BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pada akta yang dibuat Notaris mempunyai peranan penting dalam menciptakan kepastian hukum di dalam setiap hubungan hukum, sebab akta notaris memiliki sifat otentik dan merupakan alat bukti terkuat dan terpenuh dalam setiap perkara yang terkait dengan akta notaris tersebut. Notaris juga memiliki kewenangan untuk mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus tersebut. Beralihnya harta warisan kepada ahli waris akan menimbulkan kepemilikan bersama terhadap harta tersebut. Kepemilikan bersama atas suatu benda merupakan keadaan terhadap satu hak kebendaan yang dipunyai oleh dua orang atau lebih. Kepemilikan bersama ini dapat terdiri dari kepemilikan bersama yang bebas dimana peserta hanya terikat oleh hal, bahwa mereka adalah pemilik bersama. Pemilikan bersama sering terjadi karena terbatas hubungan antara pemegang hak dengan suatu benda, sering terjadi karena akibat dan adanya hubungan hukum antara mereka yang memiliki hak bersama tersebut.[1]

Pada permasalahan biasanya ada pada perlengkapan berkas yang dipenuhi sehingga pemenuhan perlengkapan berkas dapat di harapkan berkas memiliki adanya kesamaan antara berkas yang satu dengan yang

[1] Beatrix Benni Kurniawarman & Anisa Rahman,Jurnal cendekia hukum", Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama dalam Peralihan Tanah Karena Pewarisan di Kota Bukit Tinggi", *Jurnal Cendekia*, Vol. 5, No. 1, September 2019, hlm. 66.

lain. Contohnya: nama yang ada di Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga, dan Surat Waris harus sama oleh karena itu faktanya beberapa telah ditemukan berbeda sehingga akan menunda waktu penyelesaian balik nama jika berbeda maka berkas tidak bisa di proses di Kementerian Agraria Dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo. Tanah yang belum memiliki surat bukti hak karena merupakan warisan hukum adat maupun hak atas tanah menurut hukum kolonial menimbulkan persoalan dan setiap tahun sengketa pertanahan cenderung mengalami peningkatan.[2]

Pada persengketaan tanah menunjukkan bahwa penanganan mengenai kebijakan pertanahan di Indonesia belum dapat berjalan sesuai dengan yang diharapkan. Teori kepemilikan tanah ini dikembangkan dari sumber dua dalil diantarannya dalil pokok atau teori Hukum Pertanahan Adat Indonesia. Pertama, adalah dalil pokok yang mengatakan hanya warga masyarakat hukum sajalah yang dapat menjadi pemilik penuh atas tanah dalam lingkungan wilayah kekuasaan hukum masyarakat sehingga dalil tersebut telah sesuai dengan asas dan ajaran yang menjadi ciri khas teori hukum pertanahan adat. Pada dalil kedua hak tersebut telah ditentukan oleh pengaruh lamanya penguasaan dan pendudukan oleh orang yang berkehendak mempunyai sesuatu hak atas tanah serta hubungan Agraria. Oleh karena itu jenis hak atas tanah dapat dibagi menjadi 2 (dua) diantarannya hak atas tanah yang bersifat tetap dan hak

[2] Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Jakarta: Populer Gramedia, 2012, hlm. 163.

atas hubungan keagrairan atau hak agraria yang bersifat tidak tetap atau sementara.

Hak sementara merupakan hak yang masih kuat dipengaruhi oleh hak hak kekuasaan masyarakat, sehingga hak perorangan masih sangat lemah. Jenis-jenis hak ini dapat digolongkan sebagai hak atas hubungan keagrariaan atau biasanya disingkat menjadi hak agraria saja.[3] Pada permasalahan pertanahan yang kini sudah tidak asing lagi bagi setiap masyarakat. Tanah adalah sumber daya alam yang mempunyai fungsi mensejahterakan dan memakmurkan terhadap kehidupan manusia dan memiliki banyak fungsi sosial.

Tanah memiliki peran pada kehidupan masyarakat serta dimanfaatkan oleh manusia sebagai tempat tinggal untuk memenuhi kehidupannya. Tanah dan manusia saling memiliki keterkaitan erat karena meninggalpun manusia pasti membutuhkan tanah sebagai tempat tinggal yang untuk terakhir.[4] Pada dasarnya tanah memiliki unsur yang terpenting bagi kehidupan manusia yang paling mereka dapat hidup dan berkembang karena adanya tanah. Tanah mempunyai salah satu unsur untuk memenuhi kebutuhan hidup yang setiap hari semakin meningkat. Oleh karena itu banyaknya kebutuhan tanah yang dapat mendorong masyarakat untuk berusaha serta memiliki bidang tanah dengan berbagai cara dan bentuk peralihan haknya. Tanah dalam pertumbuhan manusia

---

[3] Herman Soesangobeng, *Filosofi,Asas,Ajaran Teori Hukum Pertanahan, dan Agraria*, Yogyakarta: STPN Press, 2012, hlm. 165.

[4] Sumaryanto, Syahyuti, Saptana, Bambang Irawan, "Masalah Pertanahan di Indonesia dan Implikasinya Terhadap Tindak Lanjut Pembaruan Agraria", *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 20 No. 2, Desember 2002, hlm. 14.

yang kini semakin bertambah oleh karena itu, tanah sebagai sumber daya alam perlu adanya keadilan dan kepastian hukum yang telah di buat dalam peraturan mengenai pertanahan.

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan bahwa untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Pendaftaran tanah diwajibkan bagi para pemegang hak untuk memperoleh kepastian haknya, faktanya masih banyak sebagian masyarakat yang belum mendaftarkan tanahnya yang berakibat belum memiliki alat pembuktian yang kuat berupa sertifikat.[5] Oleh karena itu tidak menuntut kemungkinan menjadi pokok permasalahan mengenai tanah yang belum bersertifikat yang akan terjadinya konflik mengenai tanah. Pada persoalan mengenai tanah seringkali dapat menimbulkan permasalahan berkepanjangan antara orang dengan perorangan maupun orang dengan badan hukum yang memiliki proses penyelesaiannya bisa sampai ke ranah pengadilan.

Konsepsi pertanahan nasional hukum adat yang komunalistik religious, yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, namun di dalamnya juga terkandung unsur kebersamaan. Secara konseptual bahwa tanah terdapat hak dan kewajiban dari masyarakat hukum tersebut. Hak diantara lain berkaitan dengan keleluasaan untuk membuka tanah dan mempergunakan

---

[5] Harris Yonatan Parmahan Sibuea, “Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali”, *Negara Hukum*, Vol. 2, No. 2, November 2011, hlm. 290.

tanah dalam wilayah hukumnya. Kewajiban masyarakat terhadap tanah juga sangat diharapkan tidak mengakibatkan konflik antarwarga, oleh karena itu keseimbangan dalam pengelolaan sangat diperlukan dalam pemanfaatnya.[6] Pada pemanfaatan tanah biasanya dapat digunakan untuk menghasilkan kebun, lading, sawah, perumahan dan sebagainnya dengan hak pakai atau bahkan dikuasai dengan hak milik. Bagi masyarakat yang menguasai tanah dengan hak milik tetap diakui terhadap prinsip tersebut.[7]

Keberadaan dalam tanah yang telah memiliki point besar dalam kehidupan manusia seringkali melahirkan dalam permasalahan tersebut. Guna menghindari setiap permasalahan yang ada, oleh karena itu negara berkewajiban memberi jaminan dalam kepastian hukum terhadap hak kepemilikan atas tanah bagi masyarakat.[8] Pada ahli waris telah menikah lalu dikaruniakan anak lima pada pertengahan bulan Agustus tahun 2010. Ahli waris meninggal dunia, tidak lama kemudian ahli waris meninggal dunia pada bulan agustus tahun 2016 dan semasa hidupnya almarhumah mempunyai harta peninggalan berupa sebidang tanah yang terletak di Blok Sawah Desa Sambibulu akan tetapi tanah tersebut belum ada sertifikat sehingga untuk mengurus tanah yang belum bersertifikat diajukan ke Kementerian Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan

---

[6] Ernila Erfa, " Konsep dan Bentuk Perlindungan Hak Penguasaan Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat di Indonesia", *Indonesian Notary*, Vol. 3, No. 2, Mei 2021, hlm. 27.

[7] Hayatul Ismi, *Tinjauan Hukum atas Hak Ulayat dalam Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia*, Pekanbaru: Forum Kerakyatan, 2017, hlm. 57.

[8]Hatta Ismaini Wahyu Utomo & Hendry Dwicahyono Wanda, "Prinsip Kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Tanah yang Belum Bersertifikat", *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, Vol. 24, No. 3, 2017, hlm. 468.

Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo atau menghubungi pihak notaris untuk mempermudah segala pertanahan yang ada di masyarakat.

Berdasarkan data yang terkait 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, perkara yang masuk pada tahun 2019 sebanyak 11 kasus, pada tahun 2020 sebanyak 15 kasus, dan pada tahun 2021 sebanyak 20 kasus.[9] Umumnya bahwa yang sering terjadi terhadap peralihan tanah yang belum bersertifikat Pejabat Pembuat Akta Tanah bersifat pasifdalam hal ini hanya memerhatikan keterangan dan bukti tertulis dari parapihak saja tanpa memastikan kebenaran akan data tersebut.

Sertifikat sebagai alat bukti hak yang kuat yang mencakup data fisik dan data yuridis mengenai hak dan subjeknya. Salah satu ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa untuk menjamin suatu kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah untuk seluruh wilayah Republik Indonesia. Pendaftaran tanah diwajibkan bagi para pemegang hak untuk memperoleh kepastian haknya. Faktanya, masih banyak sebagian masyarakat yang belum mendaftarkan tanahnya yang berakibat belum memiliki alat pembuktian yang kuat berupa sertifikat. Oleh karena itu, tidak menuntut kemungkinan menjadi pokok permasalahan mengenai tanah yang belum bersertifikat yang dapat menimbulkan konflik ataupun sengketa tanah. Persoalan terkait tanah seringkali menimbulkan

[9] Hasil Wawancara dengan Ibu Ida selaku staff lapangan kantor Notaris Sidoarjo, pada tanggal 8 Desermber 2021 pukul 13.00 WIB.

permasalahan berkepanjangan antara orang dengan perorangan maupun orang dengan badan hukum yang proses penyelesaiannya bisa sampai ke ranah pengadilan.

Berdasarkan latar belakang pemikiran di atas yang berhubungan dengan kepemilikan tanah dan hak atas tanah yang belum bersertifikat dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat, maka dirumuskan karena itu apa yang di lakukan maka penulis mengambil judul **”IMPLEMENTASI SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH KARENA BERASAL DARI HARTA PEWARISAN DI KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG ATAU BADAN PERTANAHAN NASIONAL KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SIDOARJO”.**

1.2 Rumusan Masalah

1. Apa akibat hukum apabila tanah tersebut belum bersertifikat?
2. Bagaimana Pelaksanaan balik nama sertifikat yang ada di Kementerian Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui akibat hukum apabila tanah tersebut belum bersertifikat.
2. Untuk mengetahui Pelaksanaan balik nama sertifikat yang ada di kantor Pertanahan Nasional Sidoarjo.

1.4 Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis

   Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang kurang mengerti tentang pelaksanaan dalam balik nama sertifikat di badan pertanahan nasional sidoarjo.

2. Secara Praktis

   a. Diharapkan dapat digunakan sebagai sumbangan pemikiran, setidaknya atau memberikan dasar hukum dalam pelaksanaan balik nama sertifikat di badan pertanahan nasional sidoarjo

   b. Dengan adanya penelitian ini dapat membantu memberikan informasi serta pemahaman terkait pelaksanaan balik nama sertifikat di badan pertanahan nasional sidoarjo.

1.5. Tinjauan Pustaka

1.5.1. Notaris Dalam Balik Nama Sertifikat

1.5.1.1. Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik mengenai suatu perbuatan, perjanjian oleh suatu peraturan umum yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik, tidak juga ditugaskan atau dikecualikan terhadap pejabat atau orang lain.[10] Pada Pasal 1 tentang Peraturan Jabatan Notaris ini dimaksudkan untukmemberikan penegasan bahwa yang

[10] M. Syahrul Borman, " Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Umum dalam Perspektif Undang Undang Jabatan Notaris", *Negara Hukum,* Vol. 3, No. 1, Februari 2019, hlm. 77.

mempunyai wewenang umum dalam hal pembuat akta,bukan pejabat lain.[11]

Pejabat lainya hanya mempunyai kewenangan tertentu yang artinya telah ditugaskan terhadap perundang-undangan. Pejabat lain yang telah ditunjuk untuk membuat akta autentik selain notaris adalah pegawai Catatan Sipil walaupun bukan ahli hukum, akan tetapi berhak untuk membuat akta-akta autentik untuk hal-hal tersebut.[12] Oleh karena itu berbeda dengan notaris, pegawai negeri, meskipun mereka adalah sama-sama pejabat dan mempunyai tugas untuk melayani semua kepentingan umum, tetapi bukan merupakan Pejabat umum seperti yang dimaksud pada Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sebaliknya, notaris bukan pegawai dalam negeri sebagaimana yang dimaksud dalam peraturan kepegawaian.[13]

Pada jabatan notaris sifatnya khusus yaitu membuat akta autentik. dalam mewewenangkan tugas notaris yang menjalankan sebagian tugas publik untuk pembuat akta, maka peraturan yang berhubungan dengan baik mengenai pejabat maupun produknya yang mengacu pada tujuan yang telah dilandasi untuk kepentingan umum. Penjabaran dan pelaksanaan tersebut harus

---

[11] Bagus Gede Ardiartha Prabawa, "Analisis Yuridis tentang Hak Ingkar Notaris dalam Hal Pemeriksaan Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris", *Jurnal Ilmiah*, Vol. 2, No. 3, Juli 2016, hlm. 103.

[12] *ibid.*, hlm. 36.

[13] Heriyanti, *PertanggungJawaban Pidana Notaris Dalam Kedudukannya Sebagai Umum Terhadap Akta Otentik Yang Terindikasi Tindak Pidana*, Medan: Yuma Pustaka, 2019, hlm. 211.

ditunjang dengan fungsi notaris yang menjaga adanya kebebasan berkontrak dan menjamin akan kepastian hukum tersebut. Oleh karena itu untuk melaksanakan tugas-tugasnya dengan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik. Oleh karena itu Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya berwenang untuk membuat akta-akta masyarakat yang sesuai dengan permasalahan yang telah ditangani terhadap pihak notaris tersebut.[14]

1.5.2. Proses Balik Nama Sertifikat

Tanah memiliki kedudukan yang sangat penting dalam pembangunan nasional, oleh karena itu tanah dapat digunakan serta dimanfaatkan untuk pembangunan kantor pemerintah, perumahan, pertanian, peternakan, jalan raya, dan usaha produktif lainnya.[15]

Pada para pihak pemohon datang ke kantor Notaris dengan membawa Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga, seluruh ahli waris, Surat Kematian, Surat Keterangan Waris Asli, PBB, Sertifikat Asli setelah selesai langkah selanjutnya pemohon membawa semuanya lalu akan diverifikasi pajak-pajaknya agar mengetahui pajaknya setelah itu muncul hasil verifikasi waris dengan secara online setelah selesai semua lalu dilakukannya

---

[14] Akur Nurasa & Dian Aries Mujiburohman, *Tuntutan Pembuatan Akta Tanah*, Yogyakarta: STPN Press, 2020, hlm. 3.

[15] Yosep Hadi Putra & Nessa Fajriyana Farda, "Tinjauan Yuridis tentang Kedudukan Hukum Adat dalam Perkembangan Hukum Agraria Nasional", *Journal Review of Justisia*, Vol. 1, No. 1, hlm. 156.

pembayaran pajak BPHTB. Pajak dibagi menjadi dua diantarannya pajak penerima dan pajak pemberi, pajak menerima sudah pasti terkena Pajak BPHTB sehingga langsung ke dispenda sedangkan pajak pemberi jika ada harga di bawah 300 juta maka tidak akan terkena pajak atau surat kebebasan pajak, seperti halnya rumah diatas 300 juta maka ada pajak sehingga langsung ke kantor Pajak Pratama untuk melakukan pembayaran pajak setelah selesai semua langsung di validasi data-data tersebut.

Pihak notaris mengecek data serta membuat surat keterangan ahli waris untuk di berikan ahli waris bersangkutan jika terpenuhi akan di laksanakan balik nama ke BPN (Badan Pertanahan Nasional). Balik nama sertifikat di notaris butuh waktu kurang kebih 6 bulan tergantung masyarakatnya.

1.5.3. Balik Nama Sertifikat di Kementerian Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo.

1.5.3.1. Definisi Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo

Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan Lembaga Pemerintah Non Kementrian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin terhadap kepala.[16] Kementerian Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo.

memiliki tugas pemerintah di bidang pertanahan secara nasional, regional dam sektoral sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan. Pada Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988 Tentang Badan Pertanahan Nasional Direktorat Jenderal Agraria Departemen dalam Negeri yang bertanggung jawab secara langsung kepada presiden.[17] Pembentukan dalam organisasi publik memiliki banyak pegawai. Oleh karena itu ada seorang pemimpin yang dirujuk untuk membawa pegawainnya dalam mencapai tujuan bersama. Kepemimpinan yang mampu mengayomi terhadap Kementerian Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo dan diperlukan dorongan motivasi kerja yang telah diberikan baik dari pemimin maupun dari sesama anggotanya.

1.5.3.2. Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat di Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo

Pelaksanaan balik nama sertifikat telah dijelaskan jika sudah melengkapi data yang telah persiapkan maka akan langsung terjun untuk mengukur tanah, berikut yang harus dipersiapkan seperti pihak pemohon harus mempersiapkan data-data yang akan diajukan seperti halnya Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga seluruh ahli waris,Surat

[17] *Ibid.*, hlm. 13.

Kematian, Letter C/SK Gubernur,PBB tahun berjalan, riwayat tanah dari desa pernyataan tidak sengketa dari desa, dan langkahnya terlebih dahulu membeli blanko setelah itu mengisi form, ada beberapa form yang perlu di tanda tangan serta stempel desa sehingga jika sudah semuanya formnya bisa di liat https://bit/ly/isi_Map_Permohonan yang di mana isinya merupakan permohonan hak, jika dilakukan dengan pihak notaris maka harus datang untuk diverifikasi kan pajak warisnya lalu di bawa ke Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Pada pihak Kementerian Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo hanya untuk mengecek saja jika sudah semua atas data yang sudah lengkap bahkan sudah diverifikasi pajak warisnya maka langkah selanjutnya tinggal menunggu waktu jadwal ukur dan untuk menunggu jadwal ukur cukup lama kurang lebih 6 bulan bahkan satu tahun, jika telah selesai mengukur langkah selanjutnya menunggu jadwal panitia A yang dimaksud panitia A yaitu seperti mencocokan data yang dimohon terhadap Kementerian Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo. Oleh karena itu terhadap desa setempat, jadi

pihak Kementerian Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo membawa berkas ke kantor desa tersebut. Oleh karena itu jika telah selesai semua maka Kementerian Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo akan membuat mesertifikat kan tersebut.

Pada bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat ada dua diantarannya, pertama, bahwa perlindungan hukum preventif merupakan perlindungan hukum yang lebih mengarah untuk mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif terhadap pemegang hak milik atas tanah yang belum bersertifikat dengan melakukan pendaftaran tanah yang telah mendaftarkan tanah yang akan menerbitkan surat tanda bukti tersebut. Oleh karena itu hak diterbitkan terhadap Kementerian Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo.

Pada sertifikat tersebut, bahwa seseorang dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang sah dan dapat memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi pemegang hak beserta tanahnya pada Pasal 3 Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997

Tentang Pendaftaran Tanah. Kedua, perlindungan hukum represif merupakan bentuk perlindungan hukum yang arahnya lebih kepada upaya penyelesaian sengketa. Mengenai hak milik atas tanah yang belum bersertifikat tetap mendapatkan perlindungan hukum apabila memperoleh tanahnya dengan itikad baik. Pada itikad baik adalah seseorang memperoleh tanahnya dengan itikad baiknya tersebut bahwa telah menguasai dan memanfaatkan serta mengelola tanah, berhak untuk memperoleh hak atas tanah.[18] Perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah yang belum bersertifikat dengan itikad baik sebagaimana diatur pada Pasal 27 dan Pasal 32 Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu dapat mengajukan pengaduan, keberatan dan gugatan melalui pengadilan untuk mencari kebenaran mengenai kepemilikan hak atas tanah yang sah.[19]

Pada perkembangan masyarakat dengan hubungan seseorang dengan hak miliknya begiru erat, sehingga timbulah hak perorangan oleh karena itu timbulah hak mewaris karena apabila seseorang meninggal dunia,

---

[18] Rina Ekawati, "Implementasi Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Wilayah Kelurahan Bontang Kuala Kecamatan BontangUtara", *Risalah Hukum*, Vol. 2, No. 3, Maret 2018, hlm. 7.

[19] Rusli Akib, Muhammad Japri, Eli Tri Kursiswanti ,"Implementasi Pasal 32 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran atas Tanah di Kota Samarinda", *Abdimas Awang Long*,Vol. 3, No. 2, hlm. 48.

barang-barangnya atau harta peninggalannya ikut di kubur bersama-sama setelah harta peninggalan tidak ikut di kubur, maka timbulah hak milik mewaris. Sistem pewarisan yang dianut oleh KUHPerdata merupakan individual atau bilateral yang artinya setiap ahli waris berhak menuntut pembagian harta warisan dan memperoleh bagian yang menjadi haknya.[1]

Pada Pasal 584 KUHPerdata menyebutkan hak mewaris sebagai salah satu cara untuk mendapatkan hak milik tersebut. Hukum waris masih terdapat dalam bentuknya yang asli, selain yang telah dikembangkan oleh jurisprudensi. Oleh karena itu, hukum waris masih dikenal penggolongan penduduk Undang-Undang HukumPerdata, Hukum Adat, dan Hukum Islam. Proses pembagian warisan menurut hukum lainnya dengan notaris bahwa masyarakat juga menjadi suatu tolak ukur yang mengandung suatu pendekatan-pendekatan persuasifyang dapat ditempuh oleh notaris sehingga meminimalisirbahkan menghilangkan konflik yang akan timbul dikemudian hari.

Proses mediasi seseorang mediator dalam hal ini merupakan seorang notaris memiliki peran sebagai pihak

---

20 Djaja S. Meliala & Nuansa Aulia, Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Bandung: Nuansa Aulia, 2018, hlm. 2.

yang mengawasi jalannya tersebut. Mediasi seperti

mengatur perundingan, mengatur diskusi, menjadi penengah, merumuskan kesepakatan para pihak serta membantu menyadari bahwa sengketa bukanlah suatu pertarungan untuk dimenangkan sehingga sengketa tersebut harus diselesaikan.

1.5.4. Tinjauan Hak

1.5.4.1. Tinjauan Hak Milik

Sistem pendaftaran hak milik perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian harus membuktikan dengan suatu akta. Sebelum dilakukanya pendaftaran hak atas tanah serta pencatatan perubahan oleh Pejabat Pendaftran Tanah dilakukan pengujian kebenaran data yang dimuat dalam akta yang bersangkutan sehingga pejabat dapat dikatakan aktif. Pada permasalahan sistem buku-buku tanah disimpan di istansi Pendaftaran Tanah terkait yang merupakan salinan yang di Indonesia sertifikat hak milik atas tanah terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu sampul dokumen.[2]

Sertifikat hak milik atas tanah dibuat oleh pemegang hak yang beritikad baik, sertifikat hak milik atas tanah diterbitkan oleh pejabat yang berwenang dan obyek tanah

[21] Dadi Arja Kusuma, Rodliyah, Sahman, “Sertifikat Hak Milik atas Tanah Sebagian Alat Bukti Hak yang Kuat”, Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan, Vol. 5, No. 2, hlm. 312.

dikuasai serta dikerjakan secara nyata terus menerus lebih dari 5 tahun.[22] Oleh karena itu sertifikat hak milik atas tanah agar dapat memiliki kekuatan pembuktian yang harus memenuhi salah satu kriteria dalam menerbitkan suatu sertifikat hak milik atas tanah adalah Kepala Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional. Pendaftaran tanah menekankan bahwa subyek hukum yang hendak melakukan penerbitan sertifikat hak atas tanah yang harus secara nyata menguasai tanah secara fisik atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran ataupun pendahuluan tersebut.[23] Sertifikat hak milik atas tanah yang dimohonkan oleh pemegang hak atas tanah memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, yakni bahwa obyek tanah dikuasainnya harus dikerjakan secara nyata serta terus menerus selama 5 tahun.[24]

Hak milik tidak dapat dipunyai oleh warganegara asing maupun orang yang memiliki kewargangeraan ganda (warganegara Indonesia sekaligus warganegara asing). Bagi warganegara asing atau orang yang berkewarganegaraan ganda yang memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta

---

[22] *ibid.*, hlm. 313.
[23] *ibid.*, hlm. 314.
[24] *ibid.*, hlm. 315.

karena perkawinan wajib untuk melepaskan hak tersebut paling lama satu tahun setelah memperoleh hak milik.

1.5.4.2. Tinjauan Harta Pewarisan

Pewarisan hak milik atas tanah tetap harus berlandaskan pada ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria dan Peraturan Pelaksanaannya. Penerima peralihan hak milik atas tanah atau pemegang hak milik atas tanah yang harus berkewenangan Indonesia sesuai dengan ketentuan Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria bahwa warga Negara Indonesia tunggal saja yang dapat mempunyai hak milik, dengan tidak membedakan kesempatan antara laki-laki dan wanita yang mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh suatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya. Oleh karena itu untuk tanah yang telah dibukukan maka yang perlu diserahkan ke Kementerina Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo adalah:

a. Sertifikat Pewaris;
b. Surat keterangan meninggal dunia dari Kepala Desa atau Lurah;
c. Surat keterangan waris;

d. Surat keterangan pajak bumi dan bangunan (PBB).

Pada suatu hak bersama, baik yang diperoleh sebagai warisan maupun sebab lain perlu dibagi sehingga menjadi hak individu. Oleh karena itu untuk kesepakatan antara pemegang hak bersama tersebut perlu dituangkan dalam akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang akan menjadidasar bagi pendaftarannya. Pembagain harta waris sering menjadi pemegang hak individu sebagian dari kesluruhan penerima warisan asalkan hal tersebut telah disepakatioleh seluruh penerima warisan sebagai pemegang hak bersama.[25]

Selanjutnya, setelah ahli waris mendaftarkan peralihan hak milik atas tanahnya ke Kementerina Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, maka akan dikeluarkan pengumuman di Kementerina Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo dan Kantor Kepala Desa Kelurahan yang letak tanahnya bersangkutan berada.[26]

Pengumuman tersebut dilaksanakan selama 60 (enam puluh) hari untuk memberi kesempatan pada pihak yang

[25] Denny widi anggoro & Miya savitri, "Tinjauan Yuridis Normatif terhadap Peralihan Hak atas Tanah karena Pewarisan Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah", *Jurnal Panorama Hukum*, Vol. 1, No. 1, Juni 2016, hlm. 76.

[26] *Ibid.*, hlm. 77.

berkepentingan mengajukan keberatan. Sertifikat akan diterbitkan sesuai dengan dengan data fisik dan data yuridis yang telah di daftar dalam buku tanah.[27] Peralihan hak atas tanah karena pewarisan yang tidak didaftarkan diatas maka akibat hukum yang timbul adalah secara materiil hak dan kewajiban pewaris maka para ahli waris tidak dapat melakukan perbuatan hukum tersebut.[28] Masyarakat khususnya bagi ahli waris atas peralihan hak atas tanah karena pewarisannya tidak didaftarkan harus mendapatkan perlindungan hukum sehingga wujud perlindungan hukum untuk mencegah terjadi pelanggaran.[29]

1.5.4.3. Tugas Kementerian Agraria dan Tata Ruang Mengenai Pewarisan

Kementerian Agraria dan Tata Ruang berada dalam bawah serta tanggung jawab kepada presiden dan dipimpin oleh Menteri. Oleh karena itu dalam Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria atau pertanahan sehingga tata ruang untuk membantu presiden dalam menyelenggarakan

[27] *Ibid.*, hlm. 79.
[28] *Ibid.*, hlm. 82.
[29] *Ibid.*, hlm. 12.

pemerintahan negara. Oleh karena itu kewenangan terhadap Kementerian Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo Provinsi Jawa Timur seluruh dokumen berkas dipersiapkan kewajiban dilakukannya tersebut.[30]

Pada pihak Kementerina Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo setiap permasalahan mengenai sertifikat masih dalam permasalahan seperti ahli warisnya siapa maka membutuhkan dokumen tambahan.[31] Oleh karena itu jika ada dokumen yang sah serta lengkap maka akan di buatkan sertifikat dalam kedudukannya sebagai Kementerian Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo Provinsi Jawa Timur yang mengenai dalam hal kegiatan pendaftaran tanah. Memiliki kewenangan untuk melakukan penandatanganan peta bidang tanah dan surat ukur yang langsung ditandatangani oleh kepala seksi survei, pengukuran dan pemetaan dilakukan dalam waktu yang bersamaan.[32] Peta bidang tanah digunakan oleh

[30] Mira Novana Ardani, "Penyelenggaraan Tertib Administrasi Bidang Pertanahan untuk Menunjang Pelaksanaan Kewenangan, Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional", *Administrative Law & Governance,* Vol. 2, No. 3, Agustus 2019, hlm. 281.

[31] *Ibid.*, hlm. 283.

[32] *Ibid.*, hlm. 285.

Panitia pemeriksaan tanah, Tim Peneliti Tanah, dan panitia C sedangkan Surat Ukur menjadi bagian dalam sertifikat.

Pendaftaran tanah secara sporadick Buku Tanah dan Sertipikat untuk Kementerian Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo Provinsi Jawa Timur dan atau juga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).[33] Oleh karena itu, dapat merealisasikan dan mempraktekkan segala bentuk ketentuan atau peraturan yang telah ada sebagai bentuk pertanggungjawaban sebagai pihak yang berwenang untuk melaksanakan tugas dan tanggungjawab peran masing-masing pihak. Pada umumnya jika tidak ditangani hal ini maka sengketa mengenai kepemilikan tanah atas dua pihak atau lebih akan semakin memprihatinkan dikarenakan tidak ada status yang jelas atas suatu tanah tersebut.[34]

1.6. Metode Penelitian

1.6.1. Jenis Penelitian

Metode penelitian yang digunakan oleh penulis sesuai judulnya adalah pendekatan yuridis empiris, yaitu pendekatan dengan melihat suatu kenyataan hukum di dalam masyarakat.

[33]*Ibid.*, hlm. 287.
[34]*Ibid.*, hlm. 290.

Pendekatan Yuridis empiris yaitu mempelajari dan meneliti hubungan timbal balik antara hukum dengan lembaga-lembaga sosial yang lain. Pertama mengambil data sekunder terlebih dahulu, kemudian di lanjutkan untuk mengambil data primer yang diperoleh dari lapangan yang berkenaan tentang pelaksanaan balik nama sertifikat.

1.6.2. Sumber Data

Pada jenis penelitian hukum empiris merupakan data yang diperoleh secara langsung dari Kementerian Agraria Dan Tata Ruang atau Badan Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo Provinsi Jawa Timur, biasanya berupaperilaku hukum dan kenotariatan (Empiris) yang harus di teliti secara langsung dan dalam penelitian ini menggunakan data primerdan data sekunder.

1. Data Primer

   Data yang diperoleh secara langsung di lapangan dari hasil penelitian, sumber data yang diperoleh dari lapangan secara langsung, contohnya wawancara, observasi, yang kemudian diolah oleh peneliti. Suatu data yang telah dikumpulkan sendiri oleh peneliti sebagai subjek penelitian baik secara wawancara ataupun observasi.

2. Data Sekunder

   Data yang diperoleh dengan cara membaca mengkaji dan menganalisis berbagai buku seperti jurnal, skripsi, buku serta

internet. Data sekunder diklasifikasikan menjadi 3 bagian yaitu:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan dalam penelitian ini, bahan hukum primeryang di gunakan sebagai berkut:

1) Jurnal;
2) Buku;
3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, yang terdiri dari buku-buku refrensi, makalah, laporan hasil penelitian, artikel jurnal, majalah, skripsi, arsip dan artikel yang berada di internet.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum yang memberikan petunjuk serta penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, Contoh:

1) Kamus hukum
2) Kamus Bahasa Indonesia

1.6.3. Metode Pengumpulan Data

Pada umumnya untuk mendapatkan bahan hukum yangdiperlukan dalam penulisan skripsi ini diperoleh dengan cara:

1. Wawancara

Terhadap data lapangan dikumpulkan dengan teknik wawancara atau tidak terstruktur yaitu dengan mengadakan komunikasi langsung kepada informan dengan menggunakan pedoman wawancara guna mencari informasi yang akurat dari narasumber yang terkait secara langsung. Wawancara dimaksud melakukan tanya jawab secara langsung antara peneliti dengan responden atau narasumber atau informan untuk mendapatkan informasi. Wawancara adalah bagian terpenting dalam suatu penelitian hukum terutama penelitian empiris. Penulis melakukan wawancara dengan instansi Kementerian Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo selaku Kepala Pelayanan Informasi Publik. Wawancara dalam hal ini dilakukan bersama Bapak Irmantanu Willianto, S. Kom. Selaku Analis Sumber Daya Manusia (SDM) Aparatur Pertama.

2. Studi Lapangan

Suatu data yang diperoleh melalui penelitian yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, wawancara, dan hasil penelitian. Studi lapangan bagi hukum empiris, merupakan metode pengumpulan data yang digunakan secara bersama-sama seperti wawancara dan pengamatan studi lapangan di Kementerian Agraria dan Tata

Ruang atau Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo

1.6.4. Metode Analisis Data

Tahap berikutnya setelah pengumpulan data selesai adalah metode analisis data, yang merupakan tahap dalam suatu penelitian. Karena dengan analisis data ini, data yang diperoleh akan diolah untuk mendapatkan jawaban dari permasalahan yang ada. Berdasarkan sifat penelitian ini yang menggunakan metode penelitian bersifat deskriptif analitis, analisis data yang dipergunakan adalah pendekatan kualitatif terhadap data primer dan data sekunder. Deskriptif tersebut meliputi isi dan struktur hukum positif, yaitu suatu kegiatan yang dilakukan oleh penulis untuk menentukan isi atau makna aturan hukum yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang menjadi objek kajian.[35]

Pada langkah selanjutnya terkait metode bahan hukum yaitu peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan isu hukum dalam hal ini dilakukan penafsiran undang-undang, untuk kemudian ditarik kesimpulan dari hasil analisis tersebut. Peraturan Perundang Undangan dalam penelitian ini yang diiventarisasi antara lain:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria

[35] Bambang Sunggono, Metodologi Penelitian Hukum, Raja Grafindo, Jakarta, 2016, hlm. 107

2. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
3. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria
4. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
5. Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 Tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang

Penafsiran terhadap Peraturan Perundang-Undangan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Penafsiran Gramatikal

   Penafsiran gramatikal adalah penafsiran dengan menafsirkan Peraturan Perundang-Undangan menurut arti perkataan atau istilah. Perlu diketahui, bahwa antara bahasa dengan hukum terdapat hubungan yang erat sekali. Bahasa merupakan alat satu-satunya digunakan oleh pembuat Peraturan Perundang-Undangan guna menyatakan suatu kehendak, tetapi tidak dapat dipungkiri bahwa pembuat undang-undang juga melakukan perangkaian kata-kata yang kurang tepat.[36]

2. Penafsiran Sistematis

   Penafsiran sistematis adalah penafsiran Peraturan Perundang-Undagan dengan menghubungkan pasal yang

[36] Yudha Bhakti Ardiwisastra, “Penafsiran dan Konstruksi Hukum”, Bandung: Alumni,2012, hlm. 9.

berkaitan dalam suatu Peraturan Perundang-Undangan.[37] Suatu undang-undang selalu berkaitan dengan undang-ndang yang lain, dan suatu undang-undang tidak ada yang independen atau terlepas dari keseluruhan sistem peraturan Perundang-Undangan. Setiap undang-undang merupakan bagian dari keseluruhan sistem peraturan perundang-undangan. Selanjutnya bahan hukum tersebut dicatat secara sistematis dan konsisten, sehingga bahan bahan hukum yang diperoleh dalam penelitian ini bisa secara sistematis sehingga nantinya dapat mengungkap suatu pemecahan masalah dengan menggunakan dasar yang baik.

1.6.5. Lokasi dan Waktu Penelitian

Lokasi penelitian adalah tempat atau daerah yang dipilih sebagai tempat pengumpulan data untuk menemukan jawaban atau masalah. Lokasi yang dipilih sebagai penelitian yaitu di Badan Pertanahan Nasional (BPN), kawasan industri & Pergudangan Safe ‘n’ Lock, Jl. Lkr. Timur KM.5, Rangkah Kidul, Kec. Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur 61234. Waktu peneliti ini adalah 4 (empat) bulan, dimulai dari bulan Februari sampai bulan Juli 2022. yang meliputi tahap persiapan penelitian yaitu pendaftaran proposal, penentu dosen pembimbing, pengajuan judul, *acc* judul, permohonan surat ke instansi, pencarian data, penulisan penelitian, bimbingan proposal penelitian, pendaftaran ujian seminar

[37] *Ibid.*, hlm. 11.

proposal, perbaikan proposal, bimbingan skripsi, pendaftaran ujian skripsi, perbaikan revisi, dan pengumpulan skripsi.

1.6.6. Sistematika Penulisan

Kerangka dibagi menjadi beberapa bab yang terdiri dari beberapa sub bab. Skripsi ini 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 KABUPATEN SIDOARJO".** Pembahasan dibagi menjadi 4 (empat) bab sebagaimana diuraikan secara menyeluruh tentang pokok permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini.

Bab pertama, pendahuluan, sub bab kedua adalah kajian pustaka, sub bab ketiga adalah metode penelitian, lalu sub bab keempat adalah penutup.

Bab kedua, sub bab pertama mengenai akibat hukum apabila tanah pewarisan tersebut belum bersertifikat. Pada bab ini menjadi dua sub bab. sub bab pertama membahas mengenai kendala yang terjadi apabila tanah pewarisan belum bersertifikat. Sub bab kedua membahas mengenai bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik tanah yang belum bersertifikat.

Bab ketiga, membahas mengenai pelaksanaan balik nama sertifikat yang ada di Kementerian Agraria dan Tata Ruang atau

Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo. Pada bab ini tida terbagi dalam sub bab.

Bab Keempat, penutup merupakan bagian terakhir dan sebagai penutup dalam penulisan skripsi ini yang berisi kesimpulan dari pembahasan yang telah diuraikan dalam bab bab sebelumnya dan juga berisikan saran-saran dari penulis. Bab penutup ini merupakan bagian akhir dari penulisan skripsi ini sekaligus merupakan rangkuman jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penulisan skripsi ini.