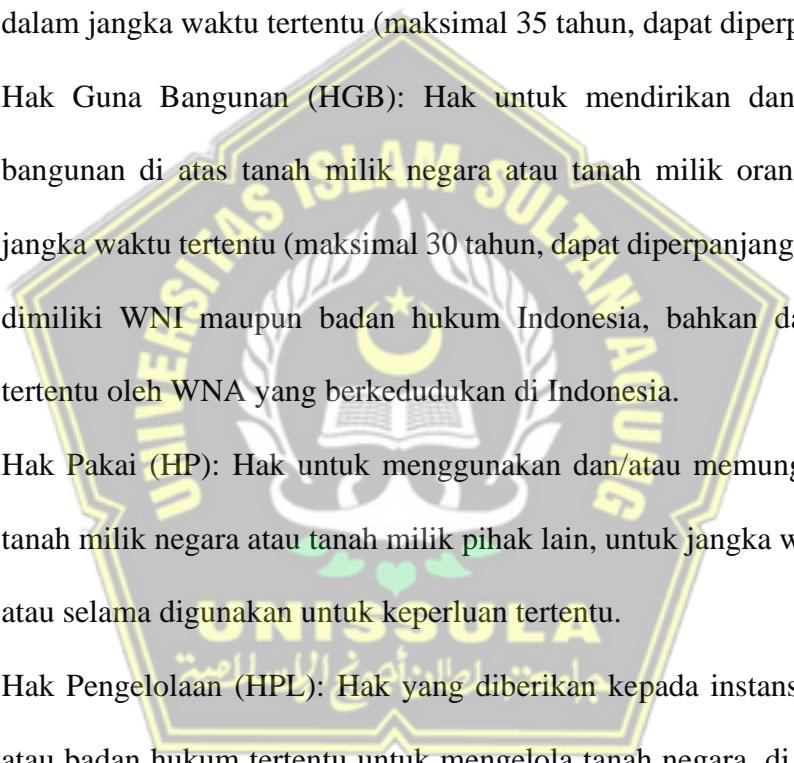
- a. Mengatur dan Menyelenggarakan Hubungan Hukum: Negara berwenang mengatur hubungan hukum antara orang perorangan atau badan hukum dengan tanah, air, dan ruang angkasa.
- b. Mengatur Penggunaan dan Pemanfaatan: Negara menentukan lokasi, jenis, dan cara penggunaan tanah, serta membuat kebijakan tata ruang dan peruntukan lahan (misalnya, menetapkan area untuk hutan lindung, permukiman, atau proyek infrastruktur seperti jalan tol).
- c. Menentukan dan Mengatur Hak-Hak Atas Tanah: Negara memiliki kewenangan untuk memberikan jenis-jenis hak atas tanah kepada individu atau badan hukum (seperti Hak Milik, HGB, HGU, dll.), termasuk membatasi subjek yang boleh memegang hak tertentu.
- d. Mendistribusikan Keadilan: Tujuan akhir dari penguasaan negara adalah untuk memastikan tanah dipergunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat, yang mencakup aspek keadilan, pemerataan, dan kesejahteraan sosial.

Di bawah hak menguasai negara, terdapat beberapa jenis hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai oleh subjek hukum (orang perorangan atau badan hukum), antara lain:<sup>45</sup>

---

<sup>44</sup> Syaiful Bahari, S. H. (2025). *Hak Menguasai Negara dalam Politik Hukum Agraria di Indonesia*. Yayasan Pustaka Obor Indonesia.

<sup>45</sup> Syaiful Bahari, S. H. (2025). *Hak Menguasai Negara dalam Politik Hukum Agraria di Indonesia*. Yayasan Pustaka Obor Indonesia.

- 
- a. Hak Milik (HM): Hak terkuat, terpenuh, dan tetap yang dapat dimiliki oleh orang perorangan Warga Negara Indonesia (WNI) atau badan hukum tertentu yang ditetapkan pemerintah. Hak ini dapat diwariskan dan tidak memiliki batas waktu (selama syarat-syarat terpenuhi).
  - b. Hak Guna Usaha (HGU): Hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara untuk usaha pertanian, perkebunan, atau perikanan dalam jangka waktu tertentu (maksimal 35 tahun, dapat diperpanjang).
  - c. Hak Guna Bangunan (HGB): Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah milik negara atau tanah milik orang lain dalam jangka waktu tertentu (maksimal 30 tahun, dapat diperpanjang). HGB dapat dimiliki WNI maupun badan hukum Indonesia, bahkan dalam kondisi tertentu oleh WNA yang berkedudukan di Indonesia.
  - d. Hak Pakai (HP): Hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah milik negara atau tanah milik pihak lain, untuk jangka waktu tertentu atau selama digunakan untuk keperluan tertentu.
  - e. Hak Pengelolaan (HPL): Hak yang diberikan kepada instansi pemerintah atau badan hukum tertentu untuk mengelola tanah negara, di mana di atas HPL tersebut dapat diberikan HGB atau Hak Pakai kepada pihak ketiga.

## 2. Fungsi Sosial Hak Atas Tanah

Salah satu prinsip penting dalam UUPA adalah fungsi sosial hak atas tanah. Artinya, meskipun seseorang memiliki hak milik yang kuat, penggunaan tanah tersebut tidak boleh merugikan kepentingan umum atau masyarakat sekitar, dan harus tetap memperhatikan keseimbangan dan kelestarian lingkungan. Tanah yang

ditelantarkan juga dapat diambil kembali oleh negara. Pasal 6 UUPA menyatakan: "Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial." Hal ini mengandung makna bahwa hak milik atas tanah di Indonesia bukanlah hak yang bersifat absolut atau tidak terbatas seperti dalam hukum perdata Barat klasik. Kepemilikan pribadi diakui dan dilindungi, tetapi penggunaannya dibatasi oleh kepentingan publik dan kemaslahatan bersama:<sup>46</sup>

- a. Tidak Merugikan Kepentingan Umum: Penggunaan tanah oleh pemiliknya harus tetap menghormati tata ruang, peraturan zonasi, dan tidak boleh menghalangi akses publik atau menyebabkan kerugian bagi masyarakat sekitar (misalnya, menyebabkan banjir, polusi, atau konflik sosial).
- b. Memperhatikan Keseimbangan dan Kelestarian Lingkungan: Pemilik tanah wajib menjaga penggunaan tanahnya agar tetap ramah lingkungan, tidak merusak ekosistem, dan berkelanjutan.
- c. Tanah yang Ditelantarkan Dapat Diambil Kembali: Konsekuensi paling nyata dari fungsi sosial ini adalah ancaman penelantaran tanah. Negara memiliki kewenangan untuk mengambil kembali tanah yang telah diberikan haknya, namun tidak diusahakan, digunakan, atau dipelihara sesuai dengan keadaan dan sifatnya oleh pemegang haknya. Hal ini bertujuan agar tanah termanfaatkan secara optimal bagi kesejahteraan.

### 3. Bukti Kepemilikan

Bukti terkuat kepemilikan atau penguasaan hak atas tanah adalah sertifikat tanah yang diterbitkan oleh BPN, melalui proses pendaftaran tanah yang telah

---

<sup>46</sup> Amasta, A. W., & Paulus, R. S. (2024). Penerapan asas fungsi sosial hak atas tanah dalam putusan nomor 28/G/PU/2019/PTUN. PBR. *The Juris*, 8(1), 17-25.

dijelaskan sebelumnya. Kepemilikan Tanah di Indonesia adalah konsep fundamental dalam hukum agraria yang diatur berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960. Kepemilikan tanah di Indonesia memiliki karakteristik yang unik karena adanya pengakuan terhadap hak privat, namun tetap dibatasi oleh fungsi sosial.<sup>47</sup>

Sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) melalui proses pendaftaran tanah adalah alat bukti tertulis otentik yang memiliki kekuatan hukum yang sangat kuat. Meskipun Indonesia menganut sistem publikasi negatif (yang memungkinkan gugatan di pengadilan), sertifikat memberikan kepastian hukum yang tinggi. Pihak yang ingin membantah keabsahan sertifikat harus mengajukan bukti yang sangat kuat dan meyakinkan di muka hukum.

Konsep kepemilikan tanah di Indonesia memang diatur secara mendasar oleh UUPA 1960, yang menggantikan hukum agraria kolonial yang bersifat dualisme. UUPA menetapkan prinsip-prinsip agraria nasional yang unik.

Aspek paling khas dari hukum agraria Indonesia adalah keseimbangan antara pengakuan hak privat (seperti Hak Milik) dengan prinsip fungsi sosial hak atas tanah (Pasal 6 UUPA).<sup>48</sup>

- a. Pengakuan Hak Privat: Hak milik diakui sebagai hak terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki perorangan WNI.

---

<sup>47</sup> Atikah, N. (2022). Kedudukan Surat Keterangan Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia. *Notary Law Journal*, 1(3), 263-289.

<sup>48</sup> Slamet, E. M. (2024). *ANALISIS PERLINDUNGAN HAK MILIK TANAH BERDASARKAN PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).

- b. Pembatasan oleh Fungsi Sosial: Namun, penggunaan hak tersebut tidak boleh merugikan kepentingan umum, harus memperhatikan kelestarian lingkungan, dan tidak boleh ditelantarkan.

Berikut adalah poin-poin penting mengenai kepemilikan tanah di Indonesia:

1. Asas Penguasaan oleh Negara (Hak Bangsa Indonesia)

Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan Pasal 2 UUPA, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam di dalamnya, dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Negara memiliki "Hak Menguasai Negara" (*Beschikkingsrecht van de Staat*), yang memberikan wewenang untuk mengatur hubungan hukum antara orang dengan tanah, bukan berarti negara adalah pemilik tunggal seluruh tanah.

Landasan Konstitusional dan Hukum

- a. Pasal 33 ayat (3) UUD 1945: Ini adalah dasar konstitusional tertinggi yang menyatakan bahwa sumber daya alam dikuasai negara untuk kemakmuran rakyat.
- b. Pasal 2 UUPA No. 5 Tahun 1960: Pasal ini menjabarkan implementasi dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 ke dalam sektor pertanahan.

Wewenang negara tersebut meliputi:<sup>49</sup>

- a. Pengaturan Hubungan Hukum: Negara yang menentukan jenis-jenis hak atas tanah apa saja yang bisa ada (Hak Milik, HGB, dll.) dan siapa yang berhak miliknya.

---

<sup>49</sup> Slamet, E. M. (2024). *ANALISIS PERLINDUNGAN HAK MILIK TANAH BERDASARKAN PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).

- b. Pengelolaan dan Pendistribusian: Negara berwenang mengelola pemanfaatan tanah dan mendistribusikannya secara adil kepada rakyat, melalui pemberian hak atas tanah atau melalui program reforma agraria.
- c. Tujuan Kemakmuran Rakyat: Setiap kebijakan negara terkait tanah harus bermuara pada tujuan sebesar-besarnya kemakmuran dan kesejahteraan rakyat, bukan untuk kepentingan sepihak atau keuntungan negara semata.

## 2. Fungsi Sosial Hak Atas Tanah

Pasal 6 UUPA menegaskan bahwa "Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial". Artinya, meskipun seseorang memiliki hak milik pribadi yang kuat, penggunaan tanah tersebut tidak boleh merugikan kepentingan umum atau masyarakat sekitar. Pemilik tanah berkewajiban memelihara tanahnya dan memanfaatkan sesuai dengan ketentuan hukum, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah. Pasal 6 UUPA berbunyi: "*Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.*" Prinsip ini menegaskan bahwa hak privat atas tanah di Indonesia tidak bersifat absolut (mutlak tanpa batas), melainkan dibatasi oleh kepentingan publik dan kemaslahatan bersama. Fungsi sosial hak atas tanah mencakup beberapa kewajiban bagi pemegang hak:<sup>50</sup>

- a. Tidak Merugikan Kepentingan Umum: Penggunaan tanah oleh pemiliknya harus tetap menghormati tata ruang, peraturan zonasi, dan tidak boleh menghalangi akses publik atau menyebabkan kerugian bagi masyarakat sekitar (misalnya, menyebabkan banjir, polusi, atau konflik sosial).

---

<sup>50</sup> Slamet, E. M. (2024). *ANALISIS PERLINDUNGAN HAK MILIK TANAH BERDASARKAN PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).

- b. Kewajiban Memelihara dan Memanfaatkan: Pemilik tanah wajib mengusahakan dan memelihara tanahnya agar tetap produktif dan sesuai dengan peruntukannya. Tanah yang ditelantarkan (tidak dimanfaatkan selama jangka waktu tertentu) dapat diambil kembali oleh negara.
- c. Memperhatikan Pihak yang Ekonomis Lemah: Prinsip ini mendorong penggunaan tanah yang adil dan merata, serta melarang penumpukan penguasaan tanah secara berlebihan yang dapat menghalangi akses pihak lain yang membutuhkan.

### 3. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah

UUPA mengenal beberapa jenis hak atas tanah, yang membedakan tingkat kepemilikan dan jangka waktu penggunaannya.<sup>51</sup>

- a. Hak Milik (HM): Hak terkuat, terpenuh, dan turun-temurun yang dapat dimiliki oleh perorangan Warga Negara Indonesia (WNI) atau badan hukum tertentu yang ditetapkan pemerintah. Hak ini tidak berjangka waktu (selama tidak dicabut demi kepentingan umum atau ditelantarkan).
- b. Hak Guna Usaha (HGU): Hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara untuk usaha pertanian, perikanan, atau peternakan dalam jangka waktu tertentu (maksimal 35 tahun, dapat diperpanjang).
- c. Hak Guna Bangunan (HGB): Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri (bisa tanah negara atau tanah Hak Pengelolaan) dalam jangka waktu tertentu (maksimal 30 tahun, dapat diperpanjang).

---

<sup>51</sup> Kolopaking, I. A. D. A., & SH, M. (2021). *Penyelidikan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia*. Penerbit Alumni.

- d. Hak Pakai: Hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah milik negara atau tanah pihak lain, dengan jangka waktu tertentu atau selama digunakan untuk keperluan tertentu.
- e. Hak Pengelolaan (HPL): Status tanah negara yang wewenang pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada badan hukum atau instansi pemerintah (misalnya otorita atau BUMN).

#### 4. Bukti Kepemilikan yang Sah

Bukti kepemilikan tanah yang paling kuat dan diakui secara hukum adalah Sertifikat Hak Milik (SHM), yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) melalui proses pendaftaran tanah.



## **BAB III**

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Kasus Posisi**

Penggugat: Chrisno in Dianto, Ir. SH

Tergugat 1: Polda Jateng

Tergugat II : Kantor Pertanahan Kota Semarang

Tergugat II Intervensi : Liem We Tjen

Salah satu kasus tumpang tindih pertanahan yang ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang adalah kasus tumpang tindih kepemilikan tanah yang berlokasi di Tlogosari dengan SHM No. 258/ Tlogosari Kulon, Penerbitan Sertipikat pada tanggal 18 November 1996 dengan Gambar Situasi tanggal 1 Mei 1996 No. 4638/1996. Seluas  $\pm$  3.526 m<sup>2</sup> atas nama Liem Wei (Tergugat Intervensi III). Disisi lain penggugat (Chrisno In Dianto) mengajukan keberatan bahwa penggugat memiliki Hak Kepemilikan Penggugat dengan Bukti Gambar Situasi Nomor 2437/1994, Yasan C.2943 p.45 D.III dengan luas  $\pm$  1.806 m<sup>2</sup> pada tanggal 2 Mei 1994 . Atas dasar tumpang tindih tersebut, maka penggugat melayangkan gugatan kepada PTUN Semarang dengan putusan ditolak, kemudian banding ke PTUN Surabaya dengan putusan banding ditolak, kemudian penggugat menempuh kasasi dengan putusan ditolak.

#### **a. Isi Putusan Nomor 93/G/2020/PTUN.SMG**

Diterbitkannya SHM No. 258/ Tlogosari Kulon, Penerbitan Sertipikat pada tanggal 18 November 1996 dengan Gambar Situasi tanggal 1 Mei 1996 No. 4638/1996. Seluas  $\pm$  3.526 m<sup>2</sup> atas nama Liem Wei

Pernerbitan Sertipikat Hak Milik No. 258/ Tlogosari Kulon, pada tanggal 18 November 1996 dengan Gambar Situasi tanggal 1 Mei 1996 Seluas  $\pm$  3.526 m<sup>2</sup> atas nama Liem Wei Tjen pada tanggal 22 Februari 1997 berdasarkan Jual Beli Akta tanggal 7 Februari 1997 sehingga menghilangkan Hak Kepemilikan Penggugat dengan Bukti Gambar Situasi Nomor 2437/1994, Yasan C.2943 p.45 D.III dengan luas  $\pm$  1.806 m<sup>2</sup> pada tanggal 2 Mei 1994 ;

Pernerbitan Sertipikat Hak Milik No. 258/ Tlogosari Kulon, pada tanggal 18 November 1996 dengan Gambar Situasi tanggal 1 Mei 1996 Seluas  $\pm$  3.526 m<sup>2</sup> atas nama Liem Wei Tjen pada tanggal 22 Februari 1997 berdasarkan Jual Beli Akta tanggal 7 Februari 1997 sehingga menghilangkan Hak Kepemilikan Penggugat dengan Bukti Gambar Situasi Nomor 2437/1994, Yasan C.2943 p.45 D.III dengan luas  $\pm$  1.806 m<sup>2</sup> pada tanggal 2 Mei 1994

Sdr. Liem Wei Tjen adalah seseorang yang telah mengusai Obyek Sengketa Tindakan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang diterbitkan oleh Tergugat II selama  $\pm$  23 Tahun dengan alasan SHM No. 258 Tlogosari Kulon yang luasnya seolah-olah 3.526 m<sup>2</sup> (Tiga ribu lima ratus dua puluh enam meter persegi) yang dimiliki oleh Pelapor, namun pada kenyataannya hanya 1.500 yang dimiliki Pelapor.

Pernerbitan Sertipikat Hak Milik No. 258/ Tlogosari Kulon, pada tanggal 18 November 1996 dengan Gambar Situasi tanggal 1 Mei 1996 Seluas  $\pm$  3.526 m<sup>2</sup>

atas nama Liem Wei Tjen pada tanggal 22 Februari 1997 berdasarkan Jual Beli Akta tanggal 7 Februari 1997 sehingga menghilangkan Hak Kepemilikan Penggugat dengan Bukti Gambar Situasi Nomor 2437/1994, Yasan C.2943 p.45 D.III dengan luas  $\pm$  1.806 m<sup>2</sup> pada tanggal 2 Mei 1994

Penggugat memiliki Bukti Kepemilikan yang sah terhadap Obyek Sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat II berupa Gambar Situasi (GS) Nomor C.2943, p.45, D.III Desa Tlogosari Kulon (Dh. Sambirejo) Kota Semarang, Jawa Tengah, seluas  $\pm$  1.806 m<sup>2</sup> pada tahun 1994.

Dalil-dalil gugatan Penggugat, yang mendalilkan sebagai pemilik tanah yang terletak di Kelurahan Tlogosari Kulon, adalah tidak benar dan tidak berdasar hukum, karena diatas tanah tersebut telah terbit Sertipikat Hak Milik No. 258/Kelurahan Tlogosari Kulon atas nama LIEM WIE TJEN

Sertipikat Hak Milik No. 258/Kelurahan Tlogosari Kulon atas nama LIEM WIE TJEN (Obyek Perkara) diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang sesuai dengan kewenangannya, sehingga penerbitannya tidak sewenang-wenang dan tidak melawan hukum, serta tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan alasan :

- a. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 258/Kelurahan Tlogosari Kulon atas nama LIEM WIE TJEN (Obyek Perkara) merupakan suatu Tindakan Administrasi Pertanahan yang dilakukan oleh Tergugat II (Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang) selaku Pejabat yang berwenang berupa Pendaftaran Keputusan Kepala Kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah No. SK.600/419/1/44/PH/33/96 tanggal 8-11-1996

serta dilakukan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah (peralihan hak) berdasarkan PP No. 10 Tahun 1961 dan PP No. 24 Tahun 1997 ;

- b.** Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka Sertipikat Hak Milik No. 258/Kelurahan Tlogosari Kulon atas nama LIEM WIE TJEN (Obyek Perkara) telah memenuhi Aspek Kewenangan, Aspek Prosedur Formil dan Aspek Substansi Materiil, serta telah sesuai dengan Peraturan Perundangan yang berlaku dalam penerbitannya ;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 258/Kelurahan Tlogosari Kulon atas nama LIEM WIE TJEN (Obyek Perkara) oleh Tergugat II (Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang) adalah sah menurut hukum, dan terhadap dalil-dalil Penggugat yang menyatakan, bahwa perbuatan Tergugat bertentangan dengan peraturan perundangan, adalah tidak benar dan tidak berdasar hukum, sehingga beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menolak gugatan para penggugat seluruhnya.

Keputusan Tergugat Tidak Bertentangan Dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik, karena : 1. Bahwa pasal 53 ayat 2 huruf b UU No. 5 Tahun 1986 jo. UU No. 9 Tahun 2004 jo. UU No. 51 Tahun 2009 dan dalam penjelasannya menyatakan : Pasal 53 ayat 2 huruf b, Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah : b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan azas-azas umum pemerintahan yang baik. Yang dimaksud dengan “ asas-asas umum pemerintahan yang baik “ adalah meliputi asas kepastian hukum, tertib penyelenggaraan negara, keterbukaan, proporsionalitas, profesionalitas, akuntabilitas.

Bawa dengan diterbitkanya Sertipikat Hak Milik No. 258/Kelurahan Tlogosari Kulon atas nama LIEM WIE TJEN (Obyek Perkara) adalah untuk menjamin suatu **Kepastian Hukum dalam kepemilikan suatu hak atas tanah, sehingga tidak terdapat tumpang tindih dengan sertipikat lain.**

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka terhadap seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat pada pokok perkara adalah salah, tidak benar dan tidak berdasar hukum

Penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 258/Kelurahan Tlogosari Kulon atas nama LIEM WIE TJEN (Obyek Perkara) adalah sesuai dengan ketentuan Pasal 53 UU No. 5 Tahun 1986 jo. UU No. 9 Tahun 2004 jo. UU No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga beralasan hukum bagi Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan para penggugat seluruhnya.

Dalam putusan Menyatakan

1. Gugatan Penggugat Tidak Diterima.
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.148.500,- (satu juta seratus empat puluh delapan ribu lima ratus rupiah).

**b. Isi Putusan NOMOR : 131/B/2021/PT.TUN.SBY. (Tingkat Banding)**

Penggugat: Chrisno in Dianto, Ir. SH

Tergugat 1: Polda Jateng

Tergugat II : Kantor Pertanahan Kota Semarang

Tergugat II Intervensi : Liem We Tjen

Putusan pada tingkat banding yaitu:

1. Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding;
2. **Menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, Nomor 93/G/2020/PTUN.SMG**, tanggal 24 Maret 2021 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Penggugat/Pembanding membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan, biaya untuk tingkat pengadilan banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000, 00 ( seratus lima puluh rupiah)

**c. Isi Putusan MA Nomor 404 K/TUN/2021 (Tingkat Kasasi)**

Penggugat: Chrisno in Dianto, Ir. SH

Termohon Kasasi I: Polda Jateng

Termohon Kasasi II : Kantor Pertanahan Kota Semarang

Termohon Kasasi III: Liem We Tjen

Menimbang, bahwa gugatan tersebut dinyatakan tidak diterima oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang dengan Putusan Nomor 93/G/2020/PTUN.SMG, tanggal 24 Maret 2021, kemudian di tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dengan Putusan Nomor 131/B/2021/PT.TUN.SBY, tanggal 25 Mei 2021

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 27 Mei 2021, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 3 Juni 2021, permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang memuat alasan-alasan

yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang tersebut pada tanggal 17 Juni 2021.

Berdasarkan pertimbangan tersebut, maka permohonan kasasi diterima.

Menimbang, bahwa di samping itu alasan-alasan tersebut pada hakikatnya mengenai **penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum**, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang- Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009.

Putusan

3. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi CHRISNO INDIANTO, Ir., S.H.
4. Menghukum Pemohon Kasasi membayar biaya perkara pada tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah).

#### **B. Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Kasus Tumpang Tindih Kepemilikan Atas Sebidang Tanah di Kota Semarang**

Permasalahan tumpang tindih kepemilikan atas sebidang tanah (atau *overlap* sertifikat) merupakan salah satu sengketa pertanahan yang paling kompleks di Kota Semarang, maupun di Indonesia pada umumnya. Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam kasus semacam ini didasarkan pada prinsip-prinsip hukum agraria dan proses peradilan yang berlaku.

Berikut adalah aspek-aspek utama perlindungan hukum dan mekanisme penyelesaiannya:

### 1. Prinsip Hukum "Alat Bukti Terkuat"

Dalam sistem hukum pendaftaran tanah Indonesia (stelsel negatif bertendensi positif), perlindungan hukum diberikan kepada pihak yang memegang alat bukti kepemilikan yang paling kuat dan sah secara hukum.

- a. Sertifikat Hak Atas Tanah (misalnya, SHM) yang diterbitkan oleh BPN adalah bukti awal yang kuat dan sah. Berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf c jo. Pasal 23, Pasal 32, dan Pasal 38 Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai:<sup>52</sup>
  - 1) Alat Bukti Sah: Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang sah dan diterbitkan menurut hukum.
  - 2) Kekuatan Pembuktian Kuat: Dalam sistem hukum Indonesia yang menganut stelsel negatif bertendensi positif, sertifikat memiliki kekuatan pembuktian yang kuat. Data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya dianggap benar selama tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya di pengadilan.
  - 3) Bukti Awal: Frasa "bukti awal yang kuat" sering digunakan karena keabsahan sertifikat tersebut masih bisa diuji di pengadilan apabila terdapat gugatan dari pihak yang merasa memiliki hak yang lebih kuat

---

<sup>52</sup> Duppa, P. F., Soepeno, M. H., & Kermite, J. A. (2024). Kekuatan pembuktian alat bukti surat dalam hak kepemilikan atas tanah menurut hukum yang berlaku di Indonesia (Studi kasus sertifikat ganda). *Lex Administratum*, 12(2).

atau jika terdapat cacat administrasi dalam penerbitannya (misalnya, kesalahan pengukuran, pemalsuan dokumen dasar, atau tumpang tindih kepemilikan).

Oleh karena itu, meskipun sertifikat bukanlah bukti mutlak yang tidak bisa diganggu gugat sama sekali, ia menempatkan pemegangnya pada posisi hukum yang sangat kuat, dan pihak yang menggugatlah yang memiliki beban pembuktian untuk membuktikan sebaliknya.

Berdasarkan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 dan Pasal 32 Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997, sertifikat tanah berfungsi sebagai:<sup>53</sup>

- a. Alat Bukti yang Kuat: Sertifikat berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik (lokasi, batas, luas) dan data yuridis (status hukum dan pemilik hak) yang termuat di dalamnya.
- b. Bukti Awal yang Sah: Dalam sistem hukum Indonesia yang menganut stelsel negatif bertendensi positif, sertifikat dianggap benar dan sah secara hukum sampai ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya di pengadilan.
- c. Perlindungan Hukum: Sertifikat memberikan jaminan dan perlindungan hukum bagi pemegang haknya, meminimalisir risiko sengketa atau klaim yang tidak berdasar. Oleh karena itu, dalam kasus tumpang tindih kepemilikan di Kota Semarang, sertifikat tanah menjadi bukti utama yang

---

<sup>53</sup> Duppia, P. F., Soepeno, M. H., & Kermite, J. A. (2024). Kekuatan pembuktian alat bukti surat dalam hak kepemilikan atas tanah menurut hukum yang berlaku di Indonesia (Studi kasus sertifikat ganda). *Lex Administratum*, 12(2).

akan dipertimbangkan dan ditelusuri keabsahan proses penerbitannya oleh BPN atau pengadilan

- 
- b. Jika terjadi tumpang tindih, fokus penyelesaian akan berada pada penelusuran sejarah penerbitan sertifikat: sertifikat mana yang terbit lebih dulu secara sah (*earlier in time is stronger in right*), dan apakah prosedur penerbitannya sudah benar.

## 2. Peran Mediasi dan Penyelesaian di Tingkat BPN

Langkah pertama yang seringkali ditempuh adalah penyelesaian di luar pengadilan melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang. BPN memiliki kewenangan untuk melakukan:<sup>54</sup>

- a. Mediasi: Mempertemukan kedua belah pihak untuk mencari solusi mufakat.
- b. Penelitian Data Fisik dan Yuridis: BPN akan melakukan investigasi mendalam terhadap kedua data sertifikat, mengukur ulang lokasi, menelusuri warkah (dokumen dasar) penerbitan sertifikat, dan mencari potensi kesalahan administrasi.
- c. Pembatalan atau Perubahan Data: Jika ditemukan adanya kesalahan administrasi dalam penerbitan salah satu sertifikat, BPN berwenang membatalkan atau merevisi sertifikat yang bermasalah tersebut, sesuai dengan kewenangan Pejabat Tata Usaha Negara (PTUN).

## 3. Jalur Litigasi (Pengadilan)

---

<sup>54</sup> Rasmawati, I., Lurette, A. I., & Radjawane, P. (2022). Kedudukan Badan Pertanahan Nasional Sebagai Mediator Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan. *TATOHI: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(1), 47-68.

Jika penyelesaian di tingkat BPN tidak mencapai hasil, perlindungan hukum selanjutnya dicari melalui jalur pengadilan:<sup>55</sup>

- a. Gugatan Perdata (Pengadilan Negeri): Pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan perdata untuk meminta pengadilan menyatakan siapa pemilik yang sah secara materiil dan meminta pembatalan akta jual beli atau dokumen terkait lainnya. Jalur perdata digunakan untuk menyelesaikan perselisihan mengenai hak milik secara materiil (substansi kepemilikan) antara dua pihak yang sama-sama mengklaim sebagai pemilik sah. Tujuan Gugatan Perdata:
  - 1) Menyatakan Pemilik Sah secara Materiil: Fokus utama gugatan adalah meminta Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang untuk menentukan, berdasarkan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak (sertifikat, warkah, saksi, bukti pembayaran pajak), siapa di antara mereka yang paling berhak atas tanah tersebut secara materiil.
  - 2) Pembatalan Dokumen Terkait: Sebagai bagian dari tuntutan dalam gugatan perdata, pihak penggugat biasanya meminta agar akta jual beli, perjanjian pengikatan jual beli, atau dokumen perdata lainnya yang menjadi dasar kepemilikan pihak lawan dinyatakan tidak sah atau dibatalkan.
  - 3) Konsekuensi Hukum Lanjutan: Jika putusan pengadilan negeri memenangkan salah satu pihak, putusan tersebut menjadi dasar hukum yang kuat bagi BPN untuk melakukan penyesuaian

---

<sup>55</sup> Rasmawati, I., Lurette, A. I., & Radjawane, P. (2022). Kedudukan Badan Pertanahan Nasional Sebagai Mediator Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan. *TATOHI: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(1), 47-68.

administrasi, seperti pembatalan sertifikat milik pihak yang kalah dan penegasan hak milik bagi pemenang perkara.

Perbedaan dengan Gugatan PTUN<sup>56</sup>

- a. Pengadilan Negeri berfokus pada sengketa hak milik antar individu (hukum perdata).
- b. Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) berfokus pada sengketa keputusan administrasi pemerintah (yaitu sah atau tidaknya proses penerbitan sertifikat oleh pejabat BPN).

Gugatan perdata adalah mekanisme perlindungan hukum yang memungkinkan pemilik hak untuk mencari keadilan substantif mengenai kepemilikan tanahnya.

#### 4. Perlindungan dari Pihak Ketiga Beritikad Baik

Hukum juga melindungi pembeli tanah yang beritikad baik (membeli dengan jujur, memeriksa sertifikat di BPN, dan membayar lunas) meskipun di kemudian hari diketahui ada tumpang tindih kepemilikan. Dalam beberapa kasus, pembeli beritikad baik dapat dilindungi haknya, sementara pihak lain yang dirugikan mungkin harus mencari kompensasi moneter dari pihak yang menjual tanah bermasalah tersebut. Perlindungan ini didasarkan pada beberapa ketentuan hukum, terutama Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa pihak ketiga yang beritikad

---

<sup>56</sup> Rasmawati, I., Lurette, A. I., & Radjawane, P. (2022). Kedudukan Badan Pertanahan Nasional Sebagai Mediator Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan. *TATOHI: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(1), 47-68.

baik dilindungi, bahkan jika sertifikat yang menjadi dasar transaksinya di kemudian hari dinyatakan cacat hukum atau harus dibatalkan.<sup>57</sup>

Kriteria "Itikad Baik" Meliputi:<sup>58</sup>

- a. Bertindak Jujur: Pembeli benar-benar tidak mengetahui adanya sengketa, klaim pihak lain, atau cacat hukum pada tanah yang dibelinya.
- b. Melakukan Pemeriksaan Wajar: Pembeli telah melakukan langkah-langkah wajar, seperti:
  - 1) Memeriksa keabsahan sertifikat di Kantor Pertanahan setempat (BPN Kota Semarang).
  - 2) Melakukan transaksi melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang.
  - 3) Memastikan pembayaran dilakukan secara lunas.
  - 4) Memeriksa kondisi fisik lapangan dan menanyakan kepada warga sekitar mengenai status tanah.

Konsekuensi Hukum dalam beberapa kasus tumpang tindih:<sup>59</sup>

- a. Jika pengadilan memutuskan bahwa pembeli adalah pihak yang beritikad baik, haknya atas tanah tersebut mungkin akan dipertahankan atau dilindungi.
- b. Pihak asli yang dirugikan (pemilik sah yang kehilangan haknya) tidak dapat mengambil kembali tanah tersebut secara langsung dari pembeli beritikad

<sup>57</sup> Askar, A. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik dalam Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah. *Journal of Lex Theory (JLT)*, 3(1), 16-32.

<sup>58</sup> AZIS, S. L. (2024). *TANGGUNG JAWAB HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) ATAS PEMALSUAN DOKUMEN PARA PIHAK DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).

<sup>59</sup> Permadi, I. (2016). Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah bersertifikat ganda dengan cara itikad baik demi kepastian hukum. *Yustisia*, 5(2), 448-467.

baik. Sebagai gantinya, pihak yang dirugikan harus menuntut ganti rugi moneter (finansial) kepada pihak yang menjual tanah tersebut secara tidak sah (pihak yang tidak jujur atau melakukan penipuan). Prinsip ini memberikan keseimbangan hukum dan kepastian dalam lalu lintas hukum pertanahan di Indonesia.

Secara ringkas, perlindungan hukum bagi pemegang hak dalam kasus tumpang tindih di Kota Semarang sangat bergantung pada kekuatan bukti dokumenter (sertifikat dan warkah), itikad baik, dan kemampuan menempuh jalur penyelesaian yang tepat, baik melalui BPN maupun pengadilan yang berwenang.

Dalam kasus tumpang tindih kepemilikan atas sebidang tanah di Kota Semarang, perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah didasarkan pada prinsip kehati-hatian, pembuktian kepemilikan yang sah, dan penyelesaian melalui jalur administratif atau pengadilan.

Berikut adalah mekanisme perlindungan hukum dan penyelesaian sengketanya:<sup>60</sup>

#### 1. Sistem Publikasi Negatif (Bertendensi Positif)

Indonesia menganut sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah (PP No. 24/1997). Artinya, sertifikat tanah adalah alat bukti yang kuat dan sah, tetapi tidak mutlak. Jika ada pihak lain yang merasa memiliki hak yang lebih kuat, mereka dapat menggugat keabsahan sertifikat tersebut di pengadilan. Perlindungan hukum diberikan kepada pihak yang datanya paling valid dan kuat.

#### 2. Pembuktian Hak yang Sah dan Kuat

<sup>60</sup> Permadi, I. (2016). Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah bersertifikat ganda dengan cara itikad baik demi kepastian hukum. *Yustisia*, 5(2), 448-467.

Dalam kasus tumpang tindih, perlindungan hukum utama bertumpu pada kekuatan bukti kepemilikan.

- a. Sertifikat Hak Milik (SHM) yang diterbitkan secara sah dan melalui prosedur yang benar (tidak mengandung cacat administrasi) adalah bukti kepemilikan yang paling kuat.
- b. Pihak yang dapat membuktikan bahwa proses penerbitan sertifikatnya lebih dulu dan sesuai prosedur memiliki posisi hukum yang lebih kuat.

### 3. Jalur Penyelesaian Sengketa

Pemegang hak yang merasa dirugikan memiliki beberapa opsi jalur penyelesaian sengketa:<sup>61</sup>

- a. Jalur Administratif (Mediasi BPN): Pemilik hak dapat mengajukan permohonan penyelesaian sengketa ke Kantor Pertanahan Kota Semarang. BPN memiliki peran signifikan dalam melakukan mediasi, memeriksa data fisik (pengukuran ulang) dan data yuridis (riwayat tanah), serta mengupayakan solusi damai. Penyelesaian sengketa di tingkat BPN diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN No. 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Peran Signifikan Kantor Pertanahan Kota Semarang Meliputi:

- a. Penerimaan Permohonan Sengketa: Pemilik hak yang merasa dirugikan dapat mengajukan permohonan tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi.

---

<sup>61</sup> Siregar, U. Z. (2025). Penyelesaian Sengketa Tanah Overlapping Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Semarang:(Studi Kasus Kelurahan Kalipancur, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang). *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 6(9).

- b. Penelitian Data Fisik dan Yuridis Mendalam: BPN akan membentuk tim untuk melakukan verifikasi lapangan. Tim ini akan memeriksa ulang batas tanah, melakukan pengukuran ulang, meneliti warkah (dokumen dasar kepemilikan) secara mendalam, dan membandingkan data dari kedua pihak yang bersengketa.
- c. Fasilitasi Mediasi: BPN berperan sebagai mediator atau fasilitator netral. Tujuannya adalah mempertemukan kedua belah pihak untuk mencari solusi damai, musyawarah mufakat, atau kesepakatan bersama tanpa harus berperkara di pengadilan.
- d. Penerbitan Rekomendasi atau Keputusan Administrasi: Jika dalam penelitian BPN ditemukan adanya kesalahan administrasi dalam penerbitan salah satu sertifikat (misalnya, kesalahan pengukuran), BPN dapat mengeluarkan rekomendasi atau keputusan administratif untuk melakukan perbaikan, pembatalan, atau penyesuaian data, yang kemudian menjadi dasar hukum penyelesaian masalah tersebut.

Jalur administratif ini sangat direkomendasikan karena prosesnya relatif lebih cepat dan murah dibandingkan dengan proses litigasi di pengadilan, serta fokus pada pencarian solusi win-win solution.

Pemilik hak yang menghadapi kasus tumpang tindih kepemilikan dapat mengajukan permohonan penyelesaian sengketa ke Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang. Prosesnya melibatkan beberapa langkah kunci:<sup>62</sup>

---

<sup>62</sup> Romadhoni, D. E. (2022). *Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih (Overlapping) Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh Mediator Kantor Pertanahan Kota Semarang* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).

- a. Pengajuan Permohonan: Pemilik hak mengajukan surat permohonan resmi kepada BPN setempat.
- b. Penelitian Data: BPN, melalui seksi sengketa atau bidang terkait, akan melakukan penelitian mendalam:
  - 1) Data Fisik: Melakukan pengukuran ulang di lapangan untuk membandingkan posisi objek tanah dengan peta pendaftaran tanah yang ada.
  - 2) Data Yuridis: Menelusuri warkah (dokumen dasar kepemilikan) kedua belah pihak untuk mencari tahu sertifikat mana yang diterbitkan lebih dulu dan sesuai prosedur.
- c. Mediasi dan Klarifikasi: BPN akan memanggil para pihak yang bersengketa untuk proses mediasi. Petugas BPN bertindak sebagai mediator yang netral (pihak ketiga) untuk mengklarifikasi permasalahan dan memfasilitasi musyawarah.<sup>63</sup>
- d. Mengupayakan Solusi Damai: Tujuan utama mediasi adalah mencapai kesepakatan bersama (*mufakat*). Solusi yang diupayakan bersifat tidak memaksa, adil, dan menguntungkan semua pihak, misalnya melalui penyesuaian batas, ganti rugi parsial, atau pembatalan sertifikat yang terbukti cacat hukum.

---

<sup>63</sup> Romadhoni, D. E. (2022). *Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih (Overlapping) Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh Mediator Kantor Pertanahan Kota Semarang* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).

- b. Jalur Peradilan Perdata: Jika mediasi BPN gagal atau salah satu pihak merasa dirugikan, gugatan dapat diajukan ke Pengadilan Negeri Semarang untuk menentukan siapa pemilik sah atas tanah tersebut.
- c. Jalur Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN): Jika tumpang tindih terjadi akibat adanya cacat administrasi dalam proses penerbitan sertifikat (misalnya, kesalahan pengukuran atau data), gugatan dapat diajukan ke PTUN Semarang untuk membatalkan sertifikat yang dianggap tidak sah.

#### 4. Peran Notaris/PPAT dan Pihak Ketiga Beritikad Baik

Perlindungan hukum juga mencakup pihak ketiga yang membeli tanah dengan itikad baik (melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT yang berwenang dan memeriksa keaslian sertifikat di BPN) tanpa mengetahui adanya sengketa. Hukum cenderung melindungi pembeli beritikad baik ini, meskipun kasusnya tetap kompleks.<sup>64</sup> Secara ringkas, di Kota Semarang, perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang tumpang tindih diberikan melalui penegakan hukum terhadap bukti kepemilikan yang paling kuat dan sah secara administrasi, dengan penyelesaian masalah yang dapat ditempuh melalui BPN atau melalui proses litigasi di pengadilan. Prinsip ini diakui dalam hukum Indonesia (terutama Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 dan yurisprudensi Mahkamah Agung). Perlindungan diberikan kepada pihak yang membeli tanah secara jujur, melalui prosedur yang benar (melibatkan PPAT dan verifikasi BPN), dan tanpa mengetahui adanya sengketa. Hal ini bertujuan untuk menjaga kepastian dan keamanan transaksi jual

---

<sup>64</sup> Romadhoni, D. E. (2022). *Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih (Overlapping) Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh Mediator Kantor Pertanahan Kota Semarang* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).

beli tanah. Inti dari penyelesaian sengketa di Semarang, atau di Indonesia pada umumnya, bertumpu pada penegakan hukum terhadap bukti kepemilikan yang paling kuat dan sah secara administrasi. Penyelesaian masalah dapat ditempuh melalui dua jalur utama:

- a. Jalur Administratif (BPN): Mediasi dan penelitian warkah untuk mencapai solusi damai atau perbaikan data administrasi.
- b. Jalur Litigasi (Pengadilan): Melalui Pengadilan Negeri (sengketa hak perdata) atau PTUN (sengketa keputusan administrasi BPN) jika musyawarah gagal.

### **C. Kendala dan solusi dalam penyelesaian dalam kasus tumpang tindih kepemilikan atas sebidang tanah di Kota Semarang.**

Penyelesaian kasus tumpang tindih kepemilikan atas sebidang tanah di Kota Semarang seringkali menghadapi berbagai kendala, baik dari sisi administrasi maupun hukum. Efektivitas solusi sangat bergantung pada itikad baik para pihak dan kekuatan bukti yang dimiliki.

Berikut adalah kendala utama dan solusi yang umum diterapkan dalam penyelesaian sengketa tumpang tindih kepemilikan tanah:

#### **Kendala Utama dalam Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Tanah**

##### **1. Data Fisik dan Yuridis yang Tidak Akurat:<sup>65</sup>**

Seringkali data pengukuran di lapangan berbeda dengan data yang tercatat di dokumen lama (warkah) BPN. Selain itu, dokumen dasar perolehan tanah (seperti *Letter C* atau surat keterangan lain) seringkali tidak lengkap atau sulit

<sup>65</sup> 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.

ditelusuri keasliannya.. Metode pengukuran tanah zaman dahulu (pra-modern) yang kurang akurat, perubahan batas alam (erosi, rob di wilayah Semarang), atau kesalahan pencatatan awal seringkali menyebabkan data di dokumen lama (*warkah*) tidak sesuai dengan kondisi lapangan saat ini. Dampak: Menimbulkan keraguan saat BPN melakukan rekonstruksi batas dan luas tanah, sehingga sulit untuk memastikan kebenaran sertifikat mana yang datanya paling valid.

Dokumen-dokumen perolehan hak di masa lalu, seperti *Letter C* atau surat keterangan lurah/camat, seringkali bersifat manual, rentan hilang, rusak, atau bahkan dipalsukan. Data di tingkat desa/kelurahan kadang tidak sinkron dengan data di BPN. Dampak: Ketika terjadi sengketa, penelusuran sejarah tanah menjadi terhambat. Jika keaslian dokumen dasar sulit dibuktikan, penentuan legalitas penerbitan sertifikat awal menjadi sangat sulit.

Ketidakakuratan dan ketidaklengkapan data ini secara langsung mempersulit penerapan prinsip hukum “*earlier in time is stronger in right*” (yang lebih dulu waktunya, lebih kuat haknya). Pihak yang bersengketa sulit membuktikan mana sertifikat yang diterbitkan lebih dulu secara prosedural benar dan sah, sehingga seringkali penyelesaian harus melalui proses pengadilan yang panjang dan kompleks.

## 2. Itikad Buruk dan Manipulasi Data

Adanya pihak yang sengaja memanipulasi batas tanah, menggunakan dokumen palsu, atau memanfaatkan oknum untuk menerbitkan sertifikat ganda

secara illegal. Dampak: Menciptakan kompleksitas hukum pidana di samping perdata, dan merusak kepercayaan antarpihak.<sup>66</sup>

### 3. Proses Hukum yang Panjang dan Berlarut-larut:

Jika sengketa masuk ke jalur pengadilan (baik Perdata maupun PTUN), prosesnya dapat memakan waktu bertahun-tahun, menimbulkan biaya tinggi, dan ketidakpastian hukum bagi pemilik hak yang sah. Dampak: Kerugian ekonomi dan mental bagi para pihak yang bersengketa.

### 4. Keterbatasan Sumber Daya BPN:

Kantor Pertanahan Kota Semarang, seperti kantor pertanahan lainnya, mungkin menghadapi tantangan dalam hal keterbatasan personel, anggaran, dan waktu untuk meneliti secara mendalam ribuan warkah yang sudah tua dan rapuh.

Dampak: Proses penyelesaian di tingkat administrasi menjadi lambat.

#### Solusi dalam Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Tanah

##### 1. Optimalisasi Mediasi dan Penelitian Warkah di BPN:<sup>67</sup>

Memaksimalkan peran Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk melakukan penelitian warkah secara cermat. Mediasi yang difasilitasi oleh BPN seringkali menjadi solusi tercepat jika para pihak bersedia berdamai dengan penyesuaian batas atau ganti rugi parsial.

##### 2. Digitalisasi Data Pertanahan (Program PTS)

<sup>66</sup> Permadi, I. (2024). Kejahatan Mafia Tanah sebagai Ancaman Pengusaan Tanah yang Berkepastian Hukum. *Perspektif Hukum*, 1-25.

<sup>67</sup> Romadhoni, D. E. (2022). *Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih (Overlapping) Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh Mediator Kantor Pertanahan Kota Semarang* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).

Melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), pemerintah mendigitalisasi data pertanahan. Data digital yang akurat meminimalkan risiko tumpang tindih baru di masa mendatang dan mempermudah penelusuran data lama yang tumpang tindih.

### 3. Pemanfaatan Jasa Penasihat Hukum atau Konsultan Pertanahan

Melibatkan ahli hukum atau konsultan yang memahami hukum agraria dapat membantu pemilik hak untuk menyiapkan bukti yang kuat, baik untuk proses di BPN maupun di pengadilan, sehingga mempercepat proses penyelesaian.

### 4. Menempuh Jalur Hukum PTUN untuk Keputusan Administratif

Jika tumpang tindih disebabkan oleh cacat administrasi (misalnya kesalahan pengukuran atau penerbitan sertifikat yang tidak prosedural), gugatan ke PTUN seringkali lebih efektif dan cepat dibandingkan gugatan perdata di Pengadilan Negeri. PTUN fokus pada keabsahan keputusan administrasi BPN.

### 5. Penyelesaian Melalui Musyawarah dengan Itikad Baik:

Meskipun sulit, musyawarah mufakat tetap menjadi solusi terbaik, yang mungkin melibatkan pengukuran ulang bersama, penyesuaian batas tanah, atau kompensasi finansial untuk menghindari proses hukum yang panjang.

Penyelesaian kasus tumpang tindih kepemilikan tanah di Kota Semarang sering kali menghadapi kendala signifikan, baik dari sisi administrasi, hukum, maupun sosial. Namun, terdapat solusi yang dapat diterapkan melalui berbagai mekanisme formal.<sup>68</sup>

---

<sup>68</sup> Ardini, A., Hasibuan, M. I., Ummairah, D., & Putri, E. Q. A. (2024). Protecting Landowner Rights: Enforcement of Criminal Law Against Land Encroachment in Indonesia. *DiH: Jurnal Ilmu Hukum*, 85-94.

Beberapa hambatan utama dalam menyelesaikan kasus tumpang tindih di Semarang meliputi:

1. Validitas Data Fisik dan Yuridis yang Berbeda: Seringkali, kedua belah pihak memiliki sertifikat yang tampak sah di mata hukum, namun data fisik (lokasi, batas, luas) dan data yuridis (riwayat kepemilikan) yang tercatat di BPN berbeda atau salah sejak awal. Menentukan mana data yang benar memerlukan penelusuran warkah (dokumen dasar) yang rumit dan memakan waktu.
2. Kesalahan Administrasi di Masa Lalu: Banyak kasus tumpang tindih berakar dari kesalahan petugas BPN di masa lalu, seperti kesalahan pengukuran, penerbitan sertifikat ganda, atau pemrosesan dokumen palsu. Adanya kesalahan internal ini mempersulit proses pembatalan sertifikat yang cacat hukum.
3. Itikad Buruk dan Pemalsuan Dokumen: Kendala sering muncul ketika salah satu pihak menggunakan dokumen palsu atau adanya mafia tanah yang sengaja menciptakan sertifikat ganda, membuat proses pembuktian di pengadilan menjadi kompleks.
4. Lamanya Proses Hukum: Penyelesaian melalui jalur pengadilan, baik Perdata maupun PTUN, dapat memakan waktu bertahun-tahun, melibatkan berbagai tingkat pengadilan (negeri, tinggi, kasasi), yang membutuhkan biaya besar dan energi dari para pihak yang bersengketa.
5. Minimnya Literasi Hukum Masyarakat: Beberapa masyarakat di Semarang masih kurang memahami prosedur hukum yang benar, sehingga seringkali

menempuh jalur yang salah atau mudah dimanfaatkan oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab.<sup>69</sup>

Solusi untuk mengatasi kendala tersebut melibatkan pendekatan administratif, mediasi, dan litigasi yang efektif:

1. Penelitian Mendalam oleh BPN (Verifikasi dan Klarifikasi): Solusi pertama adalah memaksimalkan peran BPN Kota Semarang untuk melakukan penelitian mendalam terhadap data dan riwayat tanah. BPN harus secara proaktif melakukan rekonstruksi data dan pengukuran ulang untuk menentukan sertifikat mana yang sah secara prosedur awal.
2. Optimalisasi Mediasi: Mediasi di Kantor Pertanahan atau melalui mediator profesional seringkali menjadi solusi yang paling cepat dan murah. Dengan adanya fasilitator netral, kedua belah pihak dapat mencapai kesepakatan damai (seperti jual beli sebagian tanah atau kompensasi) tanpa harus melalui pengadilan yang panjang.
3. Jalur PTUN untuk Pembatalan Sertifikat Cacat Hukum: Jika terbukti salah satu sertifikat terbit dengan prosedur yang tidak benar, solusi hukumnya adalah melalui gugatan PTUN untuk membantalkan keputusan Kepala BPN tentang penerbitan sertifikat tersebut. Putusan PTUN akan menjadi dasar hukum yang kuat untuk penyelesaian administrasi di BPN.
4. Penegakan Hukum Pidana: Untuk kasus yang melibatkan unsur pemalsuan dokumen atau mafia tanah, solusi hukumnya adalah melalui laporan polisi dan

---

<sup>69</sup> Ardini, A., Hasibuan, M. I., Ummairah, D., & Putri, E. Q. A. (2024). Protecting Landowner Rights: Enforcement of Criminal Law Against Land Encroachment in Indonesia. *DiH: Jurnal Ilmu Hukum*, 85-94.

- proses peradilan pidana. Proses pidana dapat membantu mengungkap itikad buruk dan mempermudah pembatalan sertifikat yang terbit secara ilegal.<sup>70</sup>
5. Peningkatan Program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap): Sebagai solusi jangka panjang dan preventif, program PTSL yang masif di Kota Semarang bertujuan untuk mendata seluruh bidang tanah secara sistematis, sehingga meminimalisir potensi tumpang tindih di masa mendatang dengan data yang lebih akurat dan terdigitalisasi



---

<sup>70</sup> Ardini, A., Hasibuan, M. I., Ummairah, D., & Putri, E. Q. A. (2024). Protecting Landowner Rights: Enforcement of Criminal Law Against Land Encroachment in Indonesia. *DiH: Jurnal Ilmu Hukum*, 85-94.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Simpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa permasalahan tumpang tindih kepemilikan atas sebidang tanah (atau *overlap* sertifikat) merupakan salah satu sengketa pertanahan yang paling kompleks di Kota Semarang, maupun di Indonesia pada umumnya. Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam kasus semacam ini didasarkan pada prinsip-prinsip hukum agraria dan proses peradilan yang berlaku. Kendala dalam penyelesaian sengketa tumpeng tindih kepemilikan tanah adalah data fisik dan yuridis yang tidak akurat, iktikad buruk dan manipulasi, proses hukum yang Panjang dan berlarut-larut, keterbatasan sumber daya BPN. Solusi dalam penyelesaian sengketa tumpeng tindih tanah adalah optimalisasi mediasi dan penelitian warkah di BPN, digitalisasi data pertanahan, pemanfaatan jasa penasihat hukum atau konsultan pertanahan, pemanfaatan jasa penasihat hukum atau konsultan pertanahan, menempuh jalur hukum PTUN untuk keputusan administratif, penyelesaian melalui musyawarah pada keabsahan keputusan administrasi BPN.

#### **B. Saran**

Saran untuk mencegah terulangnya kasus tumpang tindih kepemilikan tanah di Kota Semarang memerlukan perbaikan sistemik baik dari sisi administrasi pemerintahan maupun kesadaran hukum masyarakat. Berikut adalah langkah-

langkah yang dapat diambil untuk meminimalisir kejadian serupa di masa mendatang:

1. Peningkatan Kualitas Data dan Digitalisasi Layanan BPN
  - a. Penyelesaian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL): Pemerintah Kota Semarang dan BPN harus mempercepat program PTS'L di seluruh wilayah. PTS'L bertujuan untuk mendata dan mensertifikasi semua bidang tanah agar tercipta basis data spasial dan yuridis yang lengkap dan akurat.
  - b. Integrasi Data Spasial: Menggunakan sistem informasi geografis (SIG) yang canggih untuk memetakan secara digital dan akurat semua bidang tanah. Data spasial ini harus terhubung dan terintegrasi antar instansi terkait (BPN, Pemda Semarang bagian tata ruang, dan dinas terkait lainnya).
  - c. Audit Sistematis Penerbitan Sertifikat: Melakukan audit internal secara berkala terhadap proses penerbitan sertifikat lama untuk mengidentifikasi potensi tumpang tindih data awal.
2. Penguatan Pengawasan dan Akuntabilitas Internal BPN
  - a. Pengawasan Melekat: Memperketat pengawasan terhadap petugas ukur dan pegawai BPN di lapangan untuk memastikan prosedur standar operasional (SOP) pengukuran dan validasi data dilaksanakan dengan benar dan tanpa manipulasi.
  - b. Transparansi Pelayanan: Meningkatkan transparansi dalam setiap proses pengurusan sertifikat tanah untuk mengurangi celah Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme (KKN) yang sering menjadi akar masalah tumpang tindih.
3. Peningkatan Kesadaran Hukum Masyarakat

- a. Edukasi Hukum Pertanahan: Pemerintah daerah perlu secara aktif melakukan sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat mengenai pentingnya mensertifikasi tanah, memelihara dokumen kepemilikan, dan memasang patok batas yang jelas.
  - b. Pemanfaatan Layanan Cek Sertifikat Online: Mendorong masyarakat untuk secara rutin memanfaatkan layanan daring BPN untuk mengecek status dan keabsahan sertifikat tanah yang dimiliki atau yang akan dibeli.
4. Perbaikan Regulasi dan Kolaborasi Multipihak
- a. Sinergi Antar Instansi: Memperkuat kolaborasi antara BPN, Pemerintah Kota Semarang (Dinas Tata Ruang, Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman), dan Kantor Pajak Pratama. Data Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) harus sinkron dengan data sertifikat tanah di BPN.
  - b. Melalui langkah-langkah preventif ini, diharapkan dapat tercipta sistem administrasi pertanahan yang lebih kuat, akurat, dan dapat memberikan kepastian hukum bagi seluruh warga Kota Semarang.

## DAFTAR PUSTAKA

- Al Rasyid Harun, 1986. “*Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan Peraturannya)*”. Jakarta: Ghalia Indonesia
- Agulegistin, M. (2018). *Analisis Yuridis Studi Perbandingan Kedudukan Saksi Dalam Pembuatan Akta Notariil Menurut Hukum Islam Dan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) NO. 2 Tahun 2014* (Doctoral dissertation, Fakultas Hukum UNISSULA).
- Arief, Sidharta, 2007, Meuwissen Tentang *Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*, Bandung: PT Refika Aditama
- Chomzah, Ali Achmad. 2004. “*Hukum Agraria (Pertanahan di Indonesia)*”. Jakarta : Prestasi Pustakarya
- Dellyana, Shant, 1988, *Konsep Penegakan Hukum*, Yogyakarta: Liberty
- Fahmi, R. (2023). *Rekonstruksi Regulasi Sengketa Lahan Pertanahan Indonesia Berbasis Keadilan Pancasila* (Doctoral Dissertation, Universitas Islam Sultan Agung).
- Fattatun, Isna Dwi, 2016, “Keadilan dan Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman Tahun 2014-2015”, *Skripsi*, Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga
- Jelindo, R. (2025). *Implementasi Judicial Pardon Dalam Pembaharuan Sistem Peradilan Pidana Berbasis Kepastian Hukum* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).
- HANUM, N. (2025). *Tanggung Jawab Dan Perlindungan Hukum Notaris Sebagai Pejabat Umum Dalam Penerbitan Covernote Ditinjau Dari Perspektif Hukum Jaminan* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).
- Hutagalung, Arie S, 2005, “*Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*”, Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia
- Kus, K., & Khisni, A. (2017). Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam kasus tumpang tindih kepemilikan atas sebidang tanah di Badan Pertanahan Nasional/ATR Kabupaten Kudus. *Jurnal Akta*, 4(1), 71-74.
- Kuswanto, K. (2017). *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Kasus Tumpang Tindih Kepemilikan Atas Sebidang Tanah Di Badan Pertanahan Nasional/ATR Kabupaten Kudus* (Doctoral dissertation,

Fakultas Hukum UNISSULA).

Machmud, Syahrul, 2008, *Penegakan Hukum Dan Perlindungan Hukum Bagi Dokter Yang Diduga Melakukan Medikal Malpraktek*, Bandung: Mandar Maju

Mulyadi, Satino, 2019, Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertifikat Ganda, *Jurnal Yuridis* Vol. 6, No. 1, hal. 14.

Murad, Rusmadi, 1999 “Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah”, Bandung: Alumni

Puang, Victorianus MH Randa, 2015, “*Hukum Pendirian Usaha Dan Perizinan*”, Yogyakarta: Deepublish

Saleh, K. Wantjik, 1977. “*Hak Anda Atas Tanah*”, Jakarta : Ghalia Indonesia

Santoso, Urip, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*”, Jakarta: Kencana, Prenada Media Group

Saprodin, S. (2020). *Rekonstruksi Kebijakan Penanganan Terorisme di Indonesia Yang Berbasis Nilai Keadilan Pancasila* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia)).

Siswanti, S. (2023). *Perlindungan Hukum Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Pembuatan Akta Yang Didasarkan Pada Keterangan Tidak Benar Oleh Para Pihak Di Kabupaten Klaten* (Doctoral Dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).

Sugiyono, 2014, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: alfabeta, CV

Tampubolon, Wahyu Simon, 2016 *Upaya Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Ditinjau dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen Jurnal Ilmiah “Advokasi” Vol.4/No. 01*

Wijayanti, Asri, 2009, *Hukum Ketenagakerjaan Pasca Reformasi*, Jakarta: Sinar Grafika.