

**IMPLEMENTASI BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS
TANAH KARENA BERASAL DARI HARTA PEWARISAN DI
KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG ATAU BADAN
PERTANAHAN NASIONAL KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN
SIDOARJO**

SKRIPSI



Oleh:

**RIZKYA BELLA MAULANI
NPM. 18071010060**

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAWA TIMUR
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI HUKUM
SURABAYA
2022**

IMPLEMENTASI BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS
TANAH KARENA BERASAL DARI HARTA PEWARISAN DI
KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG ATAU BADAN
PERTANAHAN NASIONAL KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN
SIDOARJO
SKRIPSI



Oleh:

RIZKYA BELLA MAULANI
NPM. 18071010060

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAWA TIMUR
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI HUKUM
SURABAYA

2022

HALAMAN PERSETUJUAN MENGIKUTI UJIAN/SIDANG SKRIPSI

Judul Skripsi

: Implementasi Balik Nama Sertifikat Hak Milik atas Tanah
karena Berasal dari Harta Pewarisan di Kementerian
Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional

Kantor Pertanahan Sidoarjo

Nama Mahasiswa

: Rizky Bella Maulani

NPM

18071010060

Program Studi

: Hukum

Fakultas

: Hukum

Telah Disetujui Untuk Mengikuti Ujian Skripsi pada 23 September 2022

**Menyetujui,
PEMBIMBING**

Haryo Sulistiyantoro, S. H., M. H.

NIP. 19620625 199103 1 001

**Mengetahui,
DEKAN**

Dr. H. Sutrisno, S.H., M.Hum.

NIP. 19601212 198803 1 001

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI
IMPLEMENTASI BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS
TANAH KARENA BERASAL DARI HARTA PEWARISAN DI
KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG ATAU BADAN
PERTANAHAN NASIONAL KANTOR PERTANAHAN SIDOARJO

Disusun Oleh:
RIZKYA BELLA MAULANI
NPM: 18071010060

Telah dipertahankan dan diterima oleh Tim Penguji Skripsi Program Studi Ilmu
Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa
Timur pada

PEMBIMBING


Haryo Sulistivantoro, S. H. M. M.
NIP. 19620625 199103 1 001

TIM PENGUJI


Dr. Hervina Puspitosari, S. H., M. H.
NIP. 19851001 201903 2 014


Wiwin Yulianingsih, S. H., M. Kn.
NIP. 19750708 202121 2 001

3.


Haryo Sulistivantoro, S. H. M. M.
NIP. 19620625 199103 1 001

Mengetahui,



HALAMAN REVISI SKRIPSI

IMPLEMENTASI BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS

TANAH KARENA BERASAL DARI HARTA PEWARISAN DI
KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG ATAU BADAN

PERTANAHAN NASIONAL KANTOR PERTANAHAN SIDOARJO

Telah direvisi dan diterima oleh Tim Penguji Skripsi Program Studi Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur pada

Oktober 2022

PEMBIMBING

Haryo Sulistiyantoro, S. H., M. M.
NIP. 19620625 199103 1 001

TIM PENGUJI

1. 
Dr. Hervina Pusiantosari, S. H., M. H.
NIP. 19851001 201903 2 014

2. 
Wiwin Yulianingsih, S. H., M. Kn.
NIP. 19750708 202121 2 001

3.


Haryo Sulistiyantoro, S. H., M. M.
NIP. 19620625 199103 1 001

Mengetahui,


DEKAN
Dr. H. Sutrisno, S.H., M.Hum.
NIP. 19601212 198802 1 001



SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rizky Bella Maulani
Tempat/ Tanggal lahir : Pamekasan/7 Juli 1999
NPM : 18071010060
Kosentrasi : Perdata
Alamat : Perumahan Grand Masangan Wetan Blok A1/08 Sukodomo Sidoarjo

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul **“IMPLEMENTASI BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH KARENA BERASAL DARI HARTA PEWARISAN DI KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG ATAU BADAN PERTANAHAN NASIONAL KANTOR PERTANAHAN SIDOARJO”** dalam rangka memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur adalah benar-benar hasil karya cipta saya sendiri, yang saya buat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, bukan hasil jiplakan (plagiat).

Apabila di kemudian hari ternyata skripsi saya ini hasil jiplakan (plagiat) maka saya bersedia dituntut di depan pengadilan dan dicabut gelar keserjanaan (Sarjana Hukum) yang saya peroleh.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dengan penuh rasa tanggung jawab atas segala akibat hukumnya

Surabaya,

Mengetahui,

Pembimbing

Haryo Sulistiyantoro, S. H. M. M.
NIP. 19680902 199203 1001



Rizky Bella Maulani
NPM. 18071010060

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA TIMUR
FAKULTAS HUKUM

Nama Mahasiswa : Rizky Bella Maulani
NPM 18071010060
Tempat, Tanggal Lahir : Pamekasan, 7 Juli 1999
Program Studi : Hukum
Judul Skripsi :

“IMPLEMENTASI BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH KARENA BERASAL DARI HARTA PEWARISAN DI KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG ATAU BADAN PERTANAHAN NASIONAL KANTOR PERTANAHAN SIDOARJO”

ABSTRAK

Beralihnya harta warisan berupa tanah kepada ahli waris akan menimbulkan kepemilikan bersama terhadap harta tersebut. Hal ini tentu perlu dilakukan balik nama kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional demi status kepemilikan tanah tersebut untuk dapat tertuang pada sertifikat otentik. Persoalannya ialah lantas bagaimana akibat hukum apabila tanah pewarisan tersebut belum dilakukan balik nama atau belum bersertifikat atas nama pihak yang berhak dan bagaimana pelaksanaan balik nama sertifikat yang ada di ATR/BPN. Metode penelitian ini ialah yuridis empiris, dengan melakukan studi lapangan di ATR/BPN Sidoarjo. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akibat hukum apabila tanah warisan belum bersertifikat sesuai pihak yang berhak, maka akan rentan menimbulkan sengketa. Pelaksanaan balik nama sertifikat di ATR/BPN Sidoarjo ialah ahli waris yang bersangkutan mendatangi ATR/BPN Sidoarjo dengan membawa persyaratan berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), seluruh ahli waris, Surat Kematian, Surat Keterangan Waris Asli, Pajak Bumi Bangunan (PBB), dan Sertifikat Asli. Langkah selanjutnya ialah verifikasi pajak yang melekat pada tanah tersebut sekaligus pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan yang terakhir adalah validasi. Pemerintah perlu mengadakan sosialisasi agar masyarakat memahami betapa pentingnya bukti kepemilikan hak atas tanah atas warisan yang dimiliki.

Kata Kunci: Tanah Waris, Balik Nama, Sertifikat.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat serta karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini. Penulis mengambil **“IMPLEMENTASI BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH KARENA BERASAL DARI HARTA PEWARISAN DI KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG ATAU BADAN PERTANAHAN NASIONAL KANTOR PERTANAHAN SIDOARJO”.**

Penulisan Skripsi ini di susun guna memenuhi persyaratan sesuai kurikulum yang ada di Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur dan dimaksudkan sebagai sarana untuk menambah serta membandingkan ilmu pengetahuan dan wawasan baik secara teori maupun dalam prakteknya di lapangan, serta diharapkan juga dapat memberikan bekal mengenai hal-hal yang berkaitan dengan disiplin ilmu sebelum mengadakan penelitian guna penyusunan skripsi. Skripsi ini dapat diselesaikan atas bantuan,bimbingan, dan motivasi dari beberapa pihak, maka pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Dr. H. Sutrisno, S. H., M. Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
2. Ibu Mas Anienda Tien F, S. H., M. H., selaku Wakil Dekan 1 Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
3. Ibu Dra. Ec. Nurjanti Takarini, M. Si., selaku Wakil Dekan 11 Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
4. Ibu Anajeng Esri Edhi, M. S. H., M. H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
5. Bapak Eko Wahyudi, S. H., M. H., selaku Koordinator Program Studi Ilmu

Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

6. Bapak Hariyo Sulistiyantoro, S. H., M. M., selaku Dosen Pembimbing yang telah membimbing dan mengarahkan Penulis dalam pembuatan Skripsi sehingga penyusun dapat menyelesaikan Skripisi.
7. Bapak dan Ibu Tim Penguji Skripsi yang telah memberikan evaluasi, kritik dan saran yang penting untuk penulis kedepannya.
8. Bapak dan Ibu bagian Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur yang telah memberikan kemudahan dalam pengurusan administrasi.
9. Kepala serta seluruh staf pegawai Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Atau Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo Provinsi Jawa Timur yang telah memberikan izin Penulis untuk melaksanakan penelitian, meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, petunjuk, serta berbagai informasi mengenai penyusunan Skripsi.
10. Keluarga terutama Sitti Aminatus Zuhriyah selaku ibu penulis yang telah sangat memberikan dukungan serta memotivasi dan do”a, restu selalu memberi dorongan selama ini untuk menyelesaikan Skripsi.
11. Keluarga terutama Mochammad Amin Siswoyo selaku ayah penulis yang telah memberikan motivasi serta dukungan terhadap saya untuk menyelesaikan Skripsi.
12. Kakak Laki penulis Rico Agusdear Utama, S. E., yang selalu mendo”akan dan memberikan dukungan atas segala proses meraih masa depan yang terbaik untuk penulis.
13. Kakak Ipar penulis Fatmala Hanum Daluwanta, D3 Analisis Laboratorium

yang selalu memberikan semangat penulis untuk menyelesaikan Skripsi.

14. Sahabat-sahabat penulis di Fakultas Hukum Maudya Ardhana Izzulhaq, Safira Tiara Putri, Ramadhanty Karisma Mufti, Johanna Elviagarina yang selalu memberikan semangat serta do'anya.
15. Teman-teman seperjuangan Penulis di Fakultas Hukum yang selalu memberikan semangat serta do'anya.
16. Pihak-pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa penulisan Skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, saran dan kritik yang membangun penulis terima dengan lapang dada. Akhir kata, Semoga Tuhan Yang Maha Esa memberikan balasan kebaikan kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan. Atas perhatiannya dan dukungan penulis ucapan terima kasih.

Sidoarjo, September 2022

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN REVISI SKRIPSI.....	iv
SURAT PERNYATAAN	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL DAN BAGAN	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
ABSTRAK	xiv
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	7
1.3 Tujuan Penelitian.....	7
1.4 Manfaat Penelitian.....	8
1.5. Tinjauan Pustaka.....	8
1.5.1. Notaris Dalam Balik Nama Sertifikat	8
1.5.2. Proses Balik Nama Sertifikat	10
1.5.3. Balik Nama Sertifikat di Kementerian Agraria dan Tata Ruang . atau Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan	
Kabupaten Sidoarjo	11
1.5.3.1. Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat di Badan	
Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Kantor	

Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo.....	12
1.5.4. Tinjauan Hak.....	17
1.5.5. Tinjauan Hak Milik	17
1.5.5.1.Tinjauan Harta Pewarisan.....	19
1.5.5.2. Tugas Kementerian Agraria dan Tata Ruang.....	
Mengenai Pewarisan	21
1.6. Metode Penelitian.....	23
1.6.1. Jenis Penelitian	23
1.6.2. Sumber Data	24
1.6.3. Metode Pengumpulan Data	25
1.6.4. Metode Analisis Data	27
1.6.5. Lokasi Dan Waktu Penelitian	29
1.6.6. Sistematika Penulisan	30
BAB II PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT	32
2.1. Kendala Yang Terjadi Apabila Tanah Pewarisan Belum Bersertifikat.....	32
2.2. Bentuk Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Tanah yang BelumBersertifikat	34
BAB III IMPLEMENTASI SERTIFIKAT HAK MILIK DI ATR/BPN SIDOARJO	39
BAB IV PENUTUP	59
4.1. Kesimpulan.....	59
4.2. Saran	59

DAFTAR PUSTAKA.....69

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL DAN BAGAN

Tabel 1. Kementerian Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional.....	40
Tabel 2. Penanganan Sengketa Pertanahan di Kementerian Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo.....	42
Tabel 3. Jumlah Kasus Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah di Kementerian Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo.....	43
Tabel 4. Mekanisme Balik Nama Waris di ATR/BPN Sidoarjo...44	
Tabel 5. Statistik Jumlah Keterangan Balik Nama Sertifikat di ATR/BPN Sidoarjo Tahun 2020.....	47

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Transkrip Nilai Semester Akhir

Lampiran 2. Formulir Pengajuan Skripsi

Lampiran 3. Kartu Bimbingan Skripsi

Lampiran 4. Lembar Revisi Skripsi

Lampiran 5. Bukti Penyerahan Laporan Kerja

Lapangan

Lampiran 6. Bukti Foto Bersama Staff BPN

Sidoarjo

Lampiran 7. Bukti Pertanyaan Terhadap

Instansi