

ABSTRAK

Sengketa pertanahan di Kelurahan Gajahmungkur, Kota Semarang, yang melibatkan Hak Milik (HM) Nomor 2299 dan Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1263 menunjukkan adanya persinggungan antara hukum agraria, penataan ruang, dan administrasi pertanahan. Permasalahan ini muncul akibat penerbitan hak atas tanah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang mengakibatkan tertutupnya akses menuju bidang tanah HGB Nomor 1263. Kondisi tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum serta mencerminkan belum optimalnya sinkronisasi antara kebijakan pertanahan dan penataan ruang.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan hukum HM Nomor 2299 dan HGB Nomor 1263 serta tanggung jawab Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam penyelesaian perkara tersebut. Metode yang digunakan adalah yuridis empiris dengan pendekatan evaluatif dan spesifikasi penelitian deskriptif kualitatif. Data diperoleh melalui wawancara, peraturan perundang-undangan, doktrin, dan literatur hukum yang dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa kedua sertifikat memiliki kekuatan pembuktian yang setara. Namun, penerbitan HM Nomor 2299 pada area yang termasuk dalam rencana pelebaran jalan mengindikasikan adanya cacat administratif. Sementara itu, pemegang HGB Nomor 1263 tetap memiliki hak prioritas untuk memperoleh perpanjangan atau pembaruan hak sepanjang memenuhi ketentuan yang berlaku dan menunjukkan itikad baik. Upaya penyelesaian melalui mediasi tidak mencapai kesepakatan sehingga diperlukan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap sebagai dasar penerbitan keputusan pembatalan.

Penelitian ini menyimpulkan bahwa kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa pertanahan memerlukan keselarasan antara administrasi pertanahan dan penataan ruang, serta perlindungan terhadap pemegang hak yang beritikad baik. Dalam hal terjadi dugaan cacat administratif pada penerbitan sertifikat, putusan Pengadilan Tata Usaha Negara berperan penting sebagai landasan yuridis bagi Kantor Pertanahan untuk melakukan tindakan administratif sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Kata Kunci: Hak Milik, Hak Guna Bangunan, PTSL, Sengketa Pertanahan, Fungsi Sosial Tanah.

ABSTRACT

The land dispute in Gajahmungkur Village, Semarang City, involving Ownership Right (Hak Milik/HM) Certificate No. 2299 and Building Use Right (Hak Guna Bangunan/HGB) Certificate No. 1263 illustrates the intersection of agrarian law, spatial planning, and land administration. The dispute arose from the issuance of land rights through the Complete Systematic Land Registration (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap/PTSL) program, which resulted in the obstruction of access to the land covered by HGB No. 1263. This situation created legal uncertainty and reflected the lack of synchronization between land administration policies and spatial planning regulations.

This study aims to analyze the legal standing of HM No. 2299 and HGB No. 1263, as well as the legal responsibility of the Semarang City Land Office in resolving the dispute. The research employs an empirical juridical method with an evaluative approach and descriptive qualitative research specifications. Data were collected through interviews, legislation, legal doctrines, and relevant literature, which were analyzed qualitatively.

The findings reveal that both certificates possess equal evidentiary value as proof of land rights. However, the issuance of HM No. 2299 on land designated for a road widening plan indicates the existence of an administrative defect. Meanwhile, the holder of HGB No. 1263 retains a priority right to obtain an extension or renewal of the right, provided that the applicable legal requirements are fulfilled and good faith is demonstrated. The mediation process facilitated by the Semarang City Land Office failed to reach an agreement, thereby necessitating a final and binding court decision as the basis for issuing a cancellation decree.

This study concludes that legal certainty in land dispute resolution requires harmonization between land administration and spatial planning, as well as legal protection for good-faith right holders. Where there are indications of administrative defects in the issuance of land certificates, a decision of the Administrative Court serves as an essential legal basis for the Land Office to undertake administrative measures in accordance with the prevailing laws and regulations.

Keywords: *Ownership Right, Building Use Right, PTSL, Land Dispute, Social Function of Land.*