



Custodia: Journal of Legal, Political, and Humanistic Inquiry

Vol 2 No 1 September 2026, Hal 129-146
ISSN: 3123-2116 (Print) ISSN: 3123-2108 (Electronic)
Open Access: <https://scriptaintelektual.com/custodia>

Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Tumpang Tindih Sertifikat Hak Atas Tanah Studi Putusan (Nomor: 237/Pdt.G/2024/PN Smg Jo. Nomor 224/PDT/2025/PT SMG Jo. Nomor 5189 K/PDT/2025)

Della Safitri Febriani^{1*}, Umar Ma'ruf²

¹⁻² Universitas Islam Sultan Agung Semarang, Indonesia

email: dellasafitriefbriani12@gmail.com¹

Article Info :

Received:
28-07-2026
Revised:
22-08-2026
Accepted:
01-09-2026

Abstract

Overlapping land title certificates are one of the land-related issues that create legal uncertainty and cause losses for rights holders. This study aims to analyze the legal considerations of the Panel of Judges in resolving disputes involving overlapping Certificates of Ownership (SHM) and Certificates of Right to Build (SHGB) based on Judgment No. 237/Pdt.G/2024/PN Smg Jo. No. 224/PDT/2025/PT SMG in conjunction with No. 5189 K/PDT/2025, as well as to analyze the legal liability of the parties and the Semarang City Land Office. This study employs a normative legal approach with a descriptive-analytical focus. Data consisting of primary, secondary, and tertiary legal sources were collected through literature and document reviews and analyzed qualitatively. The results indicate that the Panel of Judges provided legal certainty by prioritizing the certificate issued first, based on valid evidence, history of possession, and legal provisions. Legal liability is imposed on parties who possess the land without legal title, as well as on the Semarang City Land Office, through the cancellation and correction of certificates to ensure legal certainty and protection.

Keywords: Legal Certainty, Overlapping Claims, Land Disputes, Land Certificates, Land Ownership Rights.

Abstrak

Tumpang tindih sertifikat hak atas tanah merupakan salah satu persoalan pertanahan yang menimbulkan ketidakpastian hukum dan kerugian bagi pemegang hak. Penelitian ini bertujuan menganalisis pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam menyelesaikan sengketa tumpang tindih Sertifikat Hak Milik (SHM) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) berdasarkan Putusan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Smg Jo. Nomor 224/PDT/2025/PT SMG Jo. Nomor 5189 K/PDT/2025 serta menganalisis pertanggungjawaban hukum para pihak dan Kantor Pertanahan Kota Semarang. Penelitian menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan spesifikasi deskriptif analitis. Data berupa bahan hukum primer, sekunder, dan tersier dikumpulkan melalui studi kepustakaan dan dokumen serta dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Majelis Hakim memberikan kepastian hukum dengan mengutamakan sertifikat yang terbit lebih dahulu berdasarkan alat bukti sah, riwayat penguasaan, dan ketentuan hukum. Pertanggungjawaban hukum dibebankan kepada pihak yang menguasai tanah tanpa hak serta Kantor Pertanahan Kota Semarang melalui pencoretan dan pembetulan sertifikat untuk menjamin kepastian serta perlindungan hukum.

Kata kunci: Kepastian Hukum, Tumpang Tindih, Sengketa Tanah, Sertifikat Tanah, Hak Milik Tanah.



©2026 Authors.. This work is licensed under a Creative Commons Attribution-Non Commercial 4.0 International License.
(<https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>)

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu sumber daya yang memiliki kedudukan fundamental dalam kehidupan manusia karena berfungsi sebagai tempat tinggal, sumber penghidupan, sarana kegiatan ekonomi, serta bagian penting dalam pembangunan. Hubungan manusia dengan tanah tidak hanya terbentuk karena nilai ekonominya, tetapi juga berkaitan dengan aspek sosial, budaya, dan keberlanjutan kehidupan masyarakat. Kedudukan strategis tersebut menyebabkan kebutuhan terhadap tanah terus meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk dan perkembangan aktivitas sosial ekonomi. Kondisi tersebut menjadikan penguasaan dan pemilikan tanah sebagai persoalan yang memiliki konsekuensi hukum yang besar, terutama ketika terdapat lebih dari satu pihak yang mengklaim hak atas bidang tanah yang sama. Shebubakar dan Raniah (2023) menjelaskan bahwa

hubungan masyarakat dengan tanah dalam perspektif hukum tanah tidak semata-mata berkaitan dengan kepentingan individual, tetapi juga memiliki dimensi sosial yang membentuk keteraturan kehidupan masyarakat. Kerangka tersebut menempatkan pengaturan pertanahan sebagai instrumen penting untuk menjamin keseimbangan antara kepentingan individu, masyarakat, dan negara.

Kedudukan hukum tanah di Indonesia berlandaskan pada Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Pasal 28H ayat (4) UUD NRI Tahun 1945 memberikan jaminan terhadap hak milik pribadi serta perlindungan agar hak tersebut tidak diambil secara sewenang-wenang. UUPA kemudian menjadi dasar utama penyelenggaraan hukum agraria nasional dengan menempatkan negara sebagai pihak yang memiliki kewenangan untuk mengatur peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan tanah. Prinsip tersebut berkaitan erat dengan kebutuhan menciptakan kepastian hukum dalam penguasaan dan pemilikan tanah. Nur (2023) menempatkan kepastian hukum sebagai salah satu unsur fundamental dalam mewujudkan keteraturan hukum karena hukum harus mampu memberikan perlindungan yang jelas terhadap hak dan kepentingan seseorang. Kepastian hukum dalam bidang pertanahan dengan demikian tidak cukup hanya diwujudkan melalui keberadaan norma, tetapi harus tercermin dalam administrasi pertanahan dan pengakuan negara terhadap hak yang telah dimiliki seseorang.

Pendaftaran tanah menjadi instrumen yuridis yang sangat penting untuk mewujudkan kepastian hukum tersebut. Pasal 19 UUPA mengamanatkan penyelenggaraan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia untuk menjamin kepastian hukum, yang meliputi kegiatan pengukuran, perpetaan, pembukuan tanah, pendaftaran hak atas tanah beserta peralihannya, serta pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sertifikat kemudian menjadi bukti tertulis yang menunjukkan adanya hak atas tanah yang telah didaftarkan dan diakui oleh negara. Sudiro dan Putra (2020) menegaskan bahwa pendaftaran tanah mempunyai hubungan langsung dengan kepastian hukum terhadap hak atas tanah karena proses tersebut memberikan dasar pembuktian bagi pemegang hak. Rajab, Turisno, dan Lumbanraja (2020) juga menjelaskan bahwa sertifikat hak atas tanah memiliki posisi penting dalam memberikan kepastian hukum karena menjadi instrumen pembuktian dalam sistem pendaftaran tanah. Keberadaan sertifikat pada dasarnya diharapkan mampu memberikan rasa aman kepada pemegang hak, memudahkan identifikasi status hukum suatu bidang tanah, serta mencegah timbulnya konflik mengenai objek dan subjek hak atas tanah. Administrasi pertanahan yang akurat menjadi syarat penting agar fungsi sertifikat sebagai alat pembuktian dapat berjalan secara optimal.

Persoalan muncul ketika mekanisme pendaftaran tanah tidak mampu memberikan kesesuaian antara data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah. Salah satu bentuk persoalan tersebut adalah tumpang tindih sertifikat, yaitu keadaan ketika terdapat dua atau lebih sertifikat yang diterbitkan atas bidang tanah yang sama atau sebagian bidang tanah yang sama sehingga menimbulkan konflik hak di antara pemegang sertifikat. Aziziyah dan Tien Fitriyah (2023) menunjukkan bahwa tumpang tindih sertifikat dapat menimbulkan persoalan hukum karena terdapat perbedaan atau konflik mengenai data fisik dan yuridis tanah. Kondisi tersebut menjadi semakin kompleks ketika masing-masing pihak memiliki sertifikat yang secara formal menunjukkan adanya hak atas tanah. Kesalahan administrasi, ketidaktepatan pencatatan data, persoalan pengukuran dan pemetaan, serta lemahnya pengawasan dapat menjadi faktor yang memicu munculnya sertifikat yang saling tumpang tindih. Permana dan Handayani (2025) menunjukkan bahwa pemilik sertifikat yang mengalami tumpang tindih dapat menghadapi kerugian karena sertifikat yang semestinya memberikan kepastian hukum justru menjadi sumber perselisihan. Permasalahan tersebut menunjukkan adanya kesenjangan antara tujuan normatif pendaftaran tanah dengan praktik penyelenggaraan administrasi pertanahan yang berpotensi menimbulkan sengketa.

Tumpang tindih sertifikat memiliki konsekuensi yang tidak terbatas pada persoalan administratif, tetapi dapat berkembang menjadi sengketa perdata yang membutuhkan penyelesaian melalui lembaga peradilan. Pemegang hak yang merasa dirugikan dapat mempertahankan haknya dengan mendalilkan keabsahan sertifikat, riwayat penguasaan tanah, serta bukti-bukti lain yang menunjukkan dasar perolehan hak. Penyelesaian sengketa menjadi semakin kompleks apabila sertifikat yang saling tumpang tindih berada pada jenis hak yang berbeda, seperti Sertifikat Hak Milik (SHM) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB). Hardian Feril (2025) menunjukkan bahwa sengketa antara SHGB dan

SHM dapat menimbulkan persoalan mengenai kekuatan dan kedudukan masing-masing hak ketika kedua sertifikat tersebut berkaitan dengan objek tanah yang sama. Mekanisme penyelesaian sengketa dapat ditempuh melalui berbagai jalur, termasuk mediasi maupun litigasi, sebagaimana dikaji Alfian et al. (2024) dalam konteks penyelesaian konflik sertifikat hak milik yang tumpang tindih. Jalur pengadilan menjadi penting ketika sengketa menyangkut penentuan hak, keabsahan penguasaan, perbuatan melawan hukum, serta akibat hukum terhadap sertifikat yang diterbitkan atas objek yang sama. Posisi hakim dalam keadaan tersebut menjadi sangat menentukan karena putusan pengadilan harus mampu memberikan penyelesaian yang tidak hanya menyelesaikan konflik para pihak, tetapi juga menghadirkan kepastian hukum terhadap status objek tanah yang disengketakan.

Persoalan tersebut dapat dilihat secara konkret dalam perkara yang diperiksa oleh Pengadilan Negeri Semarang melalui Putusan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Smg Jo. Nomor 224/PDT/2025/PT SMG Jo. Nomor 5189 K/PDT/2025. Perkara tersebut berkaitan dengan sengketa atas sebidang tanah yang diklaim oleh Penggugat, Budi Prasetyo, berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1850/Karanganyar dengan luas kurang lebih 18.828 m² yang diterbitkan pada 12 Maret 1990. Pada sebagian bidang tanah tersebut kemudian terdapat dua Sertifikat Hak Guna Bangunan, yaitu SHGB Nomor 00268/Karanganyar atas nama PT. Ahabe Niaga Selaras yang diterbitkan pada 14 Januari 2020 dan SHGB Nomor 0083/Karanganyar atas nama PT. New Ratna Motor yang diterbitkan pada 20 Januari 2005. Menurut dalil Penggugat, kedua SHGB tersebut sebagian bidangnya masuk atau tumpang tindih dengan tanah yang telah lebih dahulu bersertifikat SHM. Salah satu bidang tanah yang disengketakan juga telah dijadikan jaminan hak tanggungan pada pihak perbankan, sedangkan sebagian lainnya telah dimanfaatkan untuk kepentingan usaha dan pembangunan fisik. Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam perkara tersebut menerangkan adanya indikasi tumpang tindih bidang tanah antara SHM milik Penggugat dengan SHGB milik Para Tergugat. Keadaan tersebut menimbulkan persoalan mengenai keabsahan, kekuatan hukum, serta kedudukan sertifikat yang terbit kemudian dalam hubungannya dengan sertifikat yang telah diterbitkan sebelumnya.

Perkara tersebut memiliki relevansi penting dalam mengkaji kepastian hukum karena penyelesaian sengketa tidak hanya berkaitan dengan siapa yang secara formal memegang sertifikat, tetapi juga menyangkut proses penerbitan sertifikat, riwayat penguasaan tanah, kesesuaian data fisik dan yuridis, serta tanggung jawab pihak-pihak yang terlibat dalam timbulnya tumpang tindih. Penggugat mendalilkan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai, memanfaatkan, dan mensertifikatkan bagian tanah yang menurut Penggugat merupakan hak miliknya. Permasalahan tersebut sekaligus memunculkan pertanyaan mengenai tanggung jawab Kantor Pertanahan apabila terjadi kesalahan atau kelalaian dalam proses administrasi pertanahan. Kuswanto dan Khisni (2017) menekankan pentingnya perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah ketika terjadi tumpang tindih kepemilikan, termasuk dalam kaitannya dengan peran lembaga pertanahan. Tanggung jawab dalam perkara tumpang tindih sertifikat tidak dapat dilepaskan dari kualitas penyelenggaraan pendaftaran tanah karena data pertanahan yang akurat merupakan dasar bagi lahirnya kepastian hukum. Sumardjono (2010) memandang persoalan pertanahan sebagai persoalan yang tidak hanya berkaitan dengan norma, tetapi juga dengan implementasi kebijakan dan administrasi pertanahan. Putusan dalam perkara ini kemudian menjadi semakin relevan karena Pengadilan Negeri Semarang memutus perkara tersebut, putusan tersebut selanjutnya dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang melalui Putusan Nomor 224/PDT/2025/PT SMG, dan permohonan kasasi terhadap putusan tersebut ditolak oleh Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 5189 K/PDT/2025. Rangkaian putusan tersebut memberikan dasar yang penting untuk menelaah bagaimana pertimbangan hukum hakim membentuk kepastian hukum serta bagaimana pertanggungjawaban hukum para pihak dapat ditempatkan ketika terjadi tumpang tindih sertifikat.

Penelitian ini diperlukan untuk mengkaji lebih mendalam hubungan antara kepastian hukum, penyelesaian sengketa pertanahan, dan pertanggungjawaban hukum dalam perkara tumpang tindih SHM dan SHGB tersebut. Penelitian sebelumnya telah membahas tumpang tindih sertifikat dari aspek asas *contradictoire delimitatie* (Akbar, Suparman, & Rubiati, 2025), penyelesaian hukum terhadap *overlapping* sertifikat hak milik (Salehah, 2025), serta penyelesaian sengketa melalui mekanisme mediasi (Alfian et al., 2024). Kajian mengenai kepastian hukum sertifikat juga telah menunjukkan pentingnya pendaftaran tanah dalam memberikan perlindungan terhadap pemegang hak (Sumiati & Kadaryanto, 2021). Penelitian ini memiliki fokus pada analisis terhadap dasar pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam rangkaian Putusan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Smg Jo. Nomor

224/PDT/2025/PT SMG Jo. Nomor 5189 K/PDT/2025 sekaligus mengkaji bentuk pertanggungjawaban hukum para pihak, termasuk pemegang SHGB dan Kantor Pertanahan Kota Semarang, atas terjadinya tumpang tindih sertifikat yang menimbulkan kerugian bagi pemegang SHM. Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini mengangkat rumusan masalah: (1) bagaimana pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam menyelesaikan sengketa tumpang tindih sertifikat hak atas tanah antara SHM dan SHGB dalam rangkaian putusan tersebut; dan (2) bagaimana bentuk pertanggungjawaban hukum para pihak, termasuk pemegang SHGB dan Kantor Pertanahan Kota Semarang, atas terjadinya tumpang tindih sertifikat yang mengakibatkan kerugian bagi pemegang SHM. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis dasar pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam menyelesaikan sengketa tersebut serta mengetahui dan menganalisis bentuk pertanggungjawaban hukum para pihak, termasuk pemegang SHGB dan Kantor Pertanahan Kota Semarang, atas terjadinya tumpang tindih sertifikat yang merugikan pemegang SHM.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif yang menitikberatkan pada penelaahan bahan pustaka atau data sekunder sebagai sumber utama penelitian. Pendekatan penelitian diarahkan pada pengkajian norma-norma hukum yang berkaitan dengan kepastian hukum, sengketa pertanahan, dan tumpang tindih sertifikat hak atas tanah berdasarkan peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, serta putusan pengadilan yang menjadi objek penelitian, yaitu Putusan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Smg Jo. Nomor 224/PDT/2025/PT SMG Jo. Nomor 5189 K/PDT/2025. Spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analitis dengan tujuan menggambarkan secara sistematis objek dan permasalahan hukum yang diteliti sekaligus menganalisis ketentuan hukum, pertimbangan Majelis Hakim, serta kesesuaiannya dengan konsep kepastian hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Data yang digunakan berupa data sekunder yang terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, serta rangkaian putusan dalam perkara Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Smg Jo. Nomor 224/PDT/2025/PT SMG Jo. Nomor 5189 K/PDT/2025. Bahan hukum sekunder meliputi jurnal hukum, buku, dan pendapat atau doktrin para ahli hukum, sedangkan bahan hukum tersier meliputi *Black's Law Dictionary*, Kamus Besar Bahasa Indonesia, dan *The Oxford English Dictionary* sebagai bahan penunjang dalam memahami istilah dan konsep yang digunakan dalam penelitian.

Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi pustaka dan studi dokumen. Studi pustaka dilakukan dengan menelusuri, membaca, mengkaji, dan menganalisis berbagai bahan hukum yang relevan dengan permasalahan penelitian, termasuk buku referensi dan literatur hukum yang diperoleh dari Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung serta sumber kepustakaan lainnya. Studi dokumen dilakukan melalui penelusuran dan pengumpulan dokumen resmi yang berkaitan dengan perkara, khususnya putusan pengadilan serta dokumen administratif yang relevan dari Pengadilan Negeri dan Kantor Pertanahan Kota Semarang. Bahan hukum yang telah dikumpulkan kemudian dianalisis secara kualitatif dengan cara menghubungkan ketentuan hukum, doktrin, dokumen, dan pertimbangan hakim dengan permasalahan hukum yang diteliti. Analisis tersebut diarahkan untuk memperoleh gambaran yang sistematis mengenai pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam menyelesaikan sengketa tumpang tindih sertifikat hak atas tanah serta bentuk pertanggungjawaban hukum para pihak, termasuk pemegang SHGB dan Kantor Pertanahan Kota Semarang, sehingga dapat diperoleh kesimpulan yang sesuai dengan tujuan penelitian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Dasar Pertimbangan Hukum Majelis Hakim dalam Menyelesaikan Sengketa Tumpang Tindih Sertifikat Hak Atas Tanah antara Sertifikat Hak Milik (SHM) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) dalam Putusan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Smg Jo. Nomor 224/PDT/2025/PT SMG Jo. Nomor 5189 K/PDT/2025

Perkara Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Smg Jo. Nomor 224/PDT/2025/PT SMG Jo. Nomor 5189 K/PDT/2025 merupakan sengketa perdata yang berawal dari adanya tumpang tindih antara Sertifikat

Hak Milik (SHM) Nomor 1850/Karanganyar milik Budi Prasetyo dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 268/Karanganyar atas nama PT. Ahabe Niaga Selaras dan SHGB Nomor 83/Karanganyar atas nama PT. New Ratna Motor. SHM Nomor 1850/Karanganyar diterbitkan pada 12 Maret 1990 dengan luas kurang lebih 18.828 m², sedangkan SHGB Nomor 83/Karanganyar diterbitkan pada tahun 2005 dan SHGB Nomor 268/Karanganyar diterbitkan pada tahun 2020. Perbedaan waktu penerbitan tersebut menjadi salah satu fakta penting yang dipertimbangkan oleh Majelis Hakim karena sengketa sertifikat tidak dapat dilepaskan dari persoalan riwayat hak, data fisik, data yuridis, dan proses administrasi yang melatarbelakangi penerbitannya. Kedudukan sertifikat dalam sistem pendaftaran tanah memang memberikan kekuatan pembuktian yang penting, sebagaimana ditegaskan Sudiro dan Putra (2020), tetapi kekuatan tersebut tetap harus dikaitkan dengan kesesuaian antara data yang tercantum dalam sertifikat dengan data fisik dan yuridis yang sebenarnya.

Riwayat penguasaan dan perolehan hak menjadi salah satu dasar penting dalam menilai keabsahan hak Penggugat. Budi Prasetyo memperoleh tanah melalui jual beli dengan Suparti Binti Hardjono yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 4/T/X/1989 tanggal 7 Oktober 1989 di hadapan Notaris dan PPAT Hadi Wibisono, S.H. Bukti kepemilikan tersebut diperkuat dengan SHM Nomor 1850/Karanganyar, bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, dokumen pengembalian batas, surat-surat dengan Kantor Pertanahan Kota Semarang, serta dokumen lain yang berkaitan dengan riwayat tanah. Keterangan saksi Muryadi dan Muryanto juga memperkuat sejarah penguasaan tanah karena keduanya menerangkan bahwa tanah tersebut sebelumnya dikuasai Suparti dan kemudian dibeli oleh Penggugat sekitar tahun 1988–1989. Kesatuan antara bukti tertulis, keterangan saksi, dan riwayat penguasaan memberikan dasar pembuktian yang lebih komprehensif mengenai asal-usul tanah. Prinsip perlindungan terhadap hak yang telah diperoleh secara sah sejalan dengan pemikiran Sumiati dan Kadaryanto (2021) mengenai fungsi sertifikat sebagai instrumen kepastian hukum bagi pemegang hak. Pemahaman tersebut juga selaras dengan prinsip kepemilikan yang menempatkan penguasaan atas hak orang lain tanpa dasar yang sah sebagai tindakan yang harus dihindari, sebagaimana dijelaskan Mulyadi (2026) dan Risalah (2022).

Pembuktian mengenai tumpang tindih tidak hanya bertumpu pada keberadaan tiga sertifikat, tetapi juga didukung oleh proses administratif yang telah ditempuh Penggugat sebelum mengajukan gugatan. Permohonan pengukuran dan pengembalian batas diajukan kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk memastikan kembali letak, luas, dan batas tanah SHM Nomor 1850/Karanganyar. Kantor Pertanahan kemudian menerbitkan pemberitahuan mediasi mengenai dugaan tumpang tindih antara SHM Penggugat dengan SHGB Nomor 83/Karanganyar dan SHGB Nomor 268/Karanganyar melalui Surat Nomor MP.01.02/5932-33.74/XII/2021 tanggal 27 Desember 2021. Kegagalan mediasi menunjukkan bahwa mekanisme administratif dan nonlitigasi belum mampu menyelesaikan perbedaan mengenai status objek tanah sehingga sengketa dilanjutkan melalui lembaga peradilan. Posisi Kantor Pertanahan dalam sistem pendaftaran tanah mempunyai arti penting karena Kantor Pertanahan merupakan unit pelaksana pelayanan pertanahan yang berkaitan dengan pengukuran, pemetaan, pendaftaran, dan pemeliharaan data pertanahan. Kantor Wilayah Provinsi Sumatera Barat (2026) menjelaskan kedudukan Kantor Pertanahan dalam pelaksanaan kegiatan pertanahan, sedangkan Kantor Pertanahan Kota Jakbar (2025) menjelaskan bahwa *warkah* menjadi bagian penting dalam dokumentasi pelayanan pertanahan karena memuat dokumen yang berkaitan dengan proses pendaftaran dan riwayat suatu bidang tanah.

Warkah SHM Nomor 1850/Karanganyar menjadi salah satu instrumen penting yang digunakan untuk menelusuri riwayat hak dan dasar penerbitan sertifikat Penggugat. Permintaan salinan warkah dilakukan untuk memperoleh informasi mengenai dasar perolehan, data yuridis, data fisik, serta proses administrasi yang berkaitan dengan penerbitan SHM. Permohonan blokir terhadap SHGB Nomor 83/Karanganyar dan SHGB Nomor 268/Karanganyar juga diajukan sebagai langkah untuk mencegah terjadinya perbuatan hukum lanjutan terhadap objek yang sedang disengketakan. Upaya tersebut menunjukkan bahwa Penggugat telah menempuh langkah administratif sebelum meminta perlindungan melalui pengadilan. Fungsi *warkah* sebagai sumber informasi mengenai riwayat administrasi pertanahan memperlihatkan bahwa penyelesaian sengketa tumpang tindih sertifikat tidak cukup dilakukan dengan membandingkan tanggal sertifikat, tetapi harus menelusuri dokumen yang menjadi dasar lahirnya hak. Ketelitian terhadap dokumen tersebut merupakan bagian dari penerapan asas kecermatan dalam administrasi negara. Konsep asas hukum yang menghendaki adanya keteraturan, kecermatan, dan perlindungan terhadap hak seseorang dapat ditempatkan dalam kerangka asas hukum

yang dijelaskan Auli (2026), sedangkan independensi lembaga peradilan dalam menilai seluruh alat bukti harus tetap ditempatkan dalam kerangka kekuasaan kehakiman yang mandiri sebagaimana dikemukakan Kaban (2026).

Hasil *plotting* bidang tanah dari aplikasi “Sentuh Tanahku” turut digunakan untuk memperjelas posisi spasial SHM Nomor 1850/Karanganyar, SHGB Nomor 268/Karanganyar, dan SHGB Nomor 83/Karanganyar. Bukti tersebut memberikan gambaran mengenai hubungan lokasi antartetiga bidang tanah dan memperkuat indikasi adanya bagian bidang SHGB yang masuk ke dalam bidang SHM Penggugat. Pemeriksaan setempat (*descente*) kemudian mempunyai arti penting karena memberikan kesempatan kepada Majelis Hakim untuk menilai kondisi objek sengketa secara langsung serta menghubungkannya dengan alat bukti tertulis yang diajukan para pihak. Kedudukan data *plotting* tetap harus dipahami sebagai alat pendukung yang perlu dikaitkan dengan data ukur, peta pendaftaran, warkah, dan hasil pemeriksaan lapangan. Posisi tersebut penting agar teknologi informasi pertanahan tidak diperlakukan secara terpisah dari administrasi pertanahan yang menjadi dasar penerbitan sertifikat. Data hasil temuan mengenai objek sengketa dapat diringkas sebagaimana terlihat pada Tabel 1 berikut.

Tabel 1. Data Temuan Utama dalam Sengketa Tumpang Tindih SHM dan SHGB

No.	Dokumen Hak	Pemegang Hak	Tahun/Tanggal Terbit	Luas/Keadaan	Temuan dalam Perkara
1	SHM 1850/Karanganyar	No. Budi Prasetyo	12 Maret 1990	±18.828 m ²	Menjadi hak yang lebih dahulu terdaftar dan menjadi objek utama sengketa
2	SHGB 83/Karanganyar	No. PT. New Ratna Motor	20 Januari 2005	Sebagian bidang tumpang tindih	Sebagian bidang masuk ke dalam SHM No. 1850/Karanganyar
3	SHGB 268/Karanganyar	No. PT. Ahabe Niaga Selaras	14 Januari 2020	±4.561 m ² tumpang tindih	Sebagian bidang berada di atas SHM Penggugat dan pernah dijadikan jaminan
4	Hasil <i>plotting</i>	ATR/BPN	2024	Tiga bidang tanah	Memperlihatkan hubungan spasial dan adanya tumpang tindih bidang
5	Pemeriksaan setempat	Majelis Hakim	21 Oktober 2024	Objek sengketa	Menguatkan temuan bahwa sebagian SHGB masuk ke bidang SHM
6	Putusan PN	PN Semarang	2024	Sengketa SHM–SHGB	Gugatan Penggugat dikabulkan pada pokoknya
7	Putusan PT	PT Jawa Tengah	2025	Sengketa SHM–SHGB	Putusan tingkat pertama dikuatkan
8	Putusan MA	Mahkamah Agung	2025	Sengketa SHM–SHGB	Permohonan kasasi ditolak

Tabel 1 memperlihatkan adanya perbedaan waktu penerbitan yang signifikan antara SHM Nomor 1850/Karanganyar dengan dua SHGB yang kemudian diterbitkan. SHM Penggugat telah terbit pada 12 Maret 1990, sedangkan SHGB Nomor 83/Karanganyar terbit pada tahun 2005 dan SHGB Nomor 268/Karanganyar terbit pada tahun 2020. Fakta tersebut menjadi semakin penting karena hasil *plotting* dan pemeriksaan setempat menunjukkan adanya bagian SHGB yang masuk ke dalam bidang SHM Penggugat. Temuan tersebut menunjukkan bahwa persoalan perkara bukan sekadar keberadaan dua atau lebih sertifikat, melainkan konflik antara data yuridis dalam sertifikat dengan kondisi fisik objek tanah.

Aziziyah dan Tien Fitriyah (2023) menjelaskan bahwa tumpang tindih sertifikat dapat terjadi ketika terdapat lebih dari satu sertifikat yang berkaitan dengan objek tanah yang sama dan keadaan tersebut berpotensi menimbulkan ketidakpastian mengenai pemegang hak yang sebenarnya. Supantri dan Mirwati (2024) juga menunjukkan bahwa tumpang tindih dalam pendaftaran tanah dapat menimbulkan persoalan serius yang membutuhkan penyelesaian hukum dan administratif secara terpadu.

Pertimbangan Majelis Hakim pada tingkat pertama berangkat dari kualifikasi perbuatan melawan hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPerduta. Unsur pelanggaran hak subjektif Penggugat ditemukan melalui kedudukan SHM Nomor 1850/Karanganyar sebagai bukti hak atas tanah yang diperoleh melalui jual beli. Unsur perbuatan dan sifat melawan hukum dikaitkan dengan tindakan penguasaan dan pemanfaatan bagian tanah Penggugat oleh pemegang SHGB. Unsur kesalahan terlihat dari adanya penguasaan dan pemanfaatan objek yang menurut hasil pemeriksaan masuk ke dalam SHM Penggugat, sedangkan unsur kerugian berkaitan dengan hilangnya kesempatan Penggugat untuk menguasai, menggunakan, dan memanfaatkan sebagian tanahnya. Hubungan kausal muncul karena kerugian tersebut berkaitan langsung dengan penguasaan dan penggunaan bagian tanah yang telah menjadi objek hak Penggugat. Kualifikasi tersebut menunjukkan bahwa Majelis Hakim tidak hanya memeriksa keabsahan formal sertifikat, tetapi juga menilai akibat konkret dari penggunaan tanah terhadap hak subjektif seseorang. Prinsip larangan merugikan dan mengambil hak orang lain juga memiliki relevansi normatif dalam perspektif hukum Islam, sebagaimana dijelaskan Jawas (2026), Islamiyah dan Umami (2024), serta Mulyadi (2026), yang menempatkan perlindungan hak dan larangan melakukan tindakan yang merugikan pihak lain sebagai nilai yang harus dijaga.

Kedudukan sertifikat yang terbit lebih dahulu menjadi pertimbangan utama Majelis Hakim dalam menentukan pihak yang memiliki dasar hak lebih kuat. Putusan Mahkamah Agung Nomor 976 K/Pdt/2015 digunakan sebagai yurisprudensi yang menyatakan bahwa dalam keadaan terdapat dua bukti hak autentik atas objek yang sama, sertifikat yang terbit lebih dahulu mempunyai kedudukan hukum yang lebih kuat. Prinsip tersebut diterapkan terhadap SHM Nomor 1850/Karanganyar yang terbit pada tahun 1990, sementara SHGB Nomor 83/Karanganyar dan SHGB Nomor 268/Karanganyar terbit kemudian. Pendekatan tersebut sejalan dengan kajian Akbar, Suparman, dan Rubiati (2025) yang menempatkan kepastian hukum dalam sengketa tumpang tindih sertifikat dalam kaitannya dengan asas *contradictoire delimitatie*. Pertimbangan tersebut juga memiliki hubungan dengan kajian Salehah (2025) mengenai penyelesaian hukum terhadap *overlapping* sertifikat hak milik. Kepastian hukum dalam konteks ini tidak hanya bermakna adanya sertifikat, tetapi juga adanya mekanisme untuk menentukan sertifikat mana yang mempunyai dasar hak lebih kuat ketika dua bukti hak bertentangan. Rajab, Turisno, dan Lumbanraja (2020) menempatkan sertifikat sebagai instrumen penting dalam memberikan kepastian hukum pendaftaran tanah, sedangkan Manthovani dan Istiqomah (2017) menegaskan pentingnya pendaftaran tanah sebagai bagian dari sistem administrasi pertanahan untuk menciptakan kepastian status hak.

Putusan Pengadilan Negeri Semarang kemudian dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Tengah melalui Putusan Nomor 224/PDT/2025/PT SMG. Majelis Hakim tingkat banding menilai perkara tersebut tetap merupakan sengketa perdata mengenai perbuatan melawan hukum, bukan sengketa Tata Usaha Negara murni. Fokus gugatan berada pada pelanggaran hak keperdataan Penggugat akibat adanya penguasaan dan pemanfaatan sebagian tanah yang menjadi bagian dari SHM Nomor 1850/Karanganyar. Kedudukan Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai Turut Tergugat dinilai tepat karena petitum Penggugat membutuhkan tindakan administratif berupa pencoretan SHGB Nomor 268/Karanganyar dan pembetulan SHGB Nomor 83/Karanganyar. Hasil pemeriksaan setempat dan *plotting* pada 21 Oktober 2024 juga memperkuat temuan adanya tumpang tindih bidang tanah. Posisi Pengadilan Negeri dalam memeriksa sengketa keperdataan tersebut menunjukkan pentingnya independensi kekuasaan kehakiman dalam menentukan karakter hukum suatu sengketa berdasarkan substansi tuntutan, sebagaimana prinsip independensi peradilan yang dibahas Kaban (2026). Prinsip legalitas dan kepastian penerapan hukum juga menghendaki agar karakter suatu perkara ditentukan berdasarkan norma yang relevan dengan objek sengketa, bukan hanya berdasarkan bentuk administratif dari dokumen yang dipersoalkan, sebagaimana dapat dipahami dari kajian Wulandari (2026) mengenai prinsip legalitas.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 5189 K/Pdt/2025 menegaskan bahwa *judex facti* tidak melakukan kesalahan dalam menerapkan hukum sehingga permohonan kasasi ditolak. Mahkamah Agung menilai bahwa sengketa berkaitan dengan tindakan para Tergugat yang menguasai dan

mensertifikatkan sebagian tanah milik Penggugat tanpa dasar hak yang sah. SHM Nomor 1850/Karanganyar yang terbit pada 12 Maret 1990 dipandang mempunyai kedudukan lebih kuat dibandingkan SHGB Nomor 83/Karanganyar dan SHGB Nomor 268/Karanganyar yang diterbitkan kemudian. Batas pemeriksaan kasasi juga menjadi bagian dari pertimbangan karena Mahkamah Agung tidak bertugas mengulang penilaian fakta dan alat bukti sebagaimana dilakukan pada tingkat pertama dan banding, melainkan menilai ada atau tidaknya kesalahan penerapan hukum. Penolakan kasasi memperkuat finalitas penyelesaian sengketa sekaligus menegaskan status hukum SHM Penggugat terhadap bagian tanah yang tumpang tindih. Kepastian hukum yang lahir dari putusan tersebut dapat dikaitkan dengan pandangan Nur (2023) bahwa kepastian hukum harus memberikan kejelasan mengenai hak dan kewajiban subjek hukum serta menghasilkan keadaan yang memungkinkan pihak yang bersangkutan memperoleh perlindungan hukum secara nyata. Prinsip tersebut juga menunjukkan hubungan antara kepastian hukum dan keadilan karena hak yang terbukti sah harus memperoleh perlindungan dari penguasaan pihak lain yang tidak mempunyai dasar hukum. Alim (2010) menempatkan asas hukum sebagai instrumen yang memberikan arah bagi penerapan hukum agar tidak berhenti pada teks normatif, tetapi mampu menciptakan keteraturan dan perlindungan bagi masyarakat.

Penilaian terhadap tiga nilai dasar hukum memperlihatkan bahwa rangkaian putusan dalam perkara ini tidak hanya menyelesaikan konflik kepemilikan, tetapi juga memberikan konsekuensi terhadap tertib administrasi pertanahan. Asas kepastian hukum tercermin dari penegasan kedudukan SHM Nomor 1850/Karanganyar sebagai hak yang terbit lebih dahulu dan memiliki dasar perolehan yang dapat dibuktikan. Asas keadilan terlihat dari pemulihan hak Penggugat atas bagian tanah yang terbukti masuk ke dalam SHGB milik pihak lain. Asas kemanfaatan tercermin dari adanya perintah yang memungkinkan pemulihan administrasi pertanahan dan mencegah berlanjutnya konflik atas objek yang sama. Pemikiran Sumardjono (2010) mengenai hubungan antara kebijakan pertanahan dan implementasi menjadi relevan karena kepastian hukum tidak dapat dicapai hanya melalui pembentukan norma, tetapi membutuhkan administrasi pertanahan yang akurat dan pelaksanaan putusan yang efektif. Widianugraha (2019) juga menempatkan sistem pendaftaran tanah sebagai bagian penting dalam pembentukan tertib hukum pertanahan. Permana dan Handayani (2025) menunjukkan bahwa pemilik sertifikat yang mengalami tumpang tindih membutuhkan perlindungan hukum agar sertifikat tidak kehilangan fungsi utamanya sebagai instrumen kepastian hak. Hardian Feril (2025) memperlihatkan relevansi persoalan serupa dalam konflik antara SHGB dan SHM, terutama ketika hak yang terbit kemudian berkaitan dengan objek yang telah memiliki dasar hak sebelumnya.

Temuan penelitian menunjukkan bahwa dasar pertimbangan Majelis Hakim dibangun melalui hubungan antara bukti formal, bukti material, riwayat hak, kondisi fisik objek, serta prinsip prioritas sertifikat yang terbit lebih dahulu. Hasil pemeriksaan setempat, *plotting* bidang tanah, warkah, Akta Jual Beli, SHM, dokumen perpajakan, surat-menyurat dengan Kantor Pertanahan, keterangan saksi, dan keterangan ahli membentuk rangkaian pembuktian yang saling menguatkan. Kedudukan SHM Nomor 1850/Karanganyar tidak ditentukan hanya berdasarkan tanggal penerbitannya, tetapi juga berdasarkan sejarah perolehan dan kesesuaian bukti-bukti yang menunjukkan bahwa tanah tersebut merupakan hak Penggugat. Kedudukan SHGB para Tergugat dinilai tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang bagian bidangnya terbukti masuk ke dalam SHM Penggugat. Alfian et al. (2024) menunjukkan pentingnya penyelesaian konflik sertifikat melalui mekanisme yang mampu mengidentifikasi sumber konflik secara objektif, sedangkan Kuswanto dan Khisni (2017) menekankan perlunya perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah ketika terjadi tumpang tindih kepemilikan. Prinsip kehati-hatian dalam proses administrasi juga menjadi relevan karena terjadinya tumpang tindih menunjukkan perlunya verifikasi data fisik dan yuridis secara lebih cermat. Shebubakar dan Raniah (2023) mengingatkan bahwa hubungan masyarakat dengan tanah mempunyai dimensi hukum dan sosial yang luas sehingga penyelesaian sengketa pertanahan harus mempertimbangkan keteraturan dan perlindungan hak secara menyeluruh.

Keseluruhan pertimbangan tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa tumpang tindih sertifikat tidak dapat dimaknai sebatas keberadaan sertifikat sebagai bukti formal. Kepastian hukum harus mencakup kejelasan mengenai asal-usul hak, kesesuaian data fisik dan yuridis, ketepatan proses pendaftaran, konsistensi penerapan yurisprudensi, serta kemampuan putusan untuk memulihkan hak pihak yang dirugikan. Prinsip tersebut menjelaskan alasan Majelis Hakim memberikan perlindungan kepada pemegang SHM Nomor 1850/Karanganyar dan menyatakan bahwa SHGB Nomor 83/Karanganyar serta SHGB Nomor 268/Karanganyar tidak mempunyai kekuatan

hukum mengikat sepanjang bagian bidangnya tumpang tindih dengan SHM Penggugat. Putusan tingkat pertama yang dikuatkan pada tingkat banding dan kasasi menunjukkan adanya konsistensi penilaian hukum terhadap fakta pokok perkara. Penyelesaian tersebut sekaligus menegaskan bahwa penerbitan sertifikat yang kemudian terbukti tumpang tindih tidak boleh menghasilkan ketidakpastian tanpa batas bagi pemegang hak yang lebih dahulu memperoleh dan mendaftarkan haknya. Perspektif kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan akhirnya bertemu pada satu tujuan, yaitu memastikan hak yang sah memperoleh perlindungan, konflik pertanahan memperoleh penyelesaian yang final, dan administrasi pertanahan dapat diperbaiki untuk mencegah sengketa serupa. Tafsir Web (2026) dan Jawas (2026) memberikan perspektif normatif bahwa tindakan yang menimbulkan kerugian terhadap hak pihak lain harus dihindari, sedangkan prinsip perlindungan hak dalam hukum positif menuntut adanya pemulihan ketika pelanggaran telah terjadi. Temuan tersebut memperlihatkan bahwa putusan *a quo* memiliki fungsi ganda, yaitu menyelesaikan sengketa konkret sekaligus memberikan arah bagi peningkatan ketelitian dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah.

Bentuk Pertanggungjawaban Hukum Para Pihak, Termasuk Pemegang Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) dan Kantor Pertanahan Kota Semarang atas Terjadinya Tumpang Tindih Sertifikat yang Mengakibatkan Kerugian bagi Pemegang Sertifikat Hak Milik (SHM)

Perkara Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Smg Jo. Nomor 224/PDT/2025/PT SMG Jo. Nomor 5189 K/PDT/2025 telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan memberikan gambaran konkret mengenai bentuk pertanggungjawaban hukum yang timbul akibat tumpang tindih sertifikat hak atas tanah. Sengketa tersebut melibatkan Budi Prasetyo sebagai pemegang SHM Nomor 1850/Karanganyar dengan PT. Ahabe Niaga Selaras sebagai pemegang SHGB Nomor 268/Karanganyar dan PT. New Ratna Motor sebagai pemegang SHGB Nomor 83/Karanganyar. Majelis Hakim menilai bahwa keberadaan SHGB yang sebagian bidangnya masuk ke dalam SHM Penggugat telah menimbulkan gangguan terhadap hak keperdataan Penggugat. Pertanggungjawaban hukum dalam perkara tersebut tidak hanya berkaitan dengan pengakuan mengenai siapa pemegang hak yang lebih kuat, tetapi juga berkaitan dengan tindakan pemulihan terhadap hak yang telah dirugikan. Prinsip perlindungan terhadap hak seseorang memiliki hubungan erat dengan larangan melakukan tindakan yang membahayakan atau merugikan pihak lain sebagaimana dikemukakan Jawas (2026). Nilai perlindungan tersebut juga dapat ditempatkan dalam perspektif hukum Islam yang menegaskan larangan mengambil atau menguasai hak orang lain tanpa dasar yang dibenarkan, sebagaimana dibahas Risalah (2022) dan Mulyadi (2026).

Pertanggungjawaban para pihak dalam perkara ini pada dasarnya berangkat dari konstruksi perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Unsur perbuatan, sifat melawan hukum, kesalahan, kerugian, dan hubungan kausal menjadi parameter untuk menentukan ada atau tidaknya kewajiban pertanggungjawaban perdata. Majelis Hakim menemukan bahwa PT. Ahabe Niaga Selaras dan PT. New Ratna Motor tetap menguasai atau memanfaatkan bagian tanah yang berdasarkan hasil pemeriksaan terbukti masuk ke dalam SHM Nomor 1850/Karanganyar. Penguasaan tersebut bertentangan dengan hak kebendaan Penggugat karena SHM Penggugat telah terbit lebih dahulu dan memiliki dasar perolehan yang dapat dibuktikan. Konstruksi tersebut menunjukkan bahwa keberadaan sertifikat tidak secara otomatis memberikan pembenaran terhadap setiap tindakan pemegangnya apabila penggunaan objek hak ternyata mengganggu hak pihak lain. Prinsip asas hukum menghendaki adanya konsistensi antara hak yang diakui secara formal dengan pelaksanaan hak dalam kenyataan, sebagaimana dijelaskan Auli (2026), sedangkan Alim (2010) menempatkan asas hukum sebagai pedoman yang memberikan arah bagi penerapan norma agar menghasilkan keteraturan dan perlindungan hukum.

PT. Ahabe Niaga Selaras sebagai pemegang SHGB Nomor 268/Karanganyar memiliki bentuk pertanggungjawaban yang lebih kompleks karena objek yang tumpang tindih tidak hanya dikuasai dan dimanfaatkan, tetapi juga pernah dijadikan jaminan utang kepada PT. BPR Restu Artha Makmur. Keadaan tersebut menimbulkan potensi kerugian yang lebih besar bagi Penggugat karena apabila jaminan tersebut dieksekusi akibat wanprestasi, objek yang berada di atas tanah yang diklaim berdasarkan SHM Penggugat berpotensi dialihkan kepada pihak lain. Majelis Hakim kemudian mewajibkan PT. Ahabe Niaga Selaras menyerahkan kembali objek sengketa kepada Penggugat secara sukarela dan tanpa syarat serta menyerahkan SHGB Nomor 268/Karanganyar kepada Kantor Pertanahan untuk dilakukan pencoretan. Kewajiban tersebut menunjukkan bahwa pertanggungjawaban tidak berhenti pada pengakuan adanya perbuatan melawan hukum, tetapi diarahkan pada pemulihan

keadaan agar hak Penggugat dapat kembali dilaksanakan secara efektif. Perlindungan terhadap pemegang hak yang mengalami tumpang tindih juga menjadi perhatian Kuswanto dan Khisni (2017), yang menempatkan perlindungan hukum sebagai bagian penting dalam penyelesaian konflik kepemilikan tanah. Permana dan Handayani (2025) menunjukkan bahwa pemilik sertifikat yang mengalami tumpang tindih memerlukan mekanisme perlindungan yang mampu menghilangkan konflik hak secara konkret.

PT. New Ratna Motor sebagai pemegang SHGB Nomor 83/Karanganyar juga dibebani kewajiban untuk menyerahkan bagian tanah yang terbukti bertumpang tindih dengan SHM Nomor 1850/Karanganyar. Sertifikat tersebut harus diserahkan kepada Kantor Pertanahan untuk dilakukan pembetulan luas bidang tanah dan penerbitan sertifikat pengganti. Bangunan dan jalan akses yang berada di atas bagian objek sengketa juga diwajibkan untuk dibongkar sebagai bagian dari pemulihan keadaan fisik tanah. Kewajiban tersebut menunjukkan bahwa pertanggungjawaban pemegang SHGB memiliki dimensi perdata dan pemulihan keadaan, sebab tindakan penguasaan tanah yang bertentangan dengan hak pihak lain harus diikuti dengan pengembalian objek dan penghentian penggunaan tanpa hak. Posisi tersebut sejalan dengan penelitian Hardian Feril (2025) mengenai sengketa tumpang tindih antara SHGB dan SHM yang memperlihatkan bahwa konflik dua jenis hak atas tanah dapat menghasilkan konsekuensi hukum terhadap pemegang hak yang kemudian terbukti tidak dapat dipertahankan atas bagian objek yang sama. Salehah (2025) juga menunjukkan bahwa penyelesaian *overlapping* sertifikat membutuhkan penentuan hak yang dapat dipertanggungjawabkan sekaligus tindakan hukum untuk menghilangkan konflik atas objek tanah.

Bentuk pertanggungjawaban para pemegang SHGB dapat dilihat secara lebih sistematis melalui data temuan dalam perkara *a quo*. Tabel berikut merangkum pihak yang bertanggung jawab, dasar pertanggungjawaban, objek yang berkaitan, serta bentuk pemulihan yang diperintahkan berdasarkan putusan pengadilan.

Tabel 2. Bentuk Pertanggungjawaban Hukum Para Pihak dalam Sengketa Tumpang Tindih Sertifikat

No. Pihak	Kedudukan dalam Perkara	Dasar Pertanggungjawaban	Bentuk Pertanggungjawaban/Pemulihan
1	PT. Ahabe Niaga Selaras Pemegang SHGB No. 268/Karanganyar	Perbuatan hukum melawan karena menguasai memanfaatkan bagian tanah yang masuk SHM Penggugat	Menyerahkan objek sengketa, dan menghentikan penguasaan, menyerahkan SHGB untuk pencoretan, dan tunduk pada putusan
2	PT. New Ratna Motor Pemegang SHGB No. 83/Karanganyar	Perbuatan hukum karena bertumpang tindih dengan SHM Penggugat	Menyerahkan bagian tanah yang tumpang tindih, menyerahkan sertifikat untuk pembetulan luas, menerima sertifikat pengganti, membongkar bangunan/jalan akses
3	PT. Meratus Manajemen Aset Pihak terkait objek jaminan	Keterkaitan dengan pemanfaatan objek sengketa jaminan	Tunduk dan patuh terhadap putusan sebagai pengadilan
4	PT. BPR Restu Artha Makmur Pihak penerima jaminan	Keterkaitan dengan hak tanggungan atas objek sengketa	Tunduk dan patuh terhadap putusan pengadilan
5	Kantor Pertanahan Kota Semarang Turut Tergugat I	Pertanggungjawaban administratif atas penyelenggaraan pendaftaran tanah	Mencoret SHGB No. 268/Karanganyar, membetulkan SHGB No. 83/Karanganyar, dan menerbitkan sertifikat pengganti

No. Pihak	Kedudukan dalam Perkara	Dasar Pertanggungjawaban	Bentuk Pertanggungjawaban/Pemulihan
6 Budi Prasetyo	Pemegang SHM No. 1850/Karanganyar	Pihak yang dirugikan tumpang tindih	haknya memperoleh pemulih hak dan kepastian atas objek tanah yang menjadi haknya

Tabel 2 memperlihatkan bahwa pertanggungjawaban dalam perkara tersebut memiliki karakter yang berbeda antara pemegang SHGB, pihak yang berkaitan dengan jaminan, dan Kantor Pertanahan Kota Semarang. Pemegang SHGB memperoleh beban pertanggungjawaban karena tindakan penguasaan dan pemanfaatan tanah yang terbukti masuk ke dalam hak Penggugat, sedangkan Kantor Pertanahan memperoleh beban tindakan administratif berupa pencoretan dan pembetulan sertifikat. Perbedaan tersebut penting karena pertanggungjawaban hukum tidak dapat disamaratakan kepada seluruh pihak yang tercantum dalam perkara. Alfian et al. (2024) menjelaskan bahwa penyelesaian konflik sertifikat perlu mengidentifikasi posisi masing-masing pihak dan sumber konflik yang melahirkan perselisihan. Supantri dan Mirwati (2024) juga menunjukkan bahwa sengketa tumpang tindih pendaftaran tanah memerlukan penanganan yang tidak hanya melihat aspek kepemilikan, tetapi juga aspek administrasi pendaftaran. Data dalam tabel tersebut sekaligus menunjukkan bahwa tujuan utama pertanggungjawaban adalah mengembalikan keadaan hukum dan fisik tanah kepada kondisi yang sesuai dengan hak yang telah dinyatakan sah oleh pengadilan.

Kekuatan pembuktian sertifikat menjadi persoalan penting dalam menentukan pertanggungjawaban pemegang SHGB. Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menempatkan sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis sepanjang data tersebut sesuai dengan surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Kekuatan pembuktian tersebut tidak dapat dipahami sebagai kekuatan mutlak ketika fakta persidangan menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara sertifikat dengan keadaan objek tanah. Majelis Hakim menemukan bahwa sebagian SHGB Nomor 83/Karanganyar dan SHGB Nomor 268/Karanganyar masuk ke dalam bidang SHM Nomor 1850/Karanganyar yang telah diterbitkan lebih dahulu. Kondisi tersebut menyebabkan penggunaan bagian tanah oleh pemegang SHGB tidak dapat dipertahankan hanya dengan mendasarkan diri pada keberadaan sertifikat. Sudiro dan Putra (2020) menempatkan kepastian hukum pendaftaran tanah dalam hubungan dengan kejelasan hak dan kepemilikan yang telah didaftarkan, sedangkan Sumiati dan Kadaryanto (2021) menegaskan pentingnya sertifikat dalam memberikan perlindungan kepada pemegang hak. Kepastian tersebut justru akan kehilangan fungsi apabila terdapat dua sertifikat yang menunjukkan hak atas objek yang sama tanpa mekanisme koreksi yang efektif.

Pertanggungjawaban Kantor Pertanahan Kota Semarang mempunyai karakter yang berbeda dari pertanggungjawaban pemegang SHGB karena berkaitan dengan pelaksanaan kewenangan administrasi pertanahan. Pasal 19 UUPA memberikan mandat kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum, termasuk kegiatan pengukuran, perpetaan, pembukuan tanah, pendaftaran hak, peralihan hak, serta pemberian tanda bukti hak. Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam perkara ini berkedudukan sebagai Turut Tergugat I karena terdapat tuntutan yang membutuhkan tindakan administratif terhadap sertifikat yang tumpang tindih. Fungsi tersebut menunjukkan bahwa Kantor Pertanahan tidak hanya mempunyai peran teknis dalam penerbitan sertifikat, tetapi juga memiliki fungsi pemeliharaan dan pembaruan data pertanahan. Manthovani dan Istiqomah (2017) menjelaskan pentingnya pendaftaran tanah sebagai bagian dari sistem administrasi pertanahan, sedangkan Widianugraha (2019) menekankan hubungan pendaftaran tanah dengan pembentukan tertib hukum pertanahan. Kedudukan Kantor Pertanahan sebagai pelaksana administrasi pertanahan juga relevan dengan penjelasan Kantor Wilayah Provinsi Sumatera Barat (2026) mengenai fungsi Kantor Pertanahan dalam pelaksanaan kegiatan pertanahan.

Temuan dalam perkara menunjukkan bahwa Kantor Pertanahan Kota Semarang sendiri telah mengakui melalui surat resmi bahwa sebagian SHGB Nomor 268/Karanganyar dan SHGB Nomor 83/Karanganyar masuk ke dalam bidang SHM Nomor 1850/Karanganyar. Pengakuan tersebut mempunyai arti penting karena menunjukkan bahwa persoalan tumpang tindih bukan semata-mata klaim sepihak Penggugat, tetapi telah teridentifikasi dalam administrasi pertanahan. Keadaan tersebut mengindikasikan adanya persoalan dalam proses pengukuran, pemetaan, penelitian data yuridis, atau

sinkronisasi data pertanahan yang menyebabkan dua atau lebih hak tercatat pada area yang saling beririsan. Prinsip kehati-hatian dan kecermatan dalam administrasi menjadi sangat penting untuk mencegah terulangnya keadaan serupa. Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat (2025) menjelaskan pentingnya *warkah* sebagai dokumen yang berkaitan dengan proses pendaftaran tanah dan riwayat administrasi suatu bidang tanah, sehingga penelusuran dokumen tersebut menjadi instrumen penting dalam mengidentifikasi sumber kesalahan administrasi. Sumardjono (2010) menempatkan persoalan pertanahan dalam hubungan erat antara regulasi dan implementasi, sehingga kualitas norma pertanahan harus diikuti dengan pelaksanaan administrasi yang akurat. Prinsip tersebut juga sejalan dengan gagasan kepastian hukum yang menuntut adanya aturan dan pelaksanaan yang dapat memberikan prediktabilitas terhadap hak seseorang sebagaimana dibahas Nur (2023).

Pertanggungjawaban administratif Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam perkara ini diwujudkan melalui pencoretan SHGB Nomor 268/Karanganyar atas nama PT. Ahabe Niaga Selaras dan pembetulan SHGB Nomor 83/Karanganyar sepanjang bagian luas tanah yang masuk ke dalam SHM Nomor 1850/Karanganyar. Sertifikat pengganti harus diterbitkan setelah pembetulan luas bidang dilakukan. Tindakan tersebut merupakan bentuk pemulihan administrasi pertanahan agar data dalam sistem pendaftaran kembali sesuai dengan kondisi hukum objek tanah sebagaimana ditetapkan oleh pengadilan. Kewajiban tersebut tidak dapat dipandang sebagai hukuman perdata terhadap Kantor Pertanahan, melainkan sebagai konsekuensi administratif untuk mengembalikan tertib data pertanahan. Prinsip *contradictoire delimitatie* yang dibahas Akbar, Suparman, dan Rubiati (2025) menunjukkan pentingnya kepastian mengenai batas bidang tanah dalam mencegah munculnya konflik antarahak. Kewajiban memperbaiki data juga berkaitan dengan fungsi pendaftaran tanah sebagai instrumen kepastian hukum sebagaimana dijelaskan Rajab, Turisno, dan Lumbanraja (2020). Kepastian hukum dalam konteks tersebut membutuhkan kesesuaian antara data yang tercatat dengan keadaan sebenarnya sehingga pemegang hak dapat menggunakan tanahnya tanpa ancaman klaim dari sertifikat lain.

Putusan yang membebaskan tindakan administratif kepada Kantor Pertanahan sekaligus memperlihatkan bahwa perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah mempunyai dua dimensi, yaitu perlindungan melalui putusan yudisial dan perlindungan melalui pembenahan administrasi pertanahan. Perlindungan yudisial diberikan dengan menyatakan bahwa tindakan pemegang SHGB yang menguasai bagian tanah Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum, sedangkan perlindungan administratif diwujudkan melalui pencoretan dan pembetulan sertifikat yang tumpang tindih. Konsistensi antara kedua bentuk perlindungan tersebut diperlukan agar putusan pengadilan tidak berhenti sebagai deklarasi hak, tetapi menghasilkan perubahan nyata terhadap data pertanahan. Asas keadilan dalam konteks tersebut menghendaki agar pihak yang haknya terbukti sah memperoleh pemulihan yang seimbang dengan kerugian yang dialaminya. Islamiyah dan Umami (2024) menunjukkan bahwa konsep pertanggungjawaban terhadap tindakan yang merugikan hak orang lain mempunyai dimensi normatif yang kuat, sedangkan Tafsir Web (2026) memberikan perspektif keagamaan mengenai larangan melakukan kerusakan dan tindakan yang merugikan kehidupan manusia. Prinsip tersebut dapat dipahami sebagai nilai pendukung yang memperkuat pentingnya penghormatan terhadap hak pihak lain dalam penyelesaian sengketa pertanahan.

Efektivitas pertanggungjawaban hukum dalam perkara ini juga diperkuat dengan adanya *dwangsom* sebesar Rp5.000.000,00 per hari apabila para Tergugat tidak melaksanakan isi putusan setelah memperoleh kekuatan hukum tetap. Pengenaan uang paksa menunjukkan bahwa pengadilan tidak hanya menetapkan kewajiban secara normatif, tetapi juga menyediakan instrumen untuk mendorong pelaksanaan putusan. Pemulihan hak Penggugat meliputi pengembalian objek sengketa, penghentian penguasaan tanpa hak, pencoretan atau pembetulan sertifikat, pembongkaran bangunan dan jalan akses yang berada pada objek sengketa, serta kewajiban para pihak untuk tunduk dan patuh terhadap putusan. PT. Meratus Manajemen Aset dan PT. BPR Restu Artha Makmur juga diperintahkan untuk tunduk dan patuh karena terdapat hubungan dengan pemanfaatan objek sengketa sebagai jaminan hak tanggungan. Efektivitas putusan menjadi bagian dari kepastian hukum karena hak yang telah dinyatakan sah harus dapat diwujudkan dalam kenyataan. Kaban (2026) menempatkan independensi kekuasaan kehakiman sebagai prinsip fundamental agar pengadilan dapat menjalankan fungsi penyelesaian perkara secara mandiri, sedangkan Wulandari (2026) menjelaskan pentingnya prinsip legalitas dalam memastikan penerapan hukum berdasarkan norma yang telah ditetapkan. Prinsip tersebut memperlihatkan bahwa putusan pengadilan harus dihormati dan dilaksanakan sebagai bagian dari sistem hukum yang memberikan kepastian kepada para pihak.

Pertanggungjawaban hukum dalam perkara Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Smg Jo. Nomor 224/PDT/2025/PT SMG Jo. Nomor 5189 K/PDT/2025 pada akhirnya menunjukkan adanya pembagian tanggung jawab berdasarkan karakter perbuatan dan kewenangan masing-masing pihak. PT. Ahabe Niaga Selaras dan PT. New Ratna Motor bertanggung jawab secara perdata karena penguasaan dan pemanfaatan bagian tanah yang terbukti masuk ke dalam SHM Penggugat dinilai sebagai perbuatan melawan hukum. Bentuk pemulihannya mencakup pengembalian objek, penghentian penguasaan, penyerahan sertifikat untuk pencoretan atau pembetulan, pembongkaran bangunan atau jalan akses, serta pelaksanaan putusan pengadilan. Kantor Pertanahan Kota Semarang mempunyai pertanggungjawaban administratif berupa pencoretan SHGB Nomor 268/Karanganyar, pembetulan SHGB Nomor 83/Karanganyar, dan penerbitan sertifikat pengganti setelah dilakukan pembetulan data. Pembagian tanggung jawab tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum tidak cukup dicapai melalui penetapan pemegang hak yang sah, tetapi harus dilanjutkan dengan pemulihan fisik dan administratif. Temuan tersebut sejalan dengan pandangan Shebubakar dan Raniah (2023) bahwa hukum pertanahan mempunyai dimensi sosial yang menuntut perlindungan terhadap hubungan masyarakat dengan tanah, serta sejalan dengan pandangan Sumardjono (2010) mengenai pentingnya kesesuaian antara kebijakan pertanahan dan implementasinya. Keseluruhan bentuk pertanggungjawaban tersebut memberikan kemanfaatan karena sengketa memperoleh penyelesaian yang final, hak Penggugat memperoleh pemulihan, administrasi pertanahan dapat diperbaiki, dan potensi munculnya sengketa baru atas objek yang sama dapat diminimalkan.

Analisis Kepastian Hukum, Keadilan, dan Kemanfaatan dalam Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Sertifikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Smg Jo. Nomor 224/PDT/2025/PT SMG Jo. Nomor 5189 K/PDT/2025

Putusan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Smg yang kemudian dikuatkan melalui Putusan Nomor 224/PDT/2025/PT SMG dan Putusan Nomor 5189 K/PDT/2025 memperlihatkan penerapan tiga nilai dasar hukum berupa kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan dalam penyelesaian sengketa tumpang tindih sertifikat hak atas tanah. Rangkaian putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap sehingga memberikan dasar final mengenai kedudukan hak atas objek sengketa. Mahkamah Agung pada tingkat kasasi menilai putusan *judex facti* tidak bertentangan dengan hukum sehingga permohonan kasasi ditolak. Posisi tersebut memperlihatkan bahwa penyelesaian sengketa tidak hanya berorientasi pada penentuan pihak yang menang dan kalah, tetapi juga diarahkan pada penciptaan kondisi hukum yang dapat memberikan kepastian bagi pemegang hak, perlindungan terhadap pihak yang dirugikan, serta manfaat bagi tertib administrasi pertanahan. Nur (2023) menempatkan kepastian hukum dan keadilan sebagai dua nilai yang harus dipertemukan dalam penerapan hukum karena kepastian tanpa keadilan dapat menghasilkan formalitas yang mengabaikan hak substantif, sedangkan keadilan tanpa kepastian dapat menimbulkan ketidakjelasan dalam pelaksanaan hak.

Asas kepastian hukum dalam perkara ini terutama terlihat dari penegasan mengenai kedudukan SHM Nomor 1850/Karanganyar milik Budi Prasetyo sebagai sertifikat yang terbit lebih dahulu, yaitu pada tahun 1990 berdasarkan alas hak berupa Akta Jual Beli. SHGB Nomor 83/Karanganyar atas nama PT. New Ratna Motor dan SHGB Nomor 268/Karanganyar atas nama PT. Ahabe Niaga Selaras diterbitkan setelah SHM tersebut dan berdasarkan pemeriksaan terbukti terdapat bagian bidang yang bertumpang tindih. Keadaan tersebut memberikan dasar bagi Majelis Hakim untuk memberikan perlindungan lebih kuat terhadap sertifikat yang lebih dahulu terbit dan didukung oleh alat bukti yang sah. Rajab, Turisno, dan Lumbanraja (2020) menjelaskan bahwa sertifikat mempunyai kedudukan penting dalam menciptakan kepastian hukum pendaftaran tanah karena memberikan alat bukti mengenai hak seseorang atas suatu bidang tanah. Sudiro dan Putra (2020) juga menghubungkan kepastian hukum dengan kejelasan mengenai hak kepemilikan yang telah didaftarkan. Putusan *a quo* memperlihatkan bahwa fungsi kepastian hukum tersebut diterapkan melalui penentuan status hak yang lebih kuat berdasarkan urutan penerbitan sertifikat, dasar perolehan hak, serta kesesuaian bukti yang diajukan dalam persidangan.

Kepastian hukum tidak dapat dimaknai sebatas keberadaan dokumen sertifikat secara formal. Sertifikat memang merupakan alat pembuktian yang kuat, tetapi kekuatan tersebut harus dikaitkan dengan kebenaran data fisik dan data yuridis yang mendasarinya. Sumiati dan Kadaryanto (2021) menegaskan bahwa sertifikat hak milik mempunyai fungsi memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak, sehingga keberadaan sertifikat yang tumpang tindih justru menunjukkan

adanya persoalan yang harus diselesaikan agar fungsi tersebut dapat berjalan secara efektif. Akbar, Suparman, dan Rubiati (2025) mengaitkan kepastian hukum dalam sengketa tumpang tindih dengan pentingnya kepastian batas bidang tanah melalui asas *contradictoire delimitatie*. Temuan dalam perkara ini menunjukkan bahwa persoalan bukan sekadar mengenai adanya dua sertifikat, melainkan adanya ketidaksesuaian antara data hak dengan objek tanah secara fisik. Perbedaan tersebut menjadikan putusan pengadilan diperlukan untuk mengakhiri ketidakjelasan mengenai bidang tanah yang secara hukum dapat dipertahankan oleh masing-masing pihak.

Data temuan penelitian memperlihatkan hubungan antara kronologi penerbitan sertifikat, status hak, dan konsekuensi hukum yang ditetapkan oleh pengadilan. Rangkaian fakta tersebut dapat diringkas dalam tabel berikut sebagai dasar untuk menilai sejauh mana putusan telah memenuhi nilai kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan.

Tabel 3. Temuan Utama dan Penerapan Tiga Nilai Dasar Hukum dalam Putusan *A Quo*

No.	Temuan Penelitian	Kepastian Hukum	Keadilan	Kemanfaatan
1	SHM No. 1850/Karanganyar terbit tahun 1990	Menentukan hak yang lebih dahulu terdaftar	Melindungi pemegang hak yang lebih dahulu memperoleh hak	Mengakhiri ketidakjelasan status objek
2	SHGB No. 268/Karanganyar terbit kemudian dan tumpang tindih	Menjadi dasar koreksi data sertifikat	Mencegah penguasaan tanah Penggugat	Menghilangkan potensi sengketa berkelanjutan
3	SHGB No. 83/Karanganyar terbit tahun 2005 dan sebagian masuk SHM Penggugat	Menentukan bagian yang harus dibetulkan	Memulihkan hak Penggugat bagian tanah tumpang tindih	Menertibkan data fisik sertifikat
4	Para Tergugat dinilai melakukan perbuatan melawan hukum	Memberikan dasar pertanggungjawaban yang jelas	Melindungi hak keperdataan Penggugat	Memberikan efek pemulihan terhadap pihak yang dirugikan
5	Kantor Pertanahan diperintahkan melakukan pencoretan/pembetulan	Menyesuaikan administrasi putusan	Mengembalikan kesesuaian data pertanahan hak yang sah	Mencegah munculnya sengketa sertifikat yang sama
6	Putusan PN dikuatkan PT dan MA	Memberikan penyelesaian finalitas	Menjamin perlindungan melalui mekanisme peradilan	Meningkatkan tertib hukum dan administrasi pertanahan

Tabel 3 menunjukkan bahwa tiga nilai dasar hukum dalam perkara *a quo* tidak berdiri sendiri, melainkan saling berhubungan dalam menghasilkan penyelesaian yang komprehensif. Kepastian hukum diwujudkan melalui penentuan sertifikat yang mempunyai kedudukan lebih kuat, keadilan diwujudkan melalui pemulihan hak Budi Prasetyo sebagai pemegang SHM Nomor 1850/Karanganyar, sedangkan kemanfaatan diwujudkan melalui pembetulan administrasi pertanahan dan pencegahan sengketa serupa. Permana dan Handayani (2025) menegaskan pentingnya perlindungan hukum terhadap pemilik sertifikat yang mengalami tumpang tindih karena konflik tersebut dapat mengurangi fungsi sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan. Salehah (2025) juga menunjukkan bahwa penyelesaian *overlapping* sertifikat harus mampu menghasilkan kondisi hukum yang jelas terhadap objek yang disengketakan. Hasil penelitian ini memperkuat pandangan tersebut karena putusan tidak berhenti pada penentuan pihak yang memiliki hak lebih kuat, tetapi diikuti tindakan konkret untuk menghilangkan tumpang tindih.

Nilai keadilan dalam putusan *a quo* tampak dari keberanian Majelis Hakim untuk tidak hanya melihat keberadaan sertifikat secara formal, tetapi menilai siapa yang memiliki hak yang lebih dapat dipertanggungjawabkan dan siapa yang mengalami kerugian akibat tumpang tindih tersebut. Penggugat mampu membuktikan bahwa sebagian tanah yang telah menjadi haknya masuk ke dalam sertifikat milik Para Tergugat. Kondisi tersebut menyebabkan penggunaan atau penguasaan bagian tanah oleh Para Tergugat dinilai melanggar hak keperdataan Penggugat dan memenuhi unsur perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Kuswanto dan Khisni (2017) menempatkan perlindungan pemegang hak atas tanah sebagai aspek penting ketika terjadi tumpang tindih kepemilikan, sedangkan Salehah (2025) menjelaskan bahwa penyelesaian sengketa *overlapping* harus mampu memberikan perlindungan terhadap pihak yang mempunyai dasar hak yang sah. Keadilan dalam perkara ini dengan demikian tidak hanya bersifat prosedural karena seluruh pihak diberikan kesempatan untuk mengajukan dalil dan bukti, tetapi juga bersifat substantif karena hasil akhirnya memberikan pemulihan kepada pihak yang haknya terbukti terganggu.

Pertimbangan keadilan juga terlihat dari perlakuan terhadap masing-masing sertifikat yang tumpang tindih. SHGB Nomor 268/Karanganyar tidak dipertahankan sepanjang bagian yang terbukti masuk ke dalam SHM Nomor 1850/Karanganyar, sedangkan SHGB Nomor 83/Karanganyar harus dibetulkan luasnya dan diterbitkan sertifikat pengganti. Perbedaan tindakan tersebut menunjukkan bahwa putusan tidak menerapkan pendekatan yang seragam terhadap seluruh sertifikat, melainkan menyesuaikan pemulihan dengan karakter dan luas bagian tanah yang mengalami tumpang tindih. Hardian Feril (2025) menunjukkan bahwa sengketa antara SHGB dan SHM memerlukan penilaian mengenai hubungan antara hak yang tercatat dengan objek tanah yang sebenarnya. Supantri dan Mirwati (2024) juga memperlihatkan bahwa sengketa tumpang tindih dalam pendaftaran tanah membutuhkan koreksi terhadap data administrasi agar hak para pihak dapat dipulihkan. Pertimbangan yang demikian mencerminkan keadilan korektif karena hukum berupaya mengembalikan posisi pihak yang dirugikan kepada keadaan yang semestinya.

Keadilan dalam perkara ini juga mempunyai dimensi pencegahan terhadap pengambilan atau penguasaan hak pihak lain. Jawas (2026) menjelaskan prinsip larangan membahayakan atau merugikan orang lain, sedangkan Risalah (2022) menempatkan pengambilan hak orang lain sebagai tindakan yang membawa konsekuensi moral dan hukum. Mulyadi (2026) memperkuat perspektif tersebut melalui pembahasan mengenai larangan mengambil hak orang lain dan implikasinya terhadap pembentukan karakter. Perspektif tersebut relevan sebagai nilai pendukung dalam memahami bahwa hak atas tanah bukan sekadar objek ekonomi, tetapi merupakan hak yang harus dihormati oleh pihak lain. Islamiyah dan Umami (2024) memperlihatkan bahwa kajian hukum Islam mengenai sanksi terhadap pelanggaran hak dapat digunakan untuk memahami pentingnya perlindungan terhadap kepemilikan. Tafsir Web (2026) melalui penjelasan terhadap larangan melakukan kerusakan juga memberikan dasar nilai bahwa penggunaan hak tidak seharusnya menimbulkan kerusakan atau kerugian terhadap pihak lain. Dimensi tersebut memperkuat kesimpulan bahwa perlindungan terhadap Budi Prasetyo tidak hanya merupakan konsekuensi administratif dari keberadaan SHM, tetapi juga merupakan bentuk penghormatan terhadap hak yang telah diperoleh secara sah.

Nilai kemanfaatan dalam putusan *a quo* terlihat dari kemampuan putusan untuk menghasilkan penyelesaian yang tidak hanya mengakhiri hubungan sengketa antara Penggugat dan Para Tergugat, tetapi juga memperbaiki keadaan administrasi pertanahan. Mahkamah Agung menegaskan putusan *judex facti* tidak bertentangan dengan hukum sehingga permohonan kasasi harus ditolak. Finalitas tersebut memberikan manfaat langsung bagi para pihak karena status hukum objek tanah menjadi jelas setelah proses pemeriksaan sampai tingkat kasasi. Manthovani dan Istiqomah (2017) menjelaskan bahwa pendaftaran tanah memiliki fungsi penting dalam memberikan kepastian terhadap status hak, sedangkan Widianugraha (2019) menempatkan pendaftaran tanah sebagai instrumen untuk membangun tertib hukum dalam bidang pertanahan. Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat (2025) juga menjelaskan pentingnya *warkah* dalam administrasi pertanahan karena dokumen tersebut menjadi bagian dari rekam administratif yang dapat digunakan untuk menelusuri proses dan dasar penerbitan hak. Pembinaan data pertanahan setelah adanya putusan menjadi penting agar manfaat putusan dapat dirasakan secara nyata dan tidak berhenti sebagai dokumen yudisial.

Kemanfaatan putusan juga berkaitan dengan peningkatan kualitas penyelenggaraan administrasi pertanahan. Kantor Wilayah Provinsi Sumatera Barat (2026) menjelaskan bahwa Kantor Pertanahan mempunyai peran dalam pelaksanaan kegiatan pertanahan, termasuk pengukuran yang menjadi bagian

penting dalam memastikan keakuratan data bidang tanah. Tumpang tindih sertifikat menunjukkan bahwa ketelitian dalam pengukuran, pemetaan, penelitian data yuridis, dan pemeliharaan data menjadi faktor penting untuk mencegah konflik. Suwondo dan Saputra (2019) menjelaskan adanya peran dan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah, sehingga sistem administrasi pertanahan membutuhkan koordinasi antarpihak yang terlibat dalam proses peralihan dan pendaftaran hak. Putusan dalam perkara ini memberikan manfaat institusional karena menjadi bahan evaluasi bagi penyelenggara administrasi pertanahan agar proses penerbitan sertifikat dilakukan secara lebih cermat. Sumardjono (2010) memandang kebijakan pertanahan dalam hubungan antara regulasi dan implementasi, sehingga efektivitas hukum pertanahan sangat dipengaruhi oleh kualitas penerapan administrasi di lapangan.

Nilai kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan dalam perkara ini pada akhirnya menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa tumpang tindih sertifikat membutuhkan keseimbangan antara pendekatan formal dan substantif. Kepastian hukum diperlukan untuk menentukan status dan kedudukan hak, keadilan diperlukan untuk melindungi pihak yang mengalami kerugian, sedangkan kemanfaatan diperlukan agar putusan menghasilkan perbaikan nyata terhadap hubungan hukum dan administrasi pertanahan. Auli (2026) menjelaskan bahwa asas hukum berfungsi sebagai pedoman dalam mengarahkan penerapan norma agar tujuan hukum dapat tercapai secara konsisten. Alim (2010) menempatkan asas hukum sebagai dasar yang membantu hukum memberikan keteraturan dan arah dalam menyelesaikan persoalan konkret. Wulandari (2026) menjelaskan pentingnya penerapan hukum berdasarkan prinsip legalitas agar tindakan hukum mempunyai dasar yang jelas. Kaban (2026) menempatkan independensi kekuasaan kehakiman sebagai prinsip fundamental dalam menjaga agar proses peradilan dapat berlangsung secara mandiri dan bebas dari intervensi. Penerapan nilai-nilai tersebut dalam perkara *a quo* memperlihatkan bahwa hakim tidak hanya menyelesaikan konflik berdasarkan formalitas dokumen, tetapi juga berusaha memastikan bahwa putusan mempunyai legitimasi yuridis, rasa keadilan, serta manfaat praktis.

Putusan Nomor 5189 K/Pdt/2025 dengan demikian dapat dinilai telah memenuhi tiga nilai dasar hukum karena memberikan kepastian mengenai status objek sengketa, memberikan keadilan melalui perlindungan dan pemulihan hak Budi Prasetyo, serta memberikan kemanfaatan melalui koreksi administrasi pertanahan dan pencegahan sengketa berulang. Shebubakar dan Raniah (2023) menempatkan tanah sebagai objek yang mempunyai hubungan penting dengan kehidupan masyarakat sehingga kepastian mengenai status penguasaannya mempunyai konsekuensi sosial yang luas. Kepastian tersebut menjadi semakin penting ketika dua sertifikat memberikan dasar klaim terhadap bagian bidang tanah yang sama. Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap memberikan titik akhir terhadap konflik tersebut dan sekaligus menjadi pedoman bagi pihak yang berkepentingan untuk menghormati status hak yang telah ditetapkan. Tindakan pencoretan dan pembetulan sertifikat juga memperlihatkan bahwa penyelesaian yudisial harus diikuti dengan tindakan administratif agar kepastian hukum dapat diwujudkan secara efektif. Keseluruhan proses tersebut menunjukkan bahwa hukum tidak hanya berfungsi menetapkan siapa yang mempunyai hak, tetapi juga memulihkan hak yang terganggu, memperbaiki administrasi yang tidak sesuai, dan mencegah lahirnya sengketa baru. Temuan penelitian tersebut memperkuat kesimpulan bahwa penyelesaian sengketa tumpang tindih sertifikat dalam perkara *a quo* telah mengintegrasikan kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan sebagai satu kesatuan dalam mewujudkan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa dasar pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam menyelesaikan sengketa tumpang tindih sertifikat didasarkan pada terbuktinya sebagian objek tanah dalam SHM Nomor 1850/Karanganyar milik Penggugat masuk ke dalam SHGB Nomor 83/Karanganyar dan SHGB Nomor 268/Karanganyar milik Para Tergugat melalui pemeriksaan setempat (*descente*), *plotting* bidang tanah, alat bukti surat, serta keterangan para pihak, sehingga dengan ditolaknya permohonan kasasi Mahkamah Agung menegaskan bahwa *Judex Facti* telah tepat dalam menerapkan hukum dan tidak melakukan kesalahan dalam penerapan hukum; bentuk pertanggungjawaban hukum pemegang SHGB diwujudkan melalui kewajiban mengembalikan objek sengketa kepada Penggugat, menyerahkan sertifikat untuk dilakukan pencoretan atau pembetulan, menghentikan penguasaan tanpa hak, serta membongkar bangunan yang berdiri di atas tanah sengketa sebagai bentuk pemulihan hak Penggugat, sedangkan Kantor Pertanahan Kota Semarang berkewajiban

melakukan pencoretan dan pembetulan terhadap sertifikat yang tumpang tindih guna memulihkan tertib administrasi pertanahan dan memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak yang sah. Perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah dalam perkara ini tidak hanya diwujudkan melalui pengakuan terhadap hak kepemilikan, tetapi juga melalui pemulihan hak secara nyata dan perbaikan administrasi pertanahan sehingga penyelesaian sengketa mampu mewujudkan kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan bagi para pihak serta masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Akbar, A. M., Suparman, E., & Rubiati, B. (2025). Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Sertifikat Hak Atas Tanah Ditinjau Dari Asas *Contradictio in Rem*. *UNES Law Review*, 7(3), 1014-1024. <https://doi.org/10.31933/unesrev.v7i3.2373>.
- Alfian, A., Dinata, A. B., Putra, M. T. K. A., & Triyunita, U. (2024). Penyelesaian konflik sertifikat hak milik yang tumpang tindih melalui mediasi. *Perkara: Jurnal Ilmu Hukum dan Politik*, 2(1), 21-39. <https://doi.org/10.51903/perkara.v2i1.1610>.
- Alim, M. (2010). Asas-Asas Hukum Modern Dalam Hukum Islam. *Jurnal Media Hukum*, 17(1). <https://doi.org/10.18196/jmh.v17i1.373>.
- Al-Ustadz Yazid bin Abdul Qadir Jawas, Tidak Boleh Membahayakan Orang Lain, <https://almanhaj.or.id/12328-tidak-boleh-membahayakan-orang-lain.html> diakses tanggal 18 April 2026 pk. 16.14.
- Aziziyah, A. N., & Tien Fitriyah, M. A. (2023). Tumpang Tindih Sertifikat Tanah. *Legal Spirit*, 7(2), 205–218. <https://doi.org/10.31328/ls.v7i2.4807>.
- Denny Suwondo dan Iksan Saputra. (2019). Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah, *Jurnal Hukum Unissula*, Vol. 35., No.2. <https://doi.org/10.26532/jh.v35i2.11053>.
- Gerry Geovant Supranata Kaban, “Judicial Immunity: Pilar Penting dalam Memperkuat Independensi Kekuasaan Kehakiman” <https://www.dandapala.com/opini/detail/judicial-immunity-pilar-penting-dalam-memperkuat-independensi-kekuasaan-kehakiman#:~:text=Independensi%20kekuasaan%20kehakiman%20merupakan%20prinsip%20fundamental%20bagi,dari%20siapa%20pun%20dan%20dalam%20bentuk%20apapun>. diakses tanggal 9 April 2026 pk. 18.00.
- Hardian Feril. (2025). Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Sertipikat Hak Guna Bangunan Dengan Hak Milik Studi Kasus: Tumpang Tindih Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00538/Nagari Lingsu Aua). *Jurnal Hukum Lex Generalis*. Vol.6. No.9.
- Islamiyah, A., & Umami, K. (2024). Kajian Asbabun Nuzul Ayat Tentang Hukuman Potong Tangan: Studi Kritis Tentang Tafsir Surat Al-Maidah: 38. *Tafakkur: Jurnal Ilmu Al-Qur'an dan Tafsir*, 4(02), 206-214. <https://doi.org/10.62359/tafakkur.v4i2.250>.
- Kantor Pertanahan Kota Jakbar, 2025, Apa Itu Warkah, <https://kot-jakbar.atrbpn.go.id/infografis/apa-itu-warkah> diakses pada tanggal 12 Mei 2025 pk. 17.08.
- Kantor Wilayah Provinsi Sumatera Barat, 2026, Apa itu Kantor Pertanahan (Kantah)?, <https://sumbar.atrbpn.go.id/informasi%20pertanahan/pengukuran-tanah-oleh-kanwil-dan-kantah-apa-bedanya-> diakses tanggal 12 Juli 2026 pk. 15.43.
- Kuswanto dan Akhmad Khisni, (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. <https://dx.doi.org/10.30659/akta.v4i1.1596>.
- Manthovani, R., & Istiqomah, I. (2017). Pendaftaran tanah di indonesia. *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, 2(2), 23-28. <https://doi.org/10.36722/jmih.v2i2.744>.
- Maria S.W. Sumardjono. (2010). Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*. Vol. 17. No. 3.

- Mulyadi, H. (2026). Larangan Mengambil Hak Orang Lain Perspektif Tafsir Fi Zilal Al-Qur'an dan Implikasinya Terhadap Pendidikan Karakter Islam. *Al-Afkar: Jurnal Pemikiran Mahasiswa Pendidikan*, 2(1), 29-39.
- Nur, Z. (2023). Keadilan dan kepastian hukum (Refleksi kajian filsafat hukum dalam pemikiran hukum Imam Syâtibî). *Misykat Al-Anwar Jurnal Kajian Islam Dan Masyarakat*, 6(2), 247-272. <https://doi.org/10.24853/ma.6.2.247-272>.
- Permana, N., & Handayani, S. W. (2025). Perlindungan hukum terhadap pemilik sertifikat hak atas tanah yang mengalami tumpang tindih akibat dari pendaftaran tanah. *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, 3(5), 6865-6873. <https://doi.org/10.61104/alz.v3i5.2315>.
- Rajab, R. A., Turisno, B. E., & Lumbanraja, A. D. (2020). Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah. *Notarius*, 13(2), 642-654. <https://doi.org/10.14710/jis.%25v.%25i.%25Y.%25p>.
- Renata Christha Auli, "21 Asas Hukum yang Perlu Dipahami", <https://www.hukumonline.com/klinik/a/catat-ini-21-asas-hukum-dan-7-adagium-hukum-yang-perlu-dipahami-lt62d0b0c23e38e/>, diakses tanggal 9 April 2026 pkl. 17.09.
- Ria Wulandari, "Tinjauan Asas Non Retroaktif (Legalitas) dalam Statuta Roma 1998" <https://hukum.untan.ac.id/tinjauan-asas-non-retroaktif-legalitas-dalam-statuta-roma-1998/#:~:text=Asas%20non%20retroaktif%20sejak%20awal,pada%20tataran%20nasional%20maupun%20internasional>), diakses tanggal 9 April 2026 pkl. 17.13.
- Risalah, 2022, Akibat Mengambil Hak Orang Lain, <https://risalah.id/akibat-mengambil-hak-orang-lain/>, diakses tanggal 19 April 2026 pkl. 13.17.
- Salehah, A. (2025). Penyelesaian Hukum Terhadap Sengketa Tumpang Tindih (Overlapping) Sertipikat Hak Milik Atas Tanah. *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik (JIHHP)*, 5(5), 3860-3868. <https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i5.4802>.
- Shebubakar, A. N., & Raniah, M. R. (2023). Hukum tanah adat/ulayat. *Jurnal Magister Ilmu Hukum: Hukum dan Kesejahteraan*, 4(1), 14-22. <http://dx.doi.org/10.36722/jmih.v4i1.758>.
- Sudiro, A. A., & Putra, A. P. (2020). Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Pendaftaran Tanah Dan Hak Kepemilikan Atas Tanah Yang Telah Didaftarkan. *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, 5(1), 22-28. <https://doi.org/10.36722/jmih.v5i1.768>.
- Sumiati, H., & Kadaryanto, B. (2021). Kepastian hukum sertifikat hak milik atas tanah dalam hukum pertanahan Indonesia. *Yustisia Merdeka: Jurnal Ilmiah Hukum*, 7(2), 135-145. <https://doi.org/10.33319/yume.v7i2.111>.
- Supantri, D., & Mirwati, Y. (2024). Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Solok Selatan. *Andalas Notary Journal*, 1(2), 176-190.
- Tafsir Web, <https://tafsirweb.com/2510-surat-al-araf-ayat-56.html>, diakses tanggal 18 April 2026 pkl. 13.18.
- Widianugraha, P. (2019). Tinjauan normatif pendaftaran tanah sistematis lengkap dikaitkan pembentukan aturan peraturan perundang-undangan. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 3(2), 208-223. <https://doi.org/10.23920/jbmh.v3n2.17>.