

## **Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Terhadap Sertipikat Ganda Di Kota Semarang (Studi Putusan No. 560/Pdt.G/Pn.Smg)**

**Nur Rizqe Triyuniyanti, Dian Latifiani**

Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang

Corresponding Author: [nuriskebenda@students.unnes.ac.id](mailto:nuriskebenda@students.unnes.ac.id)

ISSN 2964-3848

QRCBN 62-6861-0144-710

### **ABSTRAK**

Negara Indonesia sebagai negara Agraris yang memiliki luas tanah yang sangat luas. Tanah memiliki peranan yang sangat penting bagi kebutuhan hidup manusia. Tanah merupakan sumber untuk manusia agar dapat menjalani kehidupan. Tanah mempunyai nilai yang sangat penting, maka dari itu dalam setiap penguasaan tanah harus memiliki sertipikat. Sertipikat merupakan alat bukti kepemilikan yang kuat dan autentik yang sudah terdaftar oleh badan resmi yang sah. Sekarang ini terdapat banyak oknum yang berusaha untuk memalsukan sertipikat. Selain itu juga sering terjadi penerbitan sertipikat lebih dari satu dalam sebidang tanah. Dalam penelitian ini, terdapat kasus mengenai Sertipikat Ganda yang berada di satu bidang tanah yang berada di Kelurahan Bendan Ngisor, Kecamatan Semarang Selatan. Metode penulisan yang digunakan dalam penulisan ini yaitu menggunakan metode penelitian Yuridis-Normatif. Data dalam penelitian ini diperoleh melalui metode pengumpulan data Studi Kepustakaan. Penyelesaian dalam Kasus sengketa mengenai sertipikat ganda ini melalui proses Litigasi. Tujuan dari penulisan ini yaitu untuk

mengetahui bagaimana penyelesaian sengketa kepemilikan tanah terhadap sertifikat ganda di Kota Semarang.

**Kata kunci:** penyelesaian, sengketa, sertipikat.

## PENDAHULUAN

Indonesia merupakan Negara kepulauan yang mana negara ini merupakan Negara Agraris. Disebut sebagai Negara Agraris yang berarti Indonesia memiliki tanah yang sangat luas. Tanah merupakan sumber untuk manusia agar dapat menjalani kehidupan yang mana digunakan untuk lahan tempat tinggal ataupun digunakan sebagai perkebunan untuk menunjang kehidupan manusia. Tanah memiliki nilai yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Secara ekonomis tanah mempunyai nilai yang sangat tinggi. Tanah sebagai faktor yang sangat penting ini memerlukan kepastian hukum agar tanah yang dikuasai setiap pemegang haknya dan sesuai penggunaan tanahnya agar tidak terjadi perebutan atau sengketa.

Pemerintah mengeluarkan kebijakan pertanahan yang diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Undang-undang ini sering disebut dengan UUPA, yang mana UUPA ini mengatur tentang bagaimana ketentuan penguasaan tanah di Indonesia. UUPA ini bertujuan untuk menyelesaikan sengketa atau dualisme yang ada di masyarakat. UUPA ini juga diharapkan untuk dapat mewujudkan cita-cita Negara Indonesia yang terdapat didalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945.<sup>983</sup>

Sertipikat tanah berfungsi sebagai alat bukti kepemilikan yang sah, autentik, dan memiliki kekuatan hukum yang tinggi karena diterbitkan oleh lembaga resmi yang berwenang.

---

<sup>983</sup> Fitri, Ria. (2020). Hukum Agraria Bidang Pertanahan. Jurnal Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala

Kekuatan hukum dari sertipikat ini memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegangnya sebagai bukti kepemilikan yang sempurna, selama tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya melalui jalur hukum. Pada kenyataannya karena nilai tanah yang sangat dan semakin tinggi ini, banyak orang yang berupaya untuk memalsukan sertipikat guna memperoleh bukti kepemilikan yang tidak berkekuatan hukum.<sup>984</sup> Selain itu juga sering terdapat dua atau lebih sertipikat yang diterbitkan di satu bidang tanah yang sama. Hal ini dapat menimbulkan sengketa atau ketidakpastian pemilik hak atas tanah.<sup>985</sup>

Sengketa merupakan adanya perbedaan kepentingan atau terjadinya pertentangan, dan perselisihan terhadap suatu objek yang terjadi antara dua pihak atau lebih. Dalam hal ini Sengketa yang terjadi yaitu terdapat bangunan yang sedang dibangun oleh Tan Yangky Tanuputra diatas objek sengketa berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1079 yang tidak memiliki kekuatan hukum tetap. Sengketa ini terjadi diatas tanah milik Sukawi, yang mana dalam hal ini terdapat sertipikat yang ganda disatu bidang tanah seluas 598 meter persegi didaerah Kelurahan Bendan Ngisor, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang.

Topik mengenai sengketa sertipikat ganda ini memiliki relevansi yang sangat erat dengan pembahasan dalam book chapter agraria, karena topik ini menyentuh langsung pada persoalan mendasar dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia yakni kepastian dan perlindungan hukum hak atas tanah, dalam hukum agrarian yang berlandaskan pada Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang sering disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Prinsip kepastian

---

<sup>984</sup> Putra Zulfikar et al. (2023). *Perspektif hukum tentang sertipikat ganda*. Universitas Sembilanbelas November Kolaka.

<sup>985</sup> Mulyadi, S., & Satino, S. (2019). Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertipikat Ganda. *Jurnal Yuridis*, 6(1), 147-173.

hukum merupakan pilar utama yang harus dijamin oleh negara dalam proses pendaftaran tanah. Namun dalam kenyataannya, masih sering dijumpai kasus yang mana dua atau lebih sertipikat hak atas tanah diterbitkan dalam satu bidang yang sama. Permasalahan ini tidak hanya menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemilik hak, tetapi juga berakibat pada terganggunya ketertiban administrasi pertanahan serta juga kepercayaan masyarakat kepada lembaga pertanahan. Untuk itu, kajian terhadap penyelesaian sengketa sertipikat ganda ini layak dimasukkan dalam book chapter ini karena dapat memberikan kontribusi terhadap pembaruan kebijakan, reformasi agraria, serta penguatan sistem administrasi pertanahan yang transparan.

## **TINJAUAN PUSTAKA**

### **Landasan Konseptual**

#### **1. Penyelesaian Sengketa**

Prof. M. Yahya Harahap memandang bahwa penyelesaian sengketa adalah suatu mekanisme hukum yang bertujuan untuk memberikan kejelasan dan rasa keadilan bagi pihak-pihak yang berselisih, baik dengan menempuh jalur pengadilan (litigasi) maupun melalui cara-cara di luar pengadilan seperti mediasi dan arbitrase. Ia menyoroti bahwa penyelesaian sengketa seharusnya tidak hanya terpaku pada prosedur hukum yang kaku, melainkan juga harus memastikan keadilan yang nyata dirasakan oleh para pihak. Menurutnya, proses litigasi sering kali terhambat oleh birokrasi dan membutuhkan waktu lama, sehingga tidak selalu menjadi opsi yang paling efektif. Karena itu, ia merekomendasikan penggunaan metode alternatif penyelesaian sengketa (ADR) yang dianggap lebih cepat, adaptif, dan melibatkan peran aktif pihak-pihak yang terlibat. Dengan cara ini, diharapkan sengketa dapat diselesaikan

secara adil dan memuaskan tanpa harus melalui proses peradilan yang berbelit.<sup>986</sup>

## **2. Sengketa tanah**

Menurut Soerjono Soekanto, sengketa pertanahan dapat dipahami sebagai bentuk konflik sosial yang muncul akibat adanya perbedaan klaim antara pihak-pihak yang merasa memiliki hak atas tanah, baik dalam hal kepemilikan, penguasaan, maupun pemanfaatannya. Ketika upaya penyelesaian secara damai melalui musyawarah tidak berhasil, maka diperlukan intervensi hukum melalui lembaga penyelesaian sengketa. Permasalahan ini timbul karena adanya ketidakharmonisan antara ketentuan hukum yang berlaku dengan praktik sosial yang berkembang di masyarakat.<sup>987</sup>

## **3. Sertipikat Ganda**

Menurut Prof. Boedi Harsono, sertipikat ganda merupakan suatu kondisi di mana terdapat lebih dari satu sertipikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh lembaga resmi yang berwenang, yakni Badan Pertanahan Nasional (BPN), untuk bidang tanah yang sama. Keberadaan sertipikat yang saling tumpang tindih ini menimbulkan permasalahan hukum, terutama terkait dengan kejelasan dan kepastian status kepemilikan atas tanah tersebut. Fenomena ini tidak jarang terjadi akibat adanya kekeliruan dalam administrasi pertanahan, baik yang bersifat teknis maupun substantif. Kesalahan tersebut bisa berupa ketidaksesuaian data fisik tanah, seperti ukuran atau letak, maupun ketidaktepatan data yuridis, seperti identitas pemilik atau jenis hak atas tanah. Akibatnya, sistem informasi pertanahan menjadi tidak akurat, yang pada akhirnya

---

<sup>986</sup> Harahap, M. Y. (2017). *Hukum acara perdata: tentang gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian, dan putusan pengadilan*. Sinar Grafika.

<sup>987</sup> Soerjono Soekanto. (1986). *Sosiologi Hukum dalam Masyarakat*. Rajawali Press.

berpotensi memicu konflik atau sengketa di kemudian hari.<sup>988</sup>

## Kajian Teori

### 1. Teori Kepastian Hukum

Hans Kelsen mengemukakan bahwa kepastian hukum merupakan aspek yang sangat penting dalam sistem hukum yang ideal dan rasional. Ia berpendapat bahwa hukum perlu dipisahkan dari pengaruh nilai-nilai eksternal seperti moral, politik, dan sosial agar dapat dianalisis secara ilmiah sebagai kumpulan norma yang tersusun secara logis. Dalam pandangan Kelsen, hukum beroperasi dalam suatu tatanan normatif yang berjenjang, di mana setiap aturan hukum memperoleh kekuatannya dari norma yang lebih tinggi hingga mencapai norma dasar yang disebut *Grundnorm*. Supaya tercipta kepastian hukum, setiap norma dalam sistem hukum harus saling mendukung dan tidak menimbulkan kontradiksi antara satu dengan lainnya. Dengan demikian, struktur hukum yang sistematis, tertib, dan dapat diprediksi menjadi syarat utama untuk menjamin stabilitas dan kejelasan dalam penerapan hukum. Kepastian hukum juga mensyaratkan bahwa aturan-aturan yang berlaku ditegakkan oleh otoritas yang sah dan dijalankan secara objektif tanpa campur tangan pribadi atau kepentingan subjektif pihak tertentu.<sup>989</sup>

### 2. Teori Keadilan

Pemikiran John Rawls mengenai keadilan, yang dituangkan dalam karyanya *A Theory of Justice* (1971), telah menjadi landasan penting dalam perkembangan teori politik dan etika kontemporer. Melalui teorinya, Rawls berusaha merumuskan konsep keadilan yang dapat diterima dalam masyarakat yang bersifat majemuk, di mana berbagai nilai

---

<sup>988</sup> Boedi Harsono. (2003). *Hukum Agraria Indonesia*.

<sup>989</sup> Rizhan, A. (2020). Konsep Hukum Dan Ide Keadilan Berdasarkan Teori Hukum Statis (Nomostatics) Hans Kelsen. *Kodifikasi*, 2(1), 61-71.

dan pandangan hidup hidup berdampingan. Ia berpendapat bahwa keadilan merupakan nilai utama yang harus menjadi dasar dalam penyelenggaraan lembaga-lembaga sosial. Dengan kata lain, institusi sosial hanya dapat dianggap sah apabila mampu mewujudkan prinsip-prinsip keadilan secara menyeluruh. Rawls juga menekankan pentingnya perlindungan terhadap hak-hak mendasar setiap individu, khususnya bagi kelompok masyarakat yang berada dalam posisi kurang beruntung, agar tercipta sistem sosial yang adil dan setara bagi semua.<sup>990</sup>

## METODE

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini yaitu Yuridis Normatif. Metode Yuridis Normatif merupakan sebuah metode pendekatan penelitian hukum yang berfokus pada analisis norma atau peraturan hukum, doktrin hukum, dan putusan pengadilan atau yurisprudensi. Pada penulisan ini, penulis juga menggunakan Metode Studi Pustaka yang mana proses pengumpulan datanya melalui bahan kepustakaan seperti jurnal, buku, artikel, dan sumber kepustakaan yang lainnya.

Penelitian yuridis normatif bertujuan untuk menemukan kebenaran hukum berdasarkan logika hukum, asas hukum, dan norma yang berlaku. Peneliti tidak melakukan observasi terhadap realitas sosial secara langsung, melainkan mempelajari dokumen hukum dan literatur yang relevan. Oleh karena itu, penelitian ini bersifat doktrinal, yaitu mengkaji doktrin-doktrin hukum, dan bersifat konseptual, yaitu menganalisis konsep hukum yang hidup dalam sistem hukum.

Dasar hukum metode penelitian yuridis normatif ini dapat ditemukan dalam *Pasal 5 ayat (1)* Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-

---

<sup>990</sup> John Rawls, *A Theory of Justice*. Cambridge: Harvard University Press, 1971, hlm. 3.

undangan (sebagaimana telah diubah dengan UU No. 13 Tahun 2022), yang menegaskan bahwa peraturan perundang-undangan disusun berdasarkan asas-asas tertentu, termasuk kepastian hukum dan keadilan. Hal ini menunjukkan pentingnya norma hukum tertulis sebagai sumber utama dalam memahami dan menganalisis hukum.

## **PEMBAHASAN**

### **Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Terhadap Sertipikat Ganda Di Kota Semarang**

Sengketa pertanahan merupakan suatu hal yang sering kita jumpai di lingkungan masyarakat. Tidak jarang pula terdapat kasus yang terjadi karena adanya sertipikat yang ganda di satu bidang tanah. Sertipikat tanah memberikan kedudukan hukum yang kuat bagi pemegang hak yang namanya tercatat di dalamnya sebagai bukti kepemilikan yang sah. Namun, munculnya konflik hukum antara pemilik sertipikat asli dan pihak lain sering kali disebabkan oleh penerbitan sertipikat ganda, yang umumnya terjadi akibat adanya upaya penguasaan tanah melalui cara-cara yang melawan hukum, seperti penipuan, transaksi jual beli fiktif, penggandaan dokumen kepemilikan, hingga pemalsuan sertipikat dengan berbagai modus. Selain itu juga dapat di akibatkan karena lemahnya kinerja anggota BPN yang kurang cermat dalam meneliti administrasi permohonan penerbitan sertipikat.<sup>991</sup>

Penyelesaian konflik akibat terbitnya sertipikat hak atas tanah yang ganda dapat ditempuh melalui berbagai jalur, baik melalui proses hukum di pengadilan (litigasi) maupun pendekatan di luar pengadilan (non-litigasi). Jalur litigasi

---

<sup>991</sup> Salim, A. (2019). *Penyelesaian Sengketa Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Milik Dengan Adanya Penerbitan Sertipikat Ganda*. Jurnal USM Law Review, 2(2), 174-187. ATHENA: Journal of Social, Culture and Society Vol 1, Issue 1, January 2023, Hal 22-25 ISSN: 2985 - 3605 (Media Online) DOI: <https://doi.org/10.58905/athena.v1i1.425>



dilakukan dengan mengajukan gugatan ke lembaga peradilan, sementara jalur non-litigasi dapat dilakukan melalui mekanisme mediasi, musyawarah, atau arbitrase sebagai upaya penyelesaian yang lebih informal dan partisipatif..<sup>992</sup>

a. Mediasi merupakan bentuk penyelesaian sengketa dengan menggunakan bantuan seseorang yang disebut sebagai mediator yang akan membantu pihak-pihak yang bersengketa untuk mencapai kesepakatan bersama.

Upaya penyelesaian perkara melalui jalur mediasi awalnya digagas oleh para ahli hukum. Mahkamah Agung, sebagai lembaga yudikatif tertinggi, memiliki tanggung jawab untuk mengimplementasikan ketentuan perundang-undangan terkait mediasi dalam sistem peradilan. Dalam rangka mewujudkan hal tersebut, Mahkamah Agung telah beberapa kali menyelenggarakan rapat kerja nasional yang secara khusus membahas penerapan mediasi di lingkungan lembaga peradilan. Dari hasil rapat kerja tersebut, lahir sejumlah regulasi yang mengatur pelaksanaan mediasi, antara lain Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 1 Tahun 2002 tentang Pemberdayaan Pengadilan Tingkat Pertama dalam Penerapan Lembaga Damai, Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 2 Tahun 2003 tentang Prosedur Mediasi, serta PERMA Nomor 1 Tahun 2008 tentang Mediasi yang hingga kini masih dijadikan pedoman utama dalam pelaksanaan mediasi di pengadilan<sup>993</sup>.

b. Musyawarah merupakan bentuk penyelesaian sengketa secara langsung antara pihak-pihak yang bersengketa dengan saling berdiskusi untuk mencari solusi yang disepakati dan disetujui bersama.

---

<sup>992</sup> Dewi, N. M. T. (2022). Penyelesaian Sengketa Non Litigasi Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata. *Jurnal Analisis Hukum*, 5(1), 81-89.

<sup>993</sup> Latifiani, D. (2018). Contributing Factors of Mediation Failure in the Tribunal in Divorce Cases. *South East Asia Journal of Contemporary Business, Economics and Law*, 15, 2014-2017.

- c. Arbitrase merupakan bentuk penyelesaian sengketa dengan menunjuk seseorang atau beberapa arbiter yang akan memutuskan hasil sengketa berdasarkan kesepakatan para pihak.

Penyelesaian sengketa terhadap penyelesaian sengketa pertanahan diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman. Dalam Pasal 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman menyebutkan bahwa kekuasaan kehakiman ialah kekuasaan Negara yang merdeka dalam menegakkan hukum dan keadilan. Dalam Pasal 1 undang-undang tersebut dijelaskan bahwa kekuasaan kehakiman merupakan kewenangan negara yang bersifat independen dalam menegakkan hukum dan keadilan. Sengketa yang berkaitan dengan kepemilikan tanah diselesaikan melalui lembaga Peradilan Umum, sementara sengketa yang berkaitan dengan keputusan administratif lembaga pertanahan menjadi kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara. Adapun perkara yang menyangkut tanah wakaf ditangani oleh Peradilan Agama. Seluruh proses penyelesaian tersebut dilakukan tanpa intervensi dari pihak mana pun, menjamin independensi dan objektivitas lembaga peradilan.<sup>994</sup>, kecuali yang diatur dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945.

Obyek Tanah dengan luas 598 meter persegi yang berada di jalan Iamongan Timur VII No.51, Kelurahan Bendan Ngisor, Kecamatan Semarang Selatan dengan mempunyai identitas Surat Sertipikat Hak Milik No. 712 Tahun 1984 dimana sertipikat tersebut sah milik Sukawi mantan Walikota Semarang sejak tahun 1973. Selain itu, pada bidang tanah yang sama juga muncul Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1079 dengan luas 675 meter persegi

---

<sup>994</sup> Reynaldi Tito Sukarno&Widyawati Boediningsih (2022). *Penyelesaian Sengketa Sertipikat Ganda Hak Atas Tanah (Studi Kasus di PTUN Semarang)*.

dari Akta jual beli no. 798 Tahun 2017 milik Tan Yangky Tanuputra.

Setelah mengetahui hal tersebut, Sukawi meminta penjelasan kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, kemudian melalui surat keterangan No. 01.cek/2019 tertanggal 14 Januari 2019 yang menjelaskan jika lokasi titik tanah itu benar milik Sukawi, namun muncul sengketa karena adanya indikasi overlapping dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1079 milik Tan Yangky Tanuputra<sup>995</sup>. Kemudian selanjutnya pihak BPN Kota Semarang tidak menindak lanjuti mengenai sertipikat yang ganda dalam kasus ini sehingga sengketa pun masih terjadi, akibatnya Sukawi mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Semarang. Alasan lain ia mengajukan gugatan ini yaitu karena pihak BPN tidak melakukan mediasi dan malah menolak pengajuan ulang yang diajukan Sukawi di obyek tanah tersebut.

Gugatan yang diajukan Sukawi di Pengadilan Negeri Semarang dilakukan pada tanggal 14 Desember 2020 serta dengan nomor registrasi perkara No. 560/Pdt.G/2020/Pn.Smg. Dalam hal ini Sukawi sebagai penggugat, serta Tan Yangky Tanuputra selaku Tergugat, dan Badan Pertanahan Nasional juga turut menjadi tergugat dalam kasus ini. Tindakan tergugat yang mengklaim serta membangun bangunan diatas tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut dinilai sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

Dalam Putusan kasus ini, pengadilan menyatakan mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya, serta bahwa tanah berukuran luas 598 meter persegi yang berlokasi di jalan lamongan Timur VII No.51, Kelurahan Bendan Ngisor, Kecamatan Semarang Selatan ini sah milik Sukawi atau penggugat dengan Sertipikat Hak Milik No. 712

---

<sup>995</sup><https://www.rmoljawatengah.id/mantan-walikota-semarang-menangkan-gugatan-kasus-sertipikat-ganda>

yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Sementara itu, tan yangky tanuputra atau tergugat ini yang mendirikan bangunan diatas tanah obyek sengketa dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1079 adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum tetap.

Dalam putusan tersebut juga menyatakan bahwa menghukum penggugat untuk mengganti rugi secara materiil dan immaterial kepada penggugat sebesar Rp. 100.000.000,00- (Seratus Juta Rupiah) secara tunai setelah putusan tersebut berkekuatan hukum tetap, serta menghukum tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 2.500.000,00- (Dua Juta Lima Ratus Rupiah) kepada penggugat untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan ini yang berkekuatan hukum tetap. Serta menghukum turut tergugat yaitu pihak Badan Pertanahan Kota semarang untuk mematuhi putusan tersebut. dan juga menghukum pihak tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan hasil putusan diatas, menurut Pasal 31 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung (Perma) Nomor 4 Tahun 2019, putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dalam perkara Gugatan Sederhana wajib dilaksanakan secara sukarela oleh pihak yang kalah. Artinya, pihak yang dinyatakan kalah harus menjalankan isi putusan tersebut tanpa perlu diminta. Selanjutnya, Pasal 31 ayat (3) Perma yang sama menyatakan bahwa apabila pihak yang kalah tidak menjalankan putusan secara sukarela, maka pelaksanaan putusan tersebut dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku<sup>996</sup>.

Putusan ini mengacu pada preseden hukum yang ditetapkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 5/Yur/2018. "Jika terjadi sertipikat ganda atas tanah yang

---

<sup>996</sup> Naefi, M., & Latifiani, D. (2021). Akibat hukum putusan gugatan sederhana tidak dijalankan bagi para pihak. *Pandecta Research Law Journal*, 16(2), 336-345.

sama, di mana keduanya sama-sama otentik maka bukti hak yang paling kuat adalah sertipikat hak yang terbit lebih dahulu, sehingga pihak pertama yang menggugat mendapatkan kekuatan hukum yang lebih dibandingkan dengan pihak kedua yaitu tergugat, sehingga sertipikat tanah jatuh pada pihak pertama yaitu penggugat”.

### **Alasan Perlu Adanya Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Terhadap Sertipikat Ganda di Kota Semarang**

Permasalahan terhadap sengketa kepemilikan tanah yang ganda ini merupakan isu yang cukup serius yang dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan konflik kepentingan antar individu atau badan hukum. Di kota Semarang, yang mana kota ini merupakan salah satu pusat pertumbuhan ekonomi dan pembangunan infrastruktur di Indonesia. Kejelasan status hukum hak atas tanah menjadi kebutuhan yang sangat mendesak, yang berarti setiap pemegang hak atas tanah harus memiliki sertipikat yang autentik agar tidak terjadinya sengketa atau konflik antar individu.

Akta autentik merupakan dokumen yang disusun oleh atau di hadapan pejabat yang memiliki kewenangan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Isi dari akta autentik mencerminkan pernyataan pejabat mengenai hal-hal yang disaksikannya secara langsung atau yang dilakukan di hadapannya. Pejabat yang dimaksud dalam hal ini antara lain notaris, hakim, atau pegawai pencatatan sipil. Ketentuan mengenai akta autentik juga diatur dalam Pasal 165 HIR, yang menegaskan bahwa akta autentik adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang dan memiliki kekuatan pembuktian penuh antara para pihak serta ahli warisnya.<sup>997</sup>

---

<sup>997</sup> Latifiani, D. (2015). *Akte Otentik untuk Meminimalisir Sengketa Hibah*. State University of Semarang.

Sertipikat ganda tidak hanya membingungkan pihak-pihak yang bersengketa, tetapi juga dapat menghambat proses pembangunan, investasi, dan tata kelola pertanahan. Oleh karena itu, upaya penyelesaian sengketa kepemilikan tanah atas dasar sertipikat ganda harus dilakukan secara sistematis dan menyeluruh untuk menciptakan kepastian jaminan hukum bagi semua pihak.<sup>998</sup>

Sengketa akibat sertipikat ganda juga berdampak pada kepercayaan masyarakat terhadap lembaga pertanahan, khususnya Badan Pertanahan Nasional (BPN). Ketika dua pihak atau lebih yang memiliki sertipikat diatas satu bidang tanah yang sama, hal ini menunjukkan adanya kelemahan dalam sistem administrasi pertanahan. Jika permasalahan ini semakin meningkat, maka hal ini dapat menurunkan kredibilitas negara dalam menjamin hak atas tanah warganya.

Penyelesaian yang adil terhadap permasalahan seperti ini penting untuk memulihkan kembali kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum dan pelayanan administrasi pertanahan. Penyelesaian sengketa pertanahan juga sangat penting untuk melindungi hak-hak masyarakat.<sup>999</sup> Terutama pihak didalam permasalahan penerbitan sertipikat ganda akibat kelalaian administratif atau tindakan manipulatif dari oknum tertentu. Tanpa adanya penyelesaian yang tuntas pihak dari permasalahan sertipikat ganda ini akan dapat kehilangan hak atas tanahnya yang telah dimiliki secara sah.

Penyelesaian sengketa kepemilikan tanah terhadap sertipikat ganda ini juga berkaitan erat dengan pentingnya ketertiban administrasi dan perlindungan hukum bagi

---

<sup>998</sup> Cahyaning Putro, D. H. (2021). *Penyelesaian Sengketa Tanah Overlapping di Kantor Pertanahan Kota Semarang*.

<sup>999</sup> Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. (2020). *Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No. 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan*. Retrieved from <https://www.99.co/id/panduan/kasus-sertipikat-tanah-ganda/>.

pemegang hak. Mekanisme penyelesaian sengketa seperti litigasi ataupun non-litigasi perlu dioptimalkan agar penyelesaian konflik tidak perlu berakhir pada proses hukum yang panjang dan mahal.<sup>1000</sup>

Dengan mempertimbangkan dampak yang ditimbulkan dari penyelesaian sengketa sertifikat ganda di Kota Semarang bukan hanya merupakan kebutuhan hukum, tetapi juga merupakan bagian dari upaya menciptakan sistem pertanahan yang tertib, adil, dan akuntabel. Penanganan yang baik terhadap sengketa ini akan berdampak positif bagi pembangunan daerah, peningkatan investasi, serta perlindungan hak kepemilikan masyarakat. Oleh karena itu, dengan adanya penyelesaian yang dilakukan secara menyeluruh dan berkeadilan atas sengketa tanah di Kota Semarang sangatlah penting demi terciptanya keadilan sosial dan kepastian hukum di bidang pertanahan.

## SIMPULAN

Sengketa kepemilikan tanah akibat sertifikat ganda di Kota Semarang dalam Putusan No. 560/Pdt.G/PN.Smg menunjukkan pentingnya penegakan prinsip kepastian hukum dalam sistem pertanahan nasional. Dalam putusan tersebut, majelis hakim menegaskan bahwa sertifikat yang pertama kali terdaftar secara sah di Kantor Pertanahan memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat, dan penerbitan sertifikat kedua yang bertumpang tindih dinyatakan tidak sah karena bertentangan dengan prinsip administrasi pertanahan. Kasus ini juga menunjukkan bahwa peran pengadilan menjadi sangat penting ketika penyelesaian melalui jalur non-litigasi seperti mediasi di kantor pertanahan tidak membuahkan hasil. Ketika proses non-litigasi gagal

---

<sup>1000</sup> Fatatun. (2016). Mediasi sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Sertipikat Ganda Hak Atas Tanah. *Jurnal Cakrawala Hukum*, Universitas Muhammadiyah Surakarta.

menyelesaikan konflik, jalur litigasi menjadi sarana yang sah untuk mencari keadilan dan perlindungan hukum.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Boedi Harsono. (2003). *Hukum Agraria Indonesia*.
- Cahyaning Putro, D. H. (2021). *Penyelesaian Sengketa Tanah Overlapping di Kantor Pertanahan Kota Semarang*.
- Dewi, N. M. T. (2022). *Penyelesaian Sengketa Non Litigasi Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata*. *Jurnal Analisis Hukum*, 5(1), 81-89.
- Fatatun. (2016). Mediasi sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Sertipikat Ganda Hak Atas Tanah. *Jurnal Cakrawala Hukum*, Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Fitri, Ria. (2020). Hukum Agraria Bidang Pertanahan. *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala*
- Harahap, M. Y. (2017). *Hukum acara perdata: tentang gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian, dan putusan pengadilan*. Sinar Grafika.
- John Rawls, A. (1971). *Theory of Justice*. Cambridge: Harvard University Press, hlm. 3.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. (2020). *Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No. 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan*. Retrieved from <https://www.99.co/id/panduan/kasus-sertipikat-tanah-ganda/>
- Latifiani, D. (2015). *Akte Otentik untuk Meminimalisir Sengketa Hibah*. State University of Semarang.
- Latifiani, D. (2018). Contributing Factors of Mediation Failure in the Tribunal in Divorce Cases. *South East Asia Journal of Contemporary Business, Economics and Law*, 15, 2014-2017.
- Mulyadi, S., & Satino, S. (2019). Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Bersertipikat Ganda. *Jurnal Yuridis*, 6(1), 147-173.



Naefi, M., & Latifiani, D. (2021). Akibat hukum putusan gugatan sederhana tidak dijalankan bagi para pihak. *Pandecta Research Law Journal*, 16(2), 336-345.

Putra Zulfikar et al. (2023). *Perspektif hukum tentang sertipikat ganda*. Universitas Sembilanbelas November Kolaka.

Reynaldi Tito Sukarno&Widyawati Boediningsih (2022), *Penyelesaian Sengketa Sertipikat Ganda Hak Atas Tanah (Studi Kasus di PTUN Semarang)*.

Rizhan, A. (2020). Konsep Hukum Dan Ide Keadilan Berdasarkan Teori Hukum Statis (Nomostatics) Hans Kelsen. *Kodifikasi*, 2(1), 61-71.

Salim, A. (2019). *Penyelesaian Sengketa Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Milik Dengan Adanya Penerbitan Sertipikat Ganda*. Jurnal USM Law Review, 2(2), 174-187. ATHENA: Journal of Social, Culture and Society Vol 1, Issue 1, January 2023, Hal 22-25 ISSN: 2985 - 3605 (Media Online) DOI: <https://doi.org/10.58905/athena.v1i1.425>.

Soerjono Soekanto. (1986). *Sosiologi Hukum dalam Masyarakat*. Rajawali Press.

<https://www.rmoljawatengah.id/mantan-walikota-semarang-menangkan-gugatan-kasus-sertipikat-ganda>.