

**SKRIPSI**

**KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS TANAH YANG TUMPANG  
TINDIH KARENA PEMEKARAN WILAYAH**



Diajukan oleh

**ZHAFIRAH ZAHRA**

**NIM. 1910211320106**

**PROGRAM SARJANA**

**PROGRAM STUDI HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI**

**Banjarmasin, Mei, 2023**

**SKRIPSI**

**KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS TANAH YANG TUMPANG  
TINDIH KARENA PEMEKARAN WILAYAH**



Diajukan oleh

**ZHAFIRAH ZAHRA**

**NIM. 1910211320106**

**PROGRAM SARJANA**

**PROGRAM STUDI HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI**

**Banjarmasin, Mei, 2023**

**KEPASTIAN HUKUM HAK ATAS TANAH YANG TUMPANG TINDIH  
KARENA PEMEKARAN WILAYAH**

**SKRIPSI**

Untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum  
Pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Lambung Mangkurat



**PROGRAM SARJANA  
PROGRAM STUDI HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT  
KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI  
Banjarmasin, Mei, 2023**

**LEMBAR PERSETUJUAN**

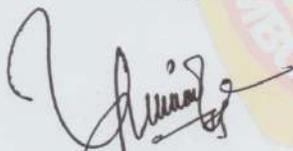
**KEPASTIAN HUKUM KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH  
YANG TUMPANG TINDIH KARENA  
PEMEKARAN WILAYAH**

Diajukan oleh

**ZHAFIRAH ZAHRA**  
**1910211320106**

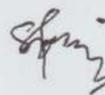
Skripsi ini telah diperiksa dan disetujui untuk diuji  
pada tanggal 26 Mei 2023 dan dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima

Pembimbing Utama,



**Dr. Hj. Yulia Qamariyanti, S.H., M.Hum**  
**NIP. 196907161994032002**

Pembimbing Pendamping,



**Hj. Svahrida, S.H., M.H**  
**NIP. 197401161998022001**

Diketahui  
Banjarmasin, 26 Mei 2023  
Ketua Program,



**Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H**  
**NIP. 198309032009121002**

**LEMBAR PENGESAHAN**

**Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang  
Tumpang Tindih Karena Pemekaran Wilayah**

Diajukan oleh

**ZHAFIRAH ZAHRA**  
**NIM. 1910211320106**

Skripsi ini memenuhi syarat untuk disahkan  
sebagai persyaratan yudisium

Nomor  
Tanggal

: 295 / UNB - 1.11 / SP. 2023  
: **07 JUN 2023**

Disahkan  
Dekan,

**Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.**  
**NIP. 19750615200312 1 001**

## SUSUNAN PANITIA PENGUJI UJIAN SKRIPSI

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan  
di depan sidang panitia penguji

pada hari Jumat, tanggal 26 Mei 2023  
dengan susunan Panitia Penguji

---

### SUSUNAN PANITIA PENGUJI SKRIPSI

Ketua/Anggota : H. Mahyuni, S.H., M.Hum  
Sekretaris/Anggota : Rahmat Budiman, S.H. LL.M.  
Pembimbing Ketua : Dr. Hj. Yulia Qamariyanti, S.H., M.Hum.  
Pembimbing : Hj. Syahrida, S.H., M.H.

Ditetapkan dengan Keputusan

Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat

Nomor 1282/UN8.1.1 1/SP/2023

Tanggal 25 Mei 2023



## PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Zhafirah Zahra  
Nomor Induk Mahasiswa : 1910211320106  
Tempat/Tanggal Lahir : Banjarmasin, 16 Januari 2001  
Program Kekhususan : Hukum Perdata  
Bagian Hukum : Perdata  
Program : Program Sarjana (S1)  
Program Studi : Program Studi Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa skripsi saya yang berjudul:

### **KEPASTIAN HUKUM KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH YANG TUMPANG TINDIH KARENA PEMEKARAN WILAYAH**

merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan pengambilan tulisan atau pikiran orang lain yang saya aku sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri, kecuali terhadap kutipan-kutipan yang disebutkan sumbernya.

Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa skripsi saya ini hasil jiplakan (dibuatkan atau plagiat), maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut, termasuk bersedia gelar kesarjanaannya saya dicabut sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

Demikian pernyataan itu dibuat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari pihak mana pun.

Banjarmasin, 17 Mei 2023

Yang membuat pernyataan,



Zhafirah Zahra  
NIM. 1910211320106

## MOTO

“Maka bersabarlah engkau (Muhammad), sungguh, janji Allah itu benar dan sekali-kali jangan sampai orang-orang yang tidak meyakini (kebenaran ayat-ayat Allah) itu menggelisahkan engkau.” (Q.S. Ar-Rum : 60)

“Berdo’alah kepadaKu, niscaya akan Kuperkenankan bagimu.” (Q.S Al-Mu’min : 60)

## PERSEMBAHAN

**Alhamdulillah Robbil Alamin, segala puji bagi Allah SWT Tuhan penguasa semesta alam, yang atas kuasa dan ridhoNya karya ilmiah skripsi yang sederhana ini dipersembahkan diperuntukkan bagi orang-orang yang kucintai dan kusayangi:**

### **Ayahanda dan ibunda terkasih,**

sebagai tanda bakti, hormat dan sembah sujud ananda yang tiada terhingga, kupersembahkan kepada kedua ayah dan ibuku, **Mujiburrahman** dan **Marleta**, yang telah melahirkan, merawat, menjaga dan mendidik sejak bayi hingga dewasa menjadi anak yang saleh dan berguna bagi agama, nusa, dan bangsa, cucuran keringat dan tangismu tidak dapat kubalas, doa serta harapanmu mudahan dapat terwujud. Sekiranya karya ini menjadi kebajikan, hendaknya dilimpahkan kepada kedua orangtua kami. Setidaknya kelulusan ini menjadi langkah awal bagi ananda untuk menjadi lebih mandiri. Doa dan ridhomu, amat dinantikan dengan penuh harapan. Semoga ayahnda dan ibunda selalu mendapatkan lindungannya. Dihaturkan sembah sujud buat ayah dan ibu berdua.

### **Adik-adikku tersayang**

Diucapkan terimakasih kepada adik-adikku tersayang, **Aisyah Aqeela** dan **Aufa Zufarrahman**, atas dorongan, motivasi dan semangatnya selama ini agar dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini. Doa kalian amat dibutuhkan, semoga kalian menjadi anak yang beriman dan bertakwa padanya. Salam sayang selalu untuk kalian berdua.

### **Dosen pembimbing skripsi**

Terimakasih kepada ibu **Dr. Hj. Yulia Qamariyanti, S.H., M.Hum.** dan ibu **Hj. Syahrida, S.H., M.H.** atas bimbingan dan nasihatnya selama ini, hingga dapat menyelesaikan skripsi ini tepat pada waktunya sesuai dengan harapan dan keinginan mereka. Engkau merupakan panutan kami semua.

## RINGKASAN

Zhafirah Zahra, Mei 2023, **KEPASTIAN HUKUM KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH YANG TUMPANG TINDIH KARENA PEMEKARAN WILAYAH** Skripsi, Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, 55 halaman. Pembimbing Utama: Dr. Hj. Yulia Qamariyanti, S.H., M.Hum. dan Pembimbing Pendamping: Hj. Syahrida, S.H., M.H.

Tanah merupakan lapisan teratas bumi yang diciptakan bertujuan menjadi tempat bermukimnya makhluk hidup serta memenuhi kebutuhan untuk melangsungkan kebutuhan hidupnya. Agar dapat terjaganya kepastian hukum oleh Pemerintah maka setiap bidang tanah yang dimiliki harus didaftarkan. Tujuan mendaftarkan tanah diantaranya adalah untuk mendapatkan Sertifikat, sebagai bukti fisik kepemilikan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional atau BPN. BPN ialah sebuah lembaga yang berada di bawah pengawasan dan Kementrian Agraria dengan tugas dan fungsi khusus yakni melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Sertipikat Hak Milik atau SHM bisa dibidang dokumen kepemilikan tanah atau rumah menduduki kasta tertinggi dan paling kuat dari sisi hukum. Seperti yang dijabarkan oleh Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Hak Milik atas tanah adalah hak turun menurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.

Sistem pendaftaran tanah yang dijalankan di Indonesia merupakan sistem pendaftaran tanah negatif, dimana Negara menerima apapun yang dinyatakan pihak yang meminta pendaftaran tanah secara pasif, otomatis memberikan peluang apabila sewaktu-waktu adanya gugatan yang dilayangkan oleh pihak ketiga yang merasa berhak atas tanah yang sama. Hal seperti ini lah yang menimbulkan persengketaan antara pihak-pihak yang berkepentingan atas tanah tersebut. Salah satu faktor yang lazim ditemui yang mengakibatkan persengketaan tanah adalah pemekaran wilayah. Pemekaran wilayah (Provinsi, Kabupaten, Kecamatan, dan Desa) merupakan dinamika kemauan politik masyarakat pada daerah-daerah yang memiliki cakupan luasan wilayah administratif cukup luas. Dengan ditetapkannya Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah dan Peraturan Pemerintah Nomor 78 Tahun 2007 Tentang Tata Cara Pembentukan, Penghapusan, dan Penggabungan Daerah, Pemerintah telah memberikan ruang bagi daerah untuk melakukan pemekaran wilayah dalam rangka peningkatan kesejahteraan masyarakat secara merata pada setiap tingkatan

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif (*normative law research*) dengan tipe penelitian sistematika hukum yang dapat dilakukan dalam perundang-undangan tertentu dan hukum tercatat. Dengan sifat penelitian hukumnya perspektif analisis, maka pendekatan yang digunakan adalah pendekatan kasus (*case approach*). Sumber bahan hukum dalam penelitian hukum yang Penulis gunakan terdiri atas tiga, yakni: primer, sekunder dan tersier.

Zhafirah Zahra, Mei 2023, **KEPASTIAN HUKUM KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH YANG TUMPANG TINDIH KARENA PEMEKARAN WILAYAH** Skripsi, Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, 55 halaman. Pembimbing Utama: Dr. Hj. Yulia Qamariyanti, S.H., M.Hum. dan Pembimbing Pendamping: Hj. Syahrida, S.H., M.H.

### ABSTRAK

Sertipikat Hak Milik ialah dokumen yang menunjukkan bukti kepemilikan yang sah dan valid atas sebidang tanah. Pemilik Sertipikat Hak Milik tanah dan bangunan ini memiliki hak penuh untuk mengelola, serta memanfaatkan tanah sesuai yang diinginkan. Jika sewaktu-waktu terjadi sengketa, maka pemilik Sertipikat Hak Milik tanah yang paling berhak atas lahan tersebut. Sertifikat tanah adalah bukti kepemilikan dan hak seseorang atas tanah atau lahan. Sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan dokumen negara yang sangat vital. Dicitak oleh Perusahaan Umum Percetakan Uang Republik Indonesia (Perum Peruri) yang telah dipercayakan BPN, Sertifikat tanah bisa dibuat secara mandiri ataupun melalui jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jika membeli suatu lahan dan telah mendapat Sertifikat tanah yang baru, Sertifikat tersebut perlu didaftarkan demi menjamin kepastian hukum. Sertifikat tanah memiliki kedudukan yang sangat penting karena terkait dengan masalah legalitas dan jadi bukti kuat penguasaan lahan. Sertifikat tanah memiliki fungsi surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian kuat mengenai data fisik dan data yuridis. Sepanjang data fisik dan yuridis sesuai dengan data yang ada di dalam surat ukur dan buku tanah, maka Sertifikat tanah pun terbukti keabsahannya

Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa untuk memperoleh kepastian hukum hak atas tanah tumpang tindih karena pemekaran wilayah dapat dilakukan dengan tiga cara, yaitu: Mediasi, mengajukan gugatan ke pengadilan, dan upaya hukum. Sedangkan untuk status Sertipikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh kantor pertanahan yang terkena pemekaran wilayah sebelum ditetapkannya Undang-Undang tentang pemekaran wilayah, maka Sertipikat Hak Milik tersebut dapat dicabut karena terbit sebelum terjadi ketetapannya peraturan perundang-undangan tentang pemekaran wilayah.

**Kata kunci** (*keyword*): hak atas tanah, tumpang tindih, pemekaran wilayah

## UCAPAN TERIMA KASIH

Tiada kegembiraan dan sebagai hamba-Nya, seraya mengucapkan puji dan syukur kehadirat Allah SWT Tuhan Yang Maha Kuasa yang telah melimpahkan rahmat-Nya dengan memberikan kesehatan, kekuatan, dan ketabahan, akhirnya dapat menghantarkan Penulis kepada selesainya penyusunan skripsi ini, sebagai salah satu syarat menempuh derajat gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, juga shalawat dan salam, semoga dicurahkan selalu kepada junjungan Nabi Muhammad SAW beserta keluarga, para sahabatnya, para tabi'in dan pengikutnya sampai akhir zaman.

Penyusunan skripsi ini tidak akan berhasil tertata dengan baik, tanpa mendapatkan bantuan, dorongan, dukungan, masukan dan bimbingan dari pelbagai pihak dan kalangan, baik secara perseorangan maupun kelembagaan. Dalam kesempatan ini, izinkan Penulis dengan penuh suka cita menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah membantu penyusunan skripsi ini dengan baik. sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul **KEPASTIAN HUKUM KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH YANG TUMPANG TINDIH KARENA PEMEKARAN WILAYAH**. Atas budi baiknya, seraya memanjatkan doa semoga Allah SWT akan memberikan pahala yang berlipat ganda sesuai dengan amal kebajikannya masing-masing.

Menyadari bahwa Penulis memiliki keterbatasan pengetahuan dalam penyampaian skripsi ini. Oleh karenanya, selama proses penyusunan penulisan, Penulis mendapat pelbagai pengetahuan, bantuan, masukan serta saran yang telah diberikan oleh pelbagai pihak. Untuk itu, Penulis mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

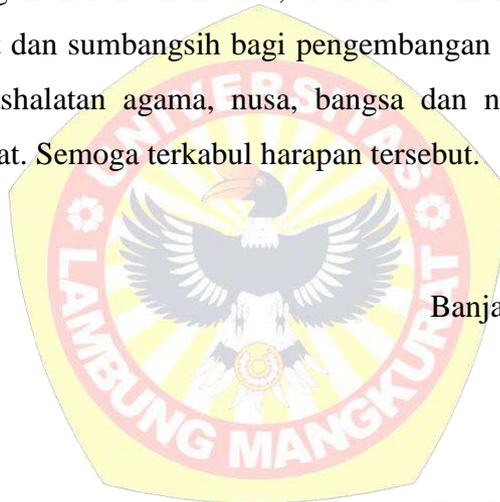
1. Yang terhormat lagi amat terpelajar **Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.**, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat;

2. Yang terhormat lagi amat terpelajar **Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.** selaku Ketua Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat dan selaku dosen pembimbing akademik, atas segala arahan, bimbingan, dan motivasinya dalam menyusun rencana studi hingga selesai tepat pada waktunya;
3. Yang terhormat lagi amat terpelajar **Dr. Hj. Yulia Qamariyanti,, S.H., M.Hum.** selaku Pembimbing Ketua dan yang terhormat lagi amat terpelajar **Hj. Syahrida, S.H. M.H.** selaku Pembimbing Pendamping, yang dengan penuh kesabaran memberikan bimbingan dan masukan terkait dengan penelitian dan penulisan skripsi ini, baik dari sejak penyusunan proposalnya sampai dengan penyelesaian penyusunan penulisan skripsi ini;
4. Yang terhormat lagi amat terpelajar semua **Bapak dan Ibu Dosen** Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, yang telah berjasa dalam memberikan pengetahuan dan membuka wawasan berpikir mengenai dunia hukum. Betapa banyak ilmu yang didapat dari beliau, yang semuanya itu memberikan inspirasi agar menjadi orang lebih bermanfaat bagi orang lain;
5. Kepada semua Staff Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat yang telah berjasa atas bantuannya selama perkuliahan;
6. Kepada ibu Marleta, ayah Mujiburrahman, adik Aisyah Aqeela, dan adik Aufa Zufarrahman yang selalu memberi masukan dan doa yang terbaik;
7. Para teman terkhusus Nurul yang membantu dalam penulisan skripsi ini, Anne, Caca, Ka Bella, Rahma, Komang, Andra, Nuga, Zamil, Shafa L, Tiara Sylva, Ida, Riska, Siti Khadijah, Fauzi, Ali, Arlin, Abay, Noriz, dan Fajarnya Tiara yang selalu setia menemani Penulis dan memberikan dukungan dan bantuan selama perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat atas pengalaman dan diskusi yang pernah dilalui selama berkuliah, serta motivasi yang tak terhingga kepada Penulis;
8. Kepada semua pihak yang tidak mungkin lagi disebutkan satu per satu dalam kesempatan ini, yang telah membantu Penulis baik langsung

maupun tidak langsung, memberikan dorongannya, sehingga penyusunan skripsi ini selesai tepat waktu.

Penulis menyadari, bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaannya sebagai sebuah karya ilmiah, karena itu dengan penuh sukacipta dan tangan terbuka akan menerima saran dan masukan yang bersifat konstruktif dalam rangka untuk lebih menyempurnakan Penulis skripsi ini, agar dapat menjadi sumber inspirasi bagi mahasiswa lainnya, setidaknya agar dapat memenuhi prasyarat mengakhiri pendidikan akademik Program Sarjana Program Studi Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.

Akhirnya dengan kerendahan hati, Penulis berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat dan sumbangsih bagi pengembangan keilmuan hukum serta mendatangkan kemashalatan agama, nusa, bangsa dan negara Indonesia yang merdeka dan berdaulat. Semoga terkabul harapan tersebut.



Banjarmasin, 17 Mei 2023

**Zhafirah Zahra**

## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL LUAR .....	i
HALAMAN SAMPUL DALAM .....	ii
HALAMAN JUDUL DAN PRASYARAT GELAR.....	iii
LEMBAR PERSETUJUAN.....	iv
LEMBAR PENGESAHAN .....	v
SUSUNAN PANITIA PENGUJI UJIAN SKRIPSI .....	vi
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	vii
HALAMAN MOTO DAN PERSEMBAHAN .....	viii
RINGKASAN .....	ix
ABSTRAK .....	x
UCAPAN TERIMA KASIH.....	xi
DAFTAR ISI.....	xiv
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Keaslian Penelitian.....	5
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	12
E. Metode Penelitian .....	12
F. Sistematika Penulisan .....	16
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>18</b>
A. Tentang Pengertian Kepastian Hukum .....	18
B. Tentang Pendaftaran Tanah.....	20
C. Tentang Hak-Hak Atas Tanah .....	22
D. Tentang Sertipikat Hak Milik .....	25
E. Tentang Pemekaran Wilayah .....	27
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>29</b>
A. Status Kepemilikan Sertipikat Hak Milik Ganda Akibat Pemekaran Wilayah.....	29

B. Status Sertipikat Hak Milik yang Diterbitkan Lebih Dahulu oleh Kantor Pertanahan yang Terkena Pemekaran Sebelum Adanya Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 51 Tahun 2020 .....42

**BAB IV PENUTUP** .....52  
A. Simpulan .....52  
B. Saran .....54

**DAFTAR RUJUKAN**

**RIWAYAT HIDUP**

