



**Jurnal Penegakan Hukum
Indonesia (JPHI)**



**JPHI E-ISSN 2746-7406
JPHI P-ISSN 2808-4896**

**KEPASTIAN HUKUM KEPEMILIKAN
SERTIPIKAT HAK MILIK YANG TUMPANG
TINDIH AKIBAT PEMEKARAN WILAYAH
KABUPATEN BANJAR DAN KOTA
BANJARBARU**

**Zhafirah Zahra
Fakultas Hukum Universitas Lambung
Mangkurat**

Jl. Brigjen Hasan Basri, Pangeran, Kec. Banjarmasin
Utara, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan, 70123

*E-mail: 1910211320106@mhs.ulm.ac.id

Editorial Office:

Jl. Brigjen H. Hasan Basri
Komplek Polsek Banjarmasin
Utara Jalur 3, Blok i Kota
Banjarmasin; Provinsi
Kalimantan Selatan; Republik
Indonesia (70125).

Email

jphi.scholarcenter@gmail.com

Principal Contact

+62 812 5681 2202

© 2025 by the authors.
Submitted for open access
publication in Jurnal Penegakan
Hukum Indonesia (JPHI) under
the terms and conditions of the
Creative Commons Attribution
NonCommercial-ShareAlike 4.0
license (CC BY NC SA 4.0). For
more information visit
(<http://creativecommons.org>)
Attribution-ShareAlike 4.0
International License

ABSTRACT

This study examines the issue of double Land Ownership Certificates (SHM) caused by the regional expansion of Banjar Regency into Banjarbaru City, South Kalimantan, which may lead to land disputes and legal uncertainty. The research applies a qualitative juridical-sociological approach with a case study on a respondent experiencing overlapping SHM, alongside analysis of relevant legal documents, including Law No. 5 of 1960 on Basic Agrarian Principles, Government Regulation No. 24 of 1997, and Ministry of Home Affairs Regulation No. 51 of 2020. Data were collected through in-depth interviews, document observation, and archival research at the National Land Agency (BPN). Findings indicate that the issuance of double SHM resulted from differences in issuance timing and administrative boundary changes not consistently recorded in the land registration system. Legal certainty is granted to the SHM issued first, while the delayed owner has the right to claim compensation. The study concludes that coordination between administrative boundary changes and land registration systems must be improved, and mediation and judicial mechanisms should be utilized to resolve land disputes. These findings contribute to strengthening legal certainty in land ownership in regions undergoing territorial expansion.

Keywords: Land Ownership Certificate; regional expansion; legal certainty; overlapping land; National Land Agency.

Abstrak:

Penelitian ini membahas masalah kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) ganda akibat pemekaran wilayah Kabupaten Banjar dengan Kota Banjarbaru di Kalimantan Selatan, yang berpotensi menimbulkan sengketa pertanahan dan ketidakpastian hukum. Penelitian menggunakan pendekatan kualitatif yuridis-sosiologis

	<p><i>dengan studi kasus pada seorang narasumber yang mengalami tumpang tindih SHM, serta analisis dokumen hukum terkait, termasuk Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 51 Tahun 2020. Data dikumpulkan melalui wawancara mendalam, observasi dokumen, dan penelusuran arsip pendaftaran tanah di BPN. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terbitnya SHM ganda disebabkan oleh perbedaan waktu penerbitan dan perubahan administratif wilayah yang belum tercatat secara konsisten dalam sistem pendaftaran tanah. Kepastian hukum diberikan kepada SHM yang diterbitkan lebih dahulu, sementara pemilik yang terlambat dapat menuntut ganti rugi. Penelitian ini menyimpulkan bahwa koordinasi antara perubahan wilayah administratif dan sistem pendaftaran tanah perlu ditingkatkan, serta mekanisme mediasi dan peradilan harus dimanfaatkan untuk menyelesaikan sengketa pertanahan. Temuan ini memberikan kontribusi bagi penguatan kepastian hukum pertanahan di daerah yang mengalami pemekaran wilayah.</i></p> <p>Kata kunci : <i>Sertipikat Hak Milik; pemekaran wilayah; kepastian hukum; tumpang tindih tanah; BPN.</i></p>
--	--

PENDAHULUAN

Bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara. Sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Hak menguasai oleh negara tersebut menjadi dasar bagi pemberian berbagai hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang perseorangan maupun badan hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Tanah merupakan bagian dari permukaan bumi yang memiliki fungsi penting sebagai tempat bermukim serta sarana pemenuhan kebutuhan hidup manusia.¹

Untuk menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan, pemerintah mewajibkan setiap bidang tanah yang dimiliki oleh masyarakat untuk didaftarkan. Tujuan mendaftarkan tanah diantaranya adalah untuk mendapatkan Sertifikat, sebagai alat bukti yang kuat mengenai kepemilikan hak atas tanah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional atau BPN. Badan Pertanahan Nasional merupakan

¹ Maya Anas Taqiyyah and Atik Winanti, "Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Atas Tanah Ganda Berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997," *Jurnal Justisia : Jurnal Ilmu Hukum, Perundang-Undangan Dan Pranata Sosial* 5, no. 1 (July 8, 2020): 77, <https://doi.org/10.22373/justisia.v5i1.7272>.

lembaga yang berada di bawah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) dengan tugas dan fungsi khusus yakni melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Sertipikat Hak Milik (SHM) merupakan bentuk hak atas tanah yang memiliki kedudukan paling kuat dan penuh dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia. 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 diterapkan di Indonesia pada dasarnya menganut sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, yaitu negara tidak memberikan jaminan mutlak terhadap kebenaran data yang tercantum dalam sertifikat tanah, sehingga masih dimungkinkan adanya gugatan dari pihak ketiga yang merasa memiliki hak atas tanah yang sama.² Hal seperti ini lah yang menimbulkan sengketa antara pihak-pihak yang berkepentingan atas tanah tersebut.

Salah satu faktor yang lazim ditemui yang mengakibatkan terjadinya sengketa] tanah adalah pemekaran wilayah. Pemekaran wilayah, baik pada tingkat provinsi, kabupaten, kecamatan maupun desa, merupakan kebijakan administratif yang dilakukan oleh pemerintah dalam rangka meningkatkan efektivitas penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan kepada masyarakat.

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.³ Secara substansi, pemekaran wilayah bertujuan untuk meningkatkan pelayanan pemerintah pada masyarakat dalam rangka percepatan pembangunan ekonomi daerah, peningkatan keamanan dan ketertiban untuk mewujudkan keserasian pembangunan antar pusat dan daerah. Selain itu, pemekaran wilayah dapat

² Taqiyyah and Winanti.

³ Andik Wahyun Muqoyyidin, "Pemekaran Wilayah Dan Otonomi Daerah Pasca Reformasi Di Indonesia: Konsep, Fakta Empiris Dan Rekomendasi Ke Depan," *Jurnal Konstitusi* 10, no. 2 (May 20, 2016): 287, <https://doi.org/10.31078/jk1025>.

dijadikan sebagai sarana pendidikan politik di tingkat domestik dan sesuai potensi dan harapan daerah.

Dalam praktiknya, salah satu bentuk sengketa pertanahan yang sering terjadi adalah munculnya Sertipikat Hak Milik ganda atau tumpang tindih atas bidang tanah yang sama. Kondisi ini dapat disebabkan oleh berbagai faktor, seperti kesalahan administrasi, ketidaksinkronan data pertanahan, maupun perubahan batas wilayah administratif akibat pemekaran daerah. Pemekaran wilayah antara Kabupaten Banjar dan Kota Banjarbaru berpotensi menimbulkan permasalahan serupa, khususnya terkait dengan status kepemilikan tanah yang berada pada wilayah perbatasan administratif kedua daerah tersebut. Ketidakjelasan batas wilayah dan data pertanahan dapat menyebabkan terbitnya sertipikat atas objek tanah yang sama sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemegang hak atas tanah.

Beberapa penelitian sebelumnya telah mengkaji mengenai sistem pendaftaran tanah dan kepastian hukum kepemilikan tanah di Indonesia. Penelitian yang dilakukan oleh Kurniati dan Mordekhai (2021)⁴ menunjukkan bahwa sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem publikasi negatif dengan kecenderungan positif, sehingga sertifikat tanah hanya berfungsi sebagai alat bukti yang kuat namun tidak memberikan jaminan mutlak terhadap kepemilikan tanah. Kondisi ini menyebabkan masih terbukanya kemungkinan terjadinya sengketa pertanahan meskipun sertifikat telah diterbitkan oleh pemerintah.

Penelitian lain yang dilakukan oleh Inggriani dan Santiago (2021)⁵ menjelaskan bahwa dalam sistem publikasi negatif, data yang tercantum dalam sertifikat dianggap benar sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya di pengadilan. Selanjutnya, penelitian Julaha (2026)⁶ menunjukkan bahwa meskipun Sertifikat Hak Milik merupakan alat bukti yang kuat dalam kepemilikan tanah, pada praktiknya sertifikat masih dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan apabila ditemukan

⁴ Nia Kurniati and Jordan Mordekhai, "Strengthening Land Registration System Through Implementation of Domain Approach in Manifesting Legal Certainty and Community Justice," *Sosiohumaniora* 23, no. 3 (November 1, 2021): 330, <https://doi.org/10.24198/sosiohumaniora.v23i3.32579>.

⁵ Sri Inggriani and Faisal Santiago, "The Concept of Land Registration System in Indonesia in Realizing Legal Certainty," *Awang Long Law Review* 3, no. 1 (2020): 62–66, <https://doi.org/https://www.ejournal.stih-awanglong.ac.id/index.php/awl/article/view/107>.

⁶ Siti Julaha, "Kekuatan Sertifikat Hak Milik Sebagai Alat Bukti dalam Sengketa Pertanahan: Analisis Kepastian Hukum atau Kepastian Semu," *Indonesia of Journal Business Law* 5, no. 1 (2026): 57–74, <https://jurnal.itscience.org/index.php/ijbl/article/view/7477>.

adanya cacat administrasi, tumpang tindih sertifikat, atau adanya bukti kepemilikan lain yang lebih kuat.

Selain itu, penelitian yang dilakukan oleh Sidabutar (2023)⁷ menunjukkan bahwa kepemilikan sertifikat tanah belum sepenuhnya memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Penelitian lain oleh Putri dan Handayani (2024)⁸ juga menegaskan bahwa meskipun program sertifikasi tanah dapat meningkatkan kepastian hukum, potensi sengketa pertanahan masih tetap terjadi akibat berbagai faktor administratif dan kelembagaan. Meskipun berbagai penelitian tersebut telah membahas mengenai sengketa pertanahan dan sistem pendaftaran tanah, kajian yang secara khusus menganalisis keterkaitan antara kebijakan pemekaran wilayah dengan munculnya sengketa kepemilikan tanah serta implikasinya terhadap kepastian hukum sertifikat hak milik masih relatif terbatas.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh pemekaran wilayah terhadap timbulnya sengketa kepemilikan tanah serta mengkaji kepastian hukum sertifikat hak milik dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia.

RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan uraian tersebut, maka dapat ditarik rumusan masalah yaitu bagaimana status kepemilikan Sertipikat Hak Milik ganda akibat pemekaran wilayah Kabupaten Banjar dengan Kota Banjarbaru?

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif yuridis-sosiologis, dengan tujuan untuk menganalisis fenomena kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) ganda akibat pemekaran wilayah dan dampaknya terhadap kepastian hukum pertanahan. Pendekatan yuridis digunakan untuk menelaah peraturan perundang-undangan yang relevan, termasuk Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

⁷ Barita Sidabutar, "Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Menurut Sistem Hukum Di Indonesia Dan Praktik Yudisial," *Jurnal Gagasan Hukum* 5, no. 1 (2023): 41–50, <https://journal.unilak.ac.id/index.php/gh/article/view/13232>.

⁸ Nur Aziah Eka Putri and Sri Wahyu Handayani, "Pengaruh Sertifikasi Tanah Massal Terhadap Kepastian Hukum Dan Pengurangan Sengketa Agraria," *Al-Zayn : Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* 3, no. 5 (2025): 7361–7368, <https://doi.org/https://doi.org/10.61104/alz.v3i5.2341>.

Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 78 Tahun 2007 tentang Tata Cara Pembentukan, Penghapusan, dan Penggabungan Daerah, serta Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 51 Tahun 2020 tentang Batas Daerah Kabupaten Banjar dan Kota Banjarbaru. Selain itu, yurisprudensi Mahkamah Agung terkait SHM ganda juga dijadikan acuan untuk menganalisis penyelesaian sengketa.

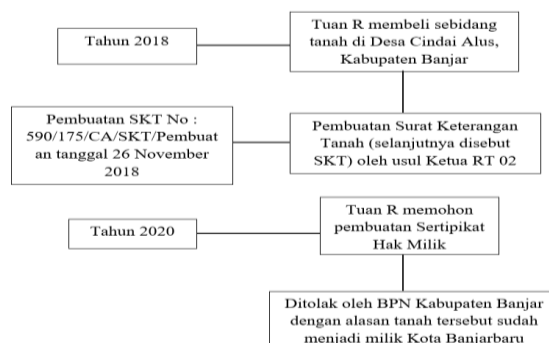
Pendekatan sosiologis diterapkan melalui studi kasus pada satu narasumber (Tuan R) yang memiliki tanah di perbatasan Kabupaten Banjar dan Kota Banjarbaru, untuk memperoleh pemahaman mendalam mengenai pengalaman nyata dalam proses pendaftaran tanah, permohonan SHM, dan permasalahan yang timbul akibat pemekaran wilayah. Data dikumpulkan melalui wawancara mendalam, observasi dokumen, dan penelusuran arsip pendaftaran tanah di BPN setempat.

Data yang diperoleh dianalisis secara deskriptif kualitatif, dengan menguraikan fakta lapangan, regulasi hukum, serta putusan yurisprudensi yang relevan. Analisis diarahkan untuk menemukan pola, faktor penyebab tumpang tindih SHM, dan mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan akibat pemekaran wilayah. Validitas data diperkuat melalui triangulasi sumber, yaitu mengonfirmasi informasi dari narasumber, dokumen resmi BPN, dan literatur hukum terkait.

Metode ini memungkinkan peneliti untuk menghasilkan pemahaman kontekstual dan analisis hukum yang komprehensif, sekaligus menyajikan rekomendasi yang aplikatif bagi pembuat kebijakan, masyarakat, dan BPN dalam rangka memperkuat kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah di daerah yang mengalami pemekaran wilayah.

PEMBAHASAN

Status Kepemilikan Sertipikat Hak Milik Ganda Akibat Pemekaran Wilayah



Bagan 1.2 Penolakan Penerbitan SHM oleh BPN Kabupaten Banjar

(Sumber : dibuat berdasarkan cerita oleh Narasumber)

Kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) ganda akibat pemekaran wilayah dalam penelitian ini dilatarbelakangi oleh kasus yang dialami narasumber (selanjutnya disebut Tuan R) yang membeli sebidang tanah di Desa Cindai Alus, Kecamatan Martapura, Kabupaten Banjar. Dua tahun setelah pembelian, Tuan R mengajukan permohonan penerbitan SHM di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Banjar, namun permohonan tersebut ditolak karena wilayah tanah telah menjadi bagian Kota Banjarbaru. Selanjutnya, permohonan penerbitan SHM yang diajukan oleh Tuan R ke BPN Banjarbaru kembali ditolak karena sudah terdapat SHM yang terbit untuk bidang tanah yang sama. Penelusuran lebih lanjut menunjukkan bahwa terdapat dua SHM yang diterbitkan atas tanah tersebut pada tahun 2018 dan 2019, padahal wilayah tersebut secara administratif masih berada di Kabupaten Banjar sebelum ditetapkannya Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 51 Tahun 2020 tentang Batas Daerah Kabupaten Banjar dan Kota Banjarbaru. Kondisi ini menunjukkan ketidaksinkronan antara perubahan administratif wilayah dan data pertanahan sehingga memungkinkan munculnya SHM ganda yang berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum.

Secara yuridis, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Pasal 20 ayat (1) mengatur bahwa hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki seseorang atas tanah, serta ayat (2) menyatakan bahwa hak milik dapat dialihkan kepada pihak lain melalui perbuatan hukum yang sah. Selanjutnya, Pasal 21 ayat (1) UUPA menegaskan bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat memiliki hak milik atas tanah. Dalam konteks kasus yang dialami oleh Tuan R, prinsip hukum ini seharusnya memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak milik, namun terbitnya SHM ganda akibat perubahan administratif wilayah menunjukkan terjadinya kegagalan implementasi prinsip kepastian hukum dan kejelasan administratif dalam praktik pertanahan, sehingga SHM narasumber tidak dapat diterbitkan meskipun secara yuridis belum ada hak lain yang sah atas tanah tersebut.

Pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang bertujuan memberikan jaminan

kepastian hukum atas hak atas tanah melalui penerbitan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat atas kepemilikan hak. SKT (Surat Kepemilikan Tanah) yang dimiliki oleh Tuan R merupakan bukti fisik awal kepemilikan tanah dan menjadi dasar bagi proses penerbitan SHM. Namun, dalam kasus ini koordinasi antara BPN Kabupaten Banjar dan BPN Banjarbaru tidak berjalan efektif dalam menyesuaikan data pertanahan dengan perubahan administratif wilayah sehingga SHM ganda muncul dan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemegang hak, terutama bagi narasumber yang tidak berhasil memperoleh SHM. Hal ini memperlihatkan bahwa data administrasi pertanahan belum diperbarui secara komprehensif pascapemekaran wilayah, sehingga menciptakan risiko konflik sertifikat yang berulang.

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, mutakhir, terjangkau, dan terbuka sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Asas-asas ini dimaksudkan untuk memberikan layanan pertanahan yang adil dan memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Dalam kasus yang dialami Tuan R, penerapan asas pendaftaran tanah belum optimal karena meskipun prosedur telah diikuti, perubahan administratif wilayah tidak segera diakomodasi dalam sistem administrasi pertanahan sehingga muncul SHM ganda yang merugikan pemilik tanah. Penelitian sebelumnya oleh Kurniati dan Mordekhai (2021)⁹ menunjukkan bahwa sistem pendaftaran tanah yang menganut publikasi negatif di mana negara tidak memberikan jaminan mutlak atas kebenaran data sertifikat dapat membuka peluang terjadinya sengketa kepemilikan tanah, terutama jika terjadi perubahan administratif wilayah yang tidak diperbarui dalam pendaftaran tanah.

Sengketa pertanahan kerap terjadi karena ketidaksesuaian data pertanahan, perubahan fisik dan yuridis objek tanah, serta pemekaran wilayah yang tidak diikuti pembaruan data administratif. Inggraini dan Santiago (2021)¹⁰ menunjukkan bahwa dalam sistem publikasi negatif, data yang tercantum dalam sertifikat dianggap benar sepanjang tidak terbukti sebaliknya, yang dapat menimbulkan konflik apabila data tersebut tidak mencerminkan kondisi administratif wilayah yang aktual. Kondisi ini

⁹ Kurniati and Mordekhai, "Strengthening Land Registration System Through Implementation of Domain Approach in Manifesting Legal Certainty and Community Justice."

¹⁰ inggraini and Santiago, "The Concept of Land Registration System in Indonesia in Realizing Legal Certaination."

diperburuk ketika perubahan administratif wilayah tidak diikuti pembaruan pendaftaran tanah secara akurat, sebagaimana terjadi antara Kabupaten Banjar dan Kota Banjarbaru.

Penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia dapat ditempuh melalui mediasi terlebih dahulu sesuai Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Mediasi merupakan mekanisme penyelesaian melalui perundingan yang difasilitasi oleh BPN untuk mencapai kesepakatan tanpa melalui peradilan, namun dalam kasus ini langkah mediasi belum dilakukan atau belum mencapai kesepakatan yang berarti bagi narasumber. Apabila mediasi tidak berhasil, sengketa dapat diajukan ke pengadilan. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 5/Yur/Pdt/2018 dan Putusan MA Nomor 976 K/Pdt/2015 menegaskan bahwa sertifikat yang terbit lebih dahulu memiliki kekuatan bukti lebih kuat dibanding sertifikat yang terbit kemudian atas objek tanah yang sama. Dalam kasus ini, SHM pihak lain yang terbit lebih dahulu memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat secara administratif dan yuridis dibandingkan dengan upaya penerbitan SHM oleh narasumber. Narasumber belum menempuh jalur litigasi sehingga status kepemilikan SHM miliknya tetap mengalami ketidakpastian hukum. Upaya hukum juga dapat ditempuh oleh pihak yang dirugikan terhadap putusan pengadilan melalui mekanisme yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, apabila masih terdapat bukti kuat yang mendukung klaim hak atas tanah tersebut.

Penelitian oleh Julaha (2024)¹¹ menunjukkan bahwa meskipun SHM merupakan alat bukti kuat dalam kepemilikan tanah, sertifikat tersebut tetap dapat digugat atau dibatalkan melalui jalur hukum jika terdapat konflik administratif atau cacat prosedur dalam penerbitannya. Sidabutar (2023)¹² menegaskan bahwa kepemilikan sertifikat tanah belum sepenuhnya menjamin kepastian hukum bila data pertanahan dan perubahan administratif tidak sinkron, sehingga meningkatkan risiko sengketa meskipun sertifikat telah terbit. Penelitian yang dilakukan oleh Putri dan

¹¹ Julaha, "Kekuatan Sertifikat Hak Milik Sebagai Alat Bukti dalam Sengketa Pertanahan: Analisis Kepastian Hukum atau Kepastian Semu."

¹² Sidabutar, "Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Menurut Sistem Hukum Di Indonesia Dan Praktik Yudisial."

Handayani (2024)¹³ menunjukkan bahwa walaupun program sertifikasi tanah sistematis dapat meningkatkan kepastian hukum, program ini tidak sepenuhnya menyelesaikan konflik administratif yang disebabkan oleh perubahan wilayah yang cepat tanpa pembaruan data pertanahan.

Analisis kasus Tuan R menunjukkan bahwa kepastian hukum atas kepemilikan tanah belum tercapai ketika terdapat perubahan administratif wilayah yang tidak diikuti pembaruan data pertanahan. Hal ini berdampak negatif terhadap kepastian hukum hak atas tanah, terutama dalam konteks SHM ganda yang menimbulkan konflik kepemilikan dan ketidakjelasan administratif. Perubahan wilayah administratif seharusnya diikuti oleh pembaruan data pertanahan yang akurat dan koordinasi intensif antar kantor pertanahan agar perubahan tersebut tidak berdampak pada kepastian hukum hak atas tanah dan dapat meminimalkan risiko terjadinya sengketa.

PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan analisis kasus kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) ganda akibat pemekaran wilayah Kabupaten Banjar dengan Kota Banjarbaru, dapat disimpulkan bahwa pemekaran wilayah dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dalam administrasi pertanahan, khususnya pada tanah yang berada di perbatasan administratif. Kasus Tuan R menunjukkan bahwa meskipun pemilik telah memiliki bukti kepemilikan berupa Surat Kepemilikan Tanah (SKT) dan telah mengajukan permohonan SHM secara sah kepada BPN, terbitnya SHM ganda terjadi karena perubahan administratif wilayah belum sepenuhnya tercermin dalam pendaftaran tanah. Kepastian hukum lebih mengutamakan SHM yang diterbitkan lebih dahulu, sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 5/Yur/Pdt/2018 dan 976 K/Pdt/2015, sementara pemilik yang tertunda penerbitan SHM berhak menuntut ganti rugi dari pemilik sebelumnya. Mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan dapat ditempuh melalui mediasi yang difasilitasi oleh BPN sesuai Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020, dan jika musyawarah tidak tercapai, pengajuan perkara ke pengadilan menjadi jalan untuk mendapatkan putusan hukum

¹³ Putri and Handayani, "Pengaruh Sertifikasi Tanah Massal Terhadap Kepastian Hukum Dan Pengurangan Sengketa Agraria."

yang mengikat. Fenomena ini menegaskan perlunya koordinasi antara perubahan administratif wilayah dan sistem pendaftaran tanah agar kepastian hukum bagi pemegang hak tetap terjamin. Selain itu, penelitian ini menyoroti pentingnya sistem administrasi pertanahan yang responsif terhadap dinamika wilayah, terutama dalam konteks pemekaran daerah, untuk mengurangi potensi konflik sertifikat ganda dan meningkatkan perlindungan hukum bagi pemilik tanah. Dengan demikian, penelitian ini memberikan kontribusi ilmiah dengan menunjukkan bahwa meskipun regulasi pertanahan dan pemekaran wilayah telah ada, penerapannya di lapangan masih memerlukan sinkronisasi yang lebih baik guna menghindari sengketa hak atas tanah.

Saran

Berdasarkan temuan penelitian mengenai kepemilikan Sertipikat Hak Milik ganda akibat pemekaran wilayah, beberapa saran dapat diberikan. Pertama, pemerintah, khususnya Badan Pertanahan Nasional (BPN), perlu meningkatkan koordinasi dengan pemerintah daerah dalam menyesuaikan peta batas wilayah agar perubahan administratif segera tercermin dalam sistem pendaftaran tanah, sehingga mencegah terjadinya penerbitan SHM ganda. Kedua, masyarakat sebagai pemilik tanah harus lebih teliti dan proaktif dalam memantau status administratif dan hukum tanah yang dimilikinya, termasuk memastikan dokumen alas hak seperti SKT dan perizinan sudah sesuai dengan kondisi terkini. Ketiga, prosedur penyelesaian sengketa pertanahan, baik melalui mediasi maupun peradilan, perlu disosialisasikan lebih luas agar pemilik tanah mengetahui hak, mekanisme, dan langkah-langkah hukum yang dapat ditempuh jika terjadi tumpang tindih sertifikat. Keempat, pemerintah disarankan mengembangkan sistem administrasi pertanahan yang lebih responsif dan berbasis teknologi informasi, misalnya pendaftaran dan pemantauan tanah secara digital, untuk meminimalkan human error dan kehilangan koordinat patok tanah yang menyebabkan sengketa. Kelima, bagi pemangku kepentingan hukum, regulasi yang mengatur pemekaran wilayah dan kepemilikan tanah sebaiknya diperkuat dan disinergikan dengan peraturan pertanahan agar kepastian hukum atas tanah tetap terjaga. Dengan langkah-langkah ini, diharapkan konflik sertifikat ganda dapat diminimalkan, kepastian hukum bagi pemilik tanah meningkat, serta penyelenggaraan pertanahan dan pemekaran wilayah berjalan lebih efisien dan adil.

DAFTAR PUSTAKA

- inggriani, Sri, and Faisal Santiago. "The Concept of Land Registration System in Indonesia in Realizing Legal Certaination." *Awang Long Law Review* 3, no. 1 (2020): 62–66. <https://doi.org/https://www.ejournal.stih-awanglong.ac.id/index.php/awl/article/view/107>.
- Julaeha, Siti. "Kekuatan Sertifikat Hak Milik Sebagai Alat Bukti dalam Sengketa Pertanahan: Analisis Kepastian Hukum atau Kepastian Semu." *Indonesia of Journal Business Law* 5, no. 1 (2026): 57–74. <https://jurnal.itscience.org/index.php/ijbl/article/view/7477>.
- Kurniati, Nia, and Jordan Mordekhai. "Strengthening Land Registration System Through Implementation of Domain Approach in Manifesting Legal Certainty and Community Justice." *Sosiohumaniora* 23, no. 3 (November 1, 2021): 330. <https://doi.org/10.24198/sosiohumaniora.v23i3.32579>.
- Muqoyyidin, Andik Wahyun. "Pemekaran Wilayah Dan Otonomi Daerah Pasca Reformasi Di Indonesia: Konsep, Fakta Empiris Dan Rekomendasi Ke Depan." *Jurnal Konstitusi* 10, no. 2 (May 20, 2016): 287. <https://doi.org/10.31078/jk1025>.
- Putri, Nur Aziah Eka, and Sri Wahyu Handayani. "Pengaruh Sertifikasi Tanah Massal Terhadap Kepastian Hukum Dan Pengurangan Sengketa Agraria." *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* 3, no. 5 (2025): 7361–7368. <https://doi.org/https://doi.org/10.61104/alz.v3i5.2341>.
- Sidabutar, Barita. "Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Menurut Sistem Hukum Di Indonesia Dan Praktik Yudisial." *Jurnal Gagasan Hukum* 5, no. 1 (2023): 41–50. <https://journal.unilak.ac.id/index.php/gh/article/view/13232>.
- Taqiyah, Maya Anas, and Atik Winanti. "Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Atas Tanah Ganda Berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997." *Jurnal Justisia : Jurnal Ilmu Hukum, Perundang-Undangan Dan Pranata Sosial* 5, no. 1 (July 8, 2020): 77. <https://doi.org/10.22373/justisia.v5i1.7272>.