

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Indonesia sebagai negara berkembang dewasa ini sedang melaksanakan pembangunan baik fisik maupun non fisik. Tanah mempunyai peranan yang penting karena tanah merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran, dan kehidupan. Untuk mendukung terwujudnya pembangunan nasional yang berkesinambungan, maka diperlukan adanya sistem perencanaan pembangunan nasional sesuai dengan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional Pasal 1 ayat (1) dan ayat (2) yaitu sebagai berikut :

- “(1) Perencanaan adalah suatu proses untuk menentukan tindakan masa depan yang tepat, melalui urutan pilihan, dengan memperhitungkan sumber daya yang tersedia;
- (2) Pembangunan Nasional adalah upaya yang dilaksanakan oleh semua komponen bangsa dalam rangka mencapai tujuan bernegara.”

Rencana umum yang dibuat pemerintah meliputi seluruh wilayah Indonesia dan Pemerintah Daerah mengatur persediaan, peruntukan, dan penggunaan tanah di wilayah sesuai dengan kondisi wilayah masing-masing.

Tanah mempunyai peranan penting, karena tanah merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran dan kehidupan, maka penguasaan tanah oleh negara dimaksudkan sebagai kewenangan negara untuk mengatur peruntukan dan

penggunaan dari tanah tersebut, sehingga dapat memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi kesejahteraan masyarakat banyak. Effendi Perangin menyatakan bahwa Hukum Tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak Penguasaan atas Tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang konkret.<sup>1</sup> Pada tanggal 24 September 1960 disahkan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA).

Tujuan Hukum Agraria sejalan dengan tujuan dari UUD RI 1945 sebagai dasar hukum pembentukan UUPA, yakni “melindungi segenap bangsa Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial”. Untuk mencapai tujuan negara sebagaimana yang dimaksud di atas maka dibidang keagrarian perlu mengadakan:

1. Kesatuan hukum agraria yang berlaku bagi seluruh rakyat Indonesia;
2. Menyederhanakan hukum agraria, dan menghilangkan sifat dualisme;
3. Memberikan jaminan kepastian hukum dari apa yang menjadi hak seluruh rakyat Indonesia.

Salah satu tujuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah untuk memberikan kepastian hukum berkenaan dengan hak-hak atas tanah yang

---

<sup>1</sup> Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia : Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktis Hukum*, Jakarta, Rajawali, 1989, hlm. 195

dipegang oleh masyarakat. Untuk mencapai tujuan tersebut, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah, dan secara tegas diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Ketentuan tersebut merupakan keharusan dan kewajiban bagi pemerintah untuk mengatur dan menyelenggarakan gerakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia, yang kemudian diatur dalam Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Pada era saat ini, suatu kepemilikan hak atas tanah bukanlah hal yang istimewa lagi di masyarakat Indonesia. Pengaruh dari adanya reformasi, menimbulkan banyak pedoman baru dan perkembangan peraturan dengan tujuan mengakui keberadaan hak atas tanah, sumber daya alam, dan hak-hak lain yang masih berkaitan dengan hak atas tanah.<sup>2</sup> Hak atas tanah tentunya adalah hak yang semua orang ingin memiliki, karena semua ingin memilikinya maka tidak jarang permasalahan tentang hak atas tanah sering muncul. Hal ini disebabkan keberadaan tanah sangat penting di kehidupan manusia sekarang ini.

Dengan memiliki hak atas tanah seseorang bisa disebut memiliki suatu aset berharga. Bisa disebut aset karena tanah memiliki nilai yang sangat tinggi apabila

---

<sup>2</sup> Septya Hanung Surya Dew dkk, *Kedudukan dan Perlindungan Masyarakat Adat Dalam Mendiami Hutan Adat*, Legislatif, 2020, hlm. 79-92

dilihat dari sudut pandang apapun, baik itu sudut pandang sosiologi, antropologi, psikologi, politik, militer, dan ekonomi.<sup>3</sup> Untuk memperoleh hak atas tanah tersebut, dapat diperoleh dengan cara balik nama atau peralihan hak. Peralihan hak sendiri merupakan proses atau prosedur beralihnya hak atas tanah dari satu pihak ke pihak lain. Peralihan hak atas tanah biasanya dilakukan dengan cara jual beli tanah menurut hukum adat, jual beli tanah menurut undang-undang agraria, penghibahan tanah, perwakafan tanah, dan pewarisan tanah.<sup>4</sup>

Seiring dengan perkembangan zaman, jumlah penduduk suatu negara juga semakin meningkat, dan sangat meningkatkan kebutuhan lahan untuk pembangunan dan pengembangan perumahan, sedangkan luas wilayah tanah yang relatif tetap. Maka dari itu hal ini memicu konflik dan sengketa tanah. Untuk itu, persoalan hak atas tanah selalu muncul dalam masyarakat.

Dalam kehidupan sehari-hari, selain permasalahan hak atas tanah juga tidak bisa terlepas dari permasalahan waris. Permasalahan waris ini dialami seluruh tingkat lapisan masyarakat. Beraneka ragam dengan perkara yang berbeda timbul setiap tahunnya menyangkut permasalahan waris salah satunya waris hak atas tanah. Dalam UUPA hak milik atas tanah bersifat turun-temurun. Hal ini berarti si pemilik tanah dapat mewariskan tanah tersebut kepada keturunannya tanpa batas

---

<sup>3</sup> Annisa Shafarina Ayuningtyas, Rosita Candrakirana, Fatma Ulfatun Najicha, *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kasus Sertifikat Ganda*, Jurnal Discretie, 2020, hlm. 69-77

<sup>4</sup> Christiana Sri Murni, *Peralihan Hak Milik Tanah Warisan*, melalui : <https://florespos.co.id/berita/detail/peralihan-hak-milik-tanah-warisan>, diakses pada 24 Maret 2022, pukul 13.27 WIB

waktu dan tanpa batas keturunan. Apabila suatu pewarisan itu terjadi dengan orang asing, akibatnya adalah orang asing tersebut bisa mendominasi suatu negara melalui pemilikan dalam bidang pertanahan.<sup>5</sup>

Di dalam hukum waris diatur berbagai macam aturan mengenai pewarisan. Antara lain mengatur tentang proses pewarisan dan mengatur siapa yang berhak menerima harta warisan. Serta apa saja akibat-akibat pewarisan bagi para ahli waris. dapat dibagi-bagi atau tidak dapat dibagi-bagi menurut jenis dan kepentingan para ahli waris. Harta warisan yang tidak dapat dibagi-bagi merupakan milik bersama para ahli waris dan tidak boleh dimiliki secara perorangan, kecuali dengan izin atau musyawarah keluarga. Dalam praktik disebut pewarisan tanah. Secara yuridis, yang diwariskan adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Tujuan pewarisan hak atas tanah supaya ahli warisnya secara sah dapat menguasai dan menggunakan tanah atau satuan rumah susun yang bersangkutan.

Pendaftaran peralihan hak yang disebabkan oleh pewarisan, pemohon hanya cukup menyertakan bukti sebagai ahli waris, mengapa harus menyertakan bukti penunjukan sebagai ahli waris yang sah? Karena ahli waris berhak secara sah menggantikan kedudukan hukum dari orang yang meninggal dalam kedudukan hukum mengenai harta kekayaan.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Aprilia H. Sangian, *Peralihan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Pewarisan*, Lex Privatum, 2017, hlm. 98-105

<sup>6</sup> Hartono Soerjopratiknjo, *Hukum Waris Tanpa Wasiat*, Yogyakarta, Andi Offset, 1982, hlm. 1

Kabupaten Ciamis adalah salah satu kabupaten yang berada di Jawa Barat. Dilansir dari situs web Pemerintah Provinsi Jawa Barat<sup>7</sup>, Bupati Ciamis Herdiat Sunarya menyebutkan terdapat 1 juta bidang tanah yang ada di Kabupaten Ciamis yang bukti kepemilikannya baru sekitar 260.000 atau kurang lebih baru 20%. Kemudian Kepala BPN Ciamis, Mahpud, mengatakan pula jumlah bidang tanah di Kabupaten Ciamis sebanyak 1.330.122 bidang (DHKP / Daftar Himpunan Ketetapan dan Pembayaran Tahun 2017), dengan bidang tanah yang telah terdaftar sebanyak 260.580 bidang, bidang tanah terpetakan 393.226 bidang, sehingga tanah yang belum terdaftar berkisar sebanyak 1.069.542 bidang.<sup>8</sup>

Di Kecamatan Ciamis khususnya Desa/Kelurahan Ciamis berdasarkan data dari Kantor Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut Kantor BPN) Kabupaten Ciamis dalam rentang tahun 2019-2021 menunjukkan masih minimnya masyarakat sebagai ahli waris yang melakukan pendaftaran tanah.

---

<sup>7</sup> Cucu, *Penyerahan 1 Juta Sertifikat Tanah di Ciamis*, melalui : <<https://www.jabarprov.go.id/index.php/news/40059/2020/11/10/Penyerahan-1-Juta-Sertifikat-Tanah-di-Ciamis>>, diakses pada 26 Februari 2022, pukul 11.08 WIB

<sup>8</sup> Cucu, *Penyerahan 1 Juta Sertifikat Tanah di Ciamis*, melalui : <<https://www.jabarprov.go.id/index.php/news/40059/2020/11/10/Penyerahan-1-Juta-Sertifikat-Tanah-di-Ciamis>>, diakses pada 26 Februari 2022, pukul 11.08 WIB

Tabel 1

Data Pendaftar Peralihan Hak karena Pewarisan yang Sudah  
Bersertifikat Di BPN Kabupaten Ciamis Tahun 2019-2021

	No	Nomor Berkas	Nama Pemohon	Alamat Pemohon	Desa	Kecamatan	Pemegang Hak
2019	1.	Berkas No. 166/2019 Selesai	Hj.Enin S Setiasih	Jl.Jend.Sudirman Blk.No.93	Ciamis	Ciamis	Hj.Enin S Setiasih
	2.	Berkas No. 2070/2019 Selesai	Risha Dwi Novianti.SH	Jl.Jend.Sudirman No.89	Ciamis	Ciamis	Alex Fardjaman
	3.	Berkas No. 2119/2019 Selesai	Hj. Kadar Winarsih. SH	Jl.Ir.H.Juanda No 51	Ciamis	Ciamis	Novi Aprianti, Dkk
	4.	Berkas No. 2495/2019 Selesai	Risha Dwi Novianti.SH	Jl.Jend.Sudirman No.89	Ciamis	Ciamis	H. Yayat Hidayat, Dkk
	5.	Berkas No. 6692/2019 Selesai	Bambang Sutejo	Jl. Sauyunan Lingkungan Kalapajajar	Ciamis	Ciamis	Bambang Sutejo
	6.	Berkas No. 7934/2019 Selesai	Risha Dwi Novianti.SH	Jl.Jend.Sudirman No.89	Ciamis	Ciamis	Eva Harjadinata, Dkk
	7.	Berkas No. 9652/2019 Selesai	Drs. Basri Jayasantana, SH., M.Kn	Jl. Kuningan Raya No. 13, Kel. Antapani Tengah, Kec. Antapani	Ciamis	Ciamis	Senantini Konanjaya, Dkk
	8.	Berkas No. 9653/2019 Selesai	Drs. Basri Jayasantana, SH., M.Kn	Jl. Kuningan Raya No. 13, Kel. Antapani	Ciamis	Ciamis	Senantini Konanjaya, Dkk

			Tengah, Kec. Antapani			
9.	Berkas No. 12820/2019 Selesai	Risha Dwi Novianti.SH	Jl.Jend.Sudir man No.89	Ciamis	Ciamis	H.Fenny Fahrudin, Dkk
10.	Berkas No. 12811/2019 Selesai	Risha Dwi Novianti.SH	Jl.Jend.Sudir man No.89	Ciamis	Ciamis	H.Fenny Fahrudin, Dkk
11.	Berkas No. 14853/2019 Selesai	Risha Dwi Novianti.SH	Jl.Jend.Sudir man No.89	Ciamis	Ciamis	Eva Harjadinata, Dkk
12.	Berkas No. 15763/2019 Selesai	Risha Dwi Novianti.SH	Jl.Jend.Sudir man No.89	Ciamis	Ciamis	Eva Harjadinata, Dkk
13.	Berkas No. 17098/2019 Selesai	Edah	Jl. Rd.Okas Bratakusuma h No.77/A	Ciamis	Ciamis	Eliy Sudarman Ahdian, Dkk
14.	Berkas No. 17097/2019 Selesai	Eman Suryaman	Sukamulya	Ciamis	Ciamis	Haerudin, Dkk
15.	Berkas No. 44515/2019 Selesai	Hendriani	Lingk. Desa kolot	Ciamis	Ciamis	Hermawan, Dkk
16.	Berkas No. 90163/2019 Selesai	Lidiawati Harjadinata	Jl. Ampera II/16	Ciamis	Ciamis	Lidiawati Harjadinata
17.	Berkas No. 95344/2019 Selesai	Enok Rachmawati	Jl. Ir.H.Juanda	Ciamis	Ciamis	Euis Gantini, Dkk
18.	Berkas No. 95743/2019 Selesai	R. Tiny Sulistiani	Jl.Tentara Pelajar No 10	Ciamis	Ciamis	R. Tiny Sulistiani, Dkk
19.	Berkas No. 104447/2019 Selesai	Angraeni	Jalan Ahmad Yani No.4	Ciamis	Ciamis	Herni Kohara, Dkk



	20.	Berkas No. 106685/2019 Selesai	Yati	Kp. Ciajag	Ciamis	Ciamis	Tapip Suwandi, Dkk
	21.	Berkas No. 108585/2019 Selesai	Hj.Sukaesih	Lingkungan Kalapajajar	Ciamis	Ciamis	Euis Rukasih, Dkk
	22.	Berkas No. 110188/2019 Selesai	Risha Dwi Novianti.SH	Jl.Jend.Sudir man No.89	Ciamis	Ciamis	Eva Harjadinata, Dkk
	23.	Berkas No. 111256/2019 Selesai	H. Nana Hermana	Jl. Pemuda No 5	Ciamis	Ciamis	H. Nana Hermana
2020	24.	Berkas No. 170181/2020 Selesai	Maman Suwarman Dachman	Jl. Ligar Kencana No. 23 Bukit Ligar	Ciamis	Ciamis	Maman Suwarman Dachman, Dkk
	25.	Berkas No.182036/2 020 Selesai	Hj. Nunung Nursilah Bsc	Jl Kh Agus Salim No 50m	Ciamis	Ciamis	
2021	26.	Berkas No.194163/2 021 Selesai Diserahkan	Nunung Kurniasih	Yudanagara Kel. Sindangrasa Kec. Ciamis	Ciamis	Ciamis	
	27.	Berkas No.194189/2 021 Selesai Diserahkan	Ipan Wahyu Gantika	Jl. Permata Bumi No. 24 B, Kel. Cisaranten Kulon Kec. Arcamanik Kota Bandung	Ciamis	Ciamis	

Sumber : Data Kantor BPN Kabupaten Ciamis hasil observasi pada 01

Maret 2022

Berdasarkan data tersebut di atas, bahwa pada kenyataannya masih banyak masyarakat yang belum melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan sebagaimana yang telah disebutkan dalam Pasal 61 ayat (3) Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 bahwa pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan dapat diajukan dalam waktu 6 bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris, sehingga memungkinkan terjadinya sengketa pertanahan berupa konflik kepemilikan tanah. Pendaftaran tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi ahli waris yang ditinggalkan.

Salah satu contoh sengketa tanah waris yang terjadi di Kabupaten Ciamis, yaitu pada tahun 2014 Alm. T. Suwandi (pewaris) meninggal dunia. Almarhum meninggalkan seorang istri bernama Tarmi, 1 orang anak kandung laki-laki bernama Suwarman, dan 1 orang anak kandung perempuan bernama Rina Fitriani. Mereka bertiga adalah sebagai ahli waris dari Alm. T. Suwandi.

Semasa hidupnya pewaris memiliki tanah darat seluas sekitar 113.370m<sup>2</sup> di Desa Sukahurip Kecamatan Pangandaran, Kabupaten Ciamis (sekarang menjadi Kabupaten Pangandaran). Tanah tersebut dibeli ahli waris bersama istrinya dari Bapak Cukin. Semenjak tanah itu dibeli oleh pewaris, tanah tersebut diurus dan dikelola oleh Bapak Cukin. Setelah pewaris meninggal, ahli waris mencari data keberadaan tanah peninggalan dari pewaris tersebut. Setelah ditelusuri ternyata tanah waris tersebut sudah dikuasai oleh sepasang suami istri yaitu Nyonya Waty Tanusetia dan Bapak Alfon Tansahtikno yang berdomisili di Bandung dan di atas tanah tersebut ditanami pohon-pohon di antaranya Albasia.

Menurut Nyonya Waty Tanusetia dan Bapak Alfon Tansahtikno mereka membeli tanah tersebut dari Bapak H. Joni yang berdomisili di Ciamis. Sedangkan baik Pewaris maupun ahli waris dari Alm. T. Suwandi tidak pernah mengalihkan / memindah tangankan tanah tersebut (menjual tanah tersebut kepada pihak lain). Pada tahun 2014, masalah tersebut kemudian bergulir ke Pengadilan Negeri Kabupaten Ciamis dengan Nomor Perkara 23/Pdt.G/2014/PN.Cms.

Di Pengadilan Ciamis, ahli waris sebagai penggugat memenangkan perkara, kemudian sebagai tergugat naik banding ke Pengadilan Tinggi Bandung, di tingkat ini para ahli waris/penggugat kalah. Dan kemudian ahli waris tidak terima, lalu berlanjut Kasasi ke Mahkamah Agung dan ahli waris dari Alm. T. Suwandi tetap kalah dalam perkara ini.<sup>9</sup>

Berdasarkan latar belakang dan contoh kasus di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian skripsi ini dengan judul “Tinjauan Yuridis Mengenai Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Dihubungkan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Studi di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ciamis)”.

---

<sup>9</sup> Data salinan berkas perkara Nomor 23/Pdt.G/2014/PN.Cms, diperoleh melalui observasi di Pengadilan Negeri Ciamis pada 08 Maret 2022

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka yang menjadi permasalahan dalam proposal skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana ketentuan hukum pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah?
2. Bagaimana akibat hukum dari pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan yang tidak didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional?
3. Bagaimana kendala-kendala yang dihadapi dan upaya-upaya yang dilakukan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ciamis dalam pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan yang belum balik nama sertifikat?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah dalam skripsi ini, maka pada hakikatnya penulisan skripsi ini mempunyai tujuan dan kegunaan untuk ke depannya. Adapun yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui ketentuan hukum pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

2. Untuk mengetahui akibat hukum dari pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan yang tidak didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional;
3. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi dan upaya-upaya yang dilakukan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ciamis dalam pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan yang belum balik nama sertifikat.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

Penelitian yang akan dilakukan ini diharapkan dapat memberikan kegunaan baik secara teoritis maupun praktis. Adapun kegunaan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

##### **1. Kegunaan Teoritis**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya, khususnya hukum perdata dalam bidang sengketa tanah waris yang dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

##### **2. Kegunaan Praktis**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat serta bahan masukan bagi pihak yang terkait, yaitu :

- a. Diharapkan penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ciamis agar dapat mewujudkan kepastian hukum dalam peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan;
- b. Diharapkan penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pemilik tanah yang memperoleh tanahnya karena pewarisan ; dan
- c. Diharapkan penelitian ini dapat bermanfaat bagi masyarakat umum dalam hal peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan dan dapat memberikan kepastian hukum terhadap pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan dan juga penyelesaiannya jika terdapat suatu hambatan.

#### **E. Kerangka Pemikiran**

Di Indonesia kewenangan untuk mengatur tentang eksistensi tanah atau bumi, air dan kekayaan alam tercantum dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) yang berbunyi :

“Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”

Berdasarkan pasal tersebut kemudian dibentuklah sebuah aturan yang mengatur lebih terperinci dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Lembar Negara Tahun 1960 Nomor 104 dan Tambahan Lembar Negara Nomor 2043 yang dikenal dengan sebutan

Undang-Undang Pokok Agraria. Dalam UUPA ini diadakan perbedaan antara pengertian “bumi” dan “tanah”, sebagaimana yang dirumuskan dalam Pasal 1 ayat (3) dan Pasal 4 ayat (1). Yang dimaksud tanah dengan “tanah” menurut ketentuan Pasal 1 ayat (4) UUPA *juncto* Pasal 4 ayat (1) ialah permukaan bumi dan tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. Pengertian tanah meliputi permukaan bumi yang ada di daratan dan permukaan bumi yang berada di bawah air termasuk air laut.<sup>10</sup>

Dalam Pasal 19 UUPA dijelaskan bahwa adanya kewajiban yang harus dijalankan oleh pemerintah sebagai instansi tertinggi untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum kepada pemilik tanah dalam hal letak, batas-batas, luas tanah, status tanah, objek yang berhak atas tanah, serta pemberian surat tanda bukti hak berupa sertifikat.<sup>11</sup> Sebagai dasar hukum dalam penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, maka dikeluarkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Setiap warga Indonesia yang menggunakan tanah dan ingin memilikinya dapat melakukan pendaftaran tanah sebagai upaya untuk mendapatkan kepastian hukum atas tanah tersebut.

---

<sup>10</sup> H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, 2015, hlm. 2-3

<sup>11</sup> Muhammad Yamin Lubis, Abd Rahman Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Edisi Revisi, Bandung, Mandar Maju, 2010, hlm. 5

## 1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan perundang-undangan dibuat dan diundangkan secara pasti, karena mengatur secara jelas dan logis, maka tidak akan menimbulkan keraguan karena adanya multitafsir sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian peraturan perundang-undangan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma, atau distorsi norma.

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian; pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.<sup>12</sup> Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian hukum.

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan jaminan bahwa hukum dijalankan dan yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan tersebut dapat dilaksanakan.

---

<sup>12</sup> Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1999, hlm. 23



Walaupun kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan.<sup>13</sup> Sudikno pun menjelaskan, bahwa meskipun kepastian hukum berkaitan erat dengan keadilan akan tetapi hukum serta keadilan itu sendiri adalah dua hal yang berbeda. Hukum memiliki sifat-sifat berupa umum, mengikat setiap individu, menyamaratakan, sedangkan keadilan sendiri memiliki sifat yang berbeda yaitu subjektif, individualistis serta tidak menyamaratakan. Dari sifat yang ada pada hukum dan keadilan itu sendiri, dapat dilihat dengan jelas bahwa keadilan dan hukum adalah hal yang berbeda. Sehingga, kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum yang sesuai dengan bunyinya. Sehingga, masyarakat pun dapat memastikan bahwa hukum yang ada dan tercantum dapat dilaksanakan. Dalam memahami nilai-nilai dari kepastian hukum, maka ada hal yang harus diperhatikan yaitu, bahwa nilai tersebut memiliki relasi yang erat dengan instrumen hukum positif serta peranan negara dalam melakukan aktualisasi pada hukum positif tersebut.

Dalam skripsi ini, penulis menggunakan teori ini adalah untuk menghubungkan teori kepastian hukum dengan tujuan diadakannya pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan, yaitu untuk mencapai kepastian hukum itu sendiri bagi para ahli waris yang

---

<sup>13</sup> Sudikno Mertokusumo dalam H.Salim Hs, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2010, hlm. 24

ditinggalkan oleh pewaris tanah tersebut. Hal tersebut merupakan perwujudan dari Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Selain Pasal 19 di atas, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 3 huruf a dipertegas bahwa tujuan dari pendaftaran tanah, yaitu :

“Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.”

Hak milik atas suatu tanah itu sendiri merupakan hak turun-menurun, merupakan hak yang terkuat dan penuh yang dapat dimiliki oleh seseorang atas suatu tanah.<sup>14</sup> Hak milik atas suatu tanah dapat beralih dan juga dialihkan kepada pihak lain<sup>15</sup>. Selain hak milik atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun pun dapat beralih dengan cara pewarisan.<sup>16</sup>

Sebagaimana yang dijelaskan di atas, menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan jaminan bahwa hukum

---

<sup>14</sup> Lihat Pasal 20 ayat (1), Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

<sup>15</sup> Lihat Pasal 20 ayat (2), Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

<sup>16</sup> Lihat Pasal 10 ayat (2), Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun

dijalankan dan yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya, begitu pula dengan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan pun merupakan jaminan bagi ahli waris melalui hukum yang dijalankan dan yang berhak atas suatu tanah menurut hukum.

## 2. Teori Akibat Hukum

Akibat hukum adalah akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Tindakan yang dilakukannya merupakan tindakan hukum yakni tindakan yang dilakukan guna memperoleh sesuatu akibat yang dikehendaki hukum.<sup>17</sup>

Teori Akibat Hukum (*Rechtagevolgen Theorie*), intinya teori ini menjelaskan bahwa ukuran pembedanya pada akibat hukum jika hak badan hukum itu tidak ditaati dan cara mempertahankan hak-hak yang dilanggar itu. Apabila tuntutan atau gugatan untuk mempertahankan hak-hak perseorangan, maka badan hukum itu jelas badan hukum privat (*privaatsrechtspersoenen*). Sebaliknya, jika dalam hal negara yang bertindak mempertahankannya, maka negara bertindak sebagai badan hukum. Teori ini diajarkan oleh Thon.<sup>18</sup> Menurut A.Ridwan Halim, akibat

---

<sup>17</sup> R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, 2005, hlm. 295

<sup>18</sup> Dewa Gede Atmadja, I Nyoman Putu Budiarta, *Teori-Teori Hukum*, Malang, Setara Press, 2018, hlm. 184

hukum adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum ataupun akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu yang oleh hukum yang bersangkutan sendiri telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum.<sup>19</sup>

### 3. Teori Sistem Hukum

Menurut Achmad Ali sebagaimana mengutip pendapat Friedmann, sistem hukum terdiri atas struktur hukum (*legal structure*), substansi/materi hukum (*legal substance*), dan budaya hukum (*legal culture*).<sup>20</sup>

Lawrence M. Friedman seorang profesor di bidang hukum, sejarawan, yang juga pakar sejarah hukum Amerika, dan penulis produktif mengemukakan bahwa efektif dan berhasil tidaknya penegakan hukum tergantung tiga unsur sistem hukum, yakni struktur hukum (*legal structure*), substansi hukum (*legal substance*) dan budaya hukum (*legal culture*). Struktur hukum menyangkut aparat penegak hukum, substansi hukum meliputi perangkat perundang-undangan dan budaya hukum

---

<sup>19</sup> SatuHukum.com, *Apa itu Akibat Hukum?*, Melalui <<https://www.satuhukum.com/2019/11/akibat-hukum.html?m=1>>, diakses pada 16 Maret 2022, pukul 14.14 WIB

<sup>20</sup> Achmad Ali, *Keterpurukan Hukum di Indonesia Penyebab dan Solusinya*, Bogor, Ghalia Indonesia, 2005, hlm. 1

merupakan hukum yang hidup (*living law*) yang dianut dalam suatu masyarakat.

Dalam skripsi ini, penulis hanya akan menggunakan satu unsur dalam teori ini, yaitu unsur budaya hukum atau kultur hukum (*legal culture*). Kultur hukum menurut Lawrence M. Friedman adalah sikap manusia terhadap hukum dan sistem hukum-kepercayaan, nilai, pemikiran, serta harapannya. Kultur hukum adalah suasana pemikiran sosial dan kekuatan sosial yang menentukan bagaimana hukum digunakan, dihindari, atau disalahgunakan. Budaya hukum erat kaitannya dengan kesadaran hukum masyarakat. Semakin tinggi kesadaran hukum masyarakat maka akan tercipta budaya hukum yang baik dan dapat merubah pola pikir masyarakat mengenai hukum selama ini. Secara sederhana, tingkat kepatuhan masyarakat terhadap hukum merupakan salah satu indikator berfungsinya hukum.

Perolehan hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan sebagaimana isi dari Pasal 20 ayat (2) UUPA dan salah satu cara beralihnya hak milik atas tanah dapat terjadi karena pewarisan dari pemilik kepada ahli waris sesuai dengan Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah. Dalam

perkembangannya, peralihan hak karena pewarisan telah mendapat penegasan pada Bab V, Paragraf 3 tentang peralihan hak karena pewarisan sebagaimana tersebut dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yakni sebagai berikut<sup>21</sup> :

- a. Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada kantor pertanahan, sertifikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang hanya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris. Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat yang bersangkutan meninggal dunia. Dalam arti, bahwa sejak itu para ahli waris menjadi pemegang hak yang baru. Mengenai siapa yang menjadi ahli waris diatur dalam hukum perdata yang berlaku. Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan juga diwajibkan dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada para ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah. Surat tanda bukti sebagai ahli waris

---

<sup>21</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika, 2006, hlm. 103

dapat berupa akta keterangan hak mewaris, atau surat penetapan ahli waris atau surat keterangan ahli waris<sup>22</sup>;

- b. Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b yaitu surat keterangan kepala desa/kelurahan yang menyatakan yang bersangkutan menguasai tanah, dan surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah tersebut belum bersertifikat dari kantor pertanahan, atau surat keterangan kepala desa/lurah jika lokasi tanahnya jauh dari kedudukan kantor pertanahan dari pemegang hak yang bersangkutan. Dokumen yang membuktikan adanya hak atas tanah pada yang mewariskan diperlukan karena pendaftaran peralihan hak ini baru dapat dilakukan setelah pendaftaran untuk pertama kali atas nama pewaris<sup>23</sup>;
- c. Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (1);
- d. Jika penerimaan warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta

---

<sup>22</sup> Penjelasan Pasal 42 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

<sup>23</sup> Penjelasan Pasal 42 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak milik atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut. Dalam hal akta pembagian waris dapat dibuat sesuai ketentuan yang berlaku, dan harta waris jatuh pada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan haknya dapat langsung dilakukan tanpa alat bukti peralihan hak lain, misalnya akta PPAT<sup>24</sup>;

- e. Warisan berupa hak atas tanah yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut.

Dari ketentuan di atas, apabila seseorang pemilik tanah meninggal dunia, maka orang yang menerima warisan itu dalam waktu 6 (enam) bulan harus mendaftarkan tanah warisannya tersebut ke Badan Pertanahan

---

<sup>24</sup> Penjelasan Pasal 42 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.



Nasional, waktu 6 (enam) bulan itu dapat diperpanjang oleh Badan Pertanahan Nasional.

Menurut ketentuan pasal 61 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 :

“Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan yang **diajukan dalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris**, tidak dipungut biaya pendaftaran”.

Sesuai dengan pasal tersebut di atas, bahwa penerima warisan (ahli waris) harus mendaftarkan tanahnya ke Kantor Pertanahan. Tetapi harus diperhatikan terlebih dahulu apakah tanahnya tersebut sudah dibukukan atau belum.

Dalam hal penentuan atau penetapan ahli waris, menurut Pasal 832 jo, 833 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah, baik yang sah menurut undang-undang maupun yang di luar perkawinan, dan suami atau istri yang hidup terlama. Kemudian para ahli waris dengan sendirinya karena hukum itulah yang mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang si pewaris.

Mengenai permohonan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun karena pewarisan diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan

Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 111 ayat (1) yang berisi perihal lampiran yang perlu dilampirkan oleh ahli waris atau kuasanya, yaitu :

- a. Sertifikat Hak Atas Tanah atau Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atas nama pewaris atau alat bukti pemilikan tanah lainnya;
- b. Surat kematian atas nama pemegang hak yang tercantum dalam Sertifikat yang bersangkutan dari kepala desa/lurah tempat tinggal pewaris waktu meninggal dunia, rumah sakit, petugas kesehatan, atau instansi lain yang berwenang;
- c. Surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa :
  - 1) Wasiat dari pewaris;
  - 2) Putusan pengadilan;
  - 3) Penetapan hakim/ketua pengadilan;
  - 4) Surat pernyataan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan diketahui oleh kepala desa/lurah dan camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia;

5) Akta keterangan hak mewaris dari Notaris yang berkedudukan di tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia; atau

6) Surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan.

d. Surat Kuasa Tertulis dari ahli waris apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan ahli waris yang bersangkutan;

e. Bukti identitas ahli waris.

Kemudian dalam ayat (2) disebutkan bahwa Apabila pada waktu permohonan pendaftaran peralihan sudah ada putusan pengadilan atau penetapan hakim/ketua pengadilan atau akta mengenai pembagian waris, maka putusan/penetapan atau akta tersebut juga dilampirkan pada permohonan. Akta mengenai pembagian waris yang dimaksud ini dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan oleh semua ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi atau dengan akta Notaris<sup>25</sup>, apabila ahli warisnya lebih dari 1 (satu) orang dan belum ada pembagian warisan, maka pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada para ahli waris sebagai kepemilikan bersama, dan pembagian hak selanjutnya dapat dilakukan melalui pembagian hak bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.<sup>26</sup> Kemudian apabila ahli waris lebih dari

---

<sup>25</sup> Lihat Pasal 111 ayat (3), Permen Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 2021

<sup>26</sup> Lihat Pasal 111 ayat (4), Permen Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 2021

1 (satu) orang dan pada waktu pendaftaran peralihan haknya disertai dengan akta waris yang memuat keterangan bahwa Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tertentu jatuh kepada 1 (satu) orang penerima warisan, maka pencatatan peralihan haknya dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan akta waris tersebut.<sup>27</sup> Dalam hal pencatatan pendaftaran peralihan hak sebagaimana dijelaskan di atas, dilakukan pada buku tanah, sertifikat, daftar tanah dan/atau daftar umum lainnya.<sup>28</sup>

Apabila pewaris meninggalkan hibah wasiat, berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 112 ayat (1), maka :

- a. Jika hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dihibahkan sudah tertentu, maka pendaftaran peralihan haknya dilakukan atas permohonan penerima hibah dengan melampirkan :

- 1) Sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atas nama pewaris, atau apabila hak atas tanah yang dihibahkan belum terdaftar, bukti pemilikan

---

<sup>27</sup> Lihat Pasal 111 ayat (5), Permen Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 2021

<sup>28</sup> Lihat Pasal 111 ayat (6), Permen Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 2021

tanah atas nama pemberi hibah sebagaimana dimaksud Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;

- 2) Surat kematian pemberi hibah wasiat dari Kepala Desa/Lurah tempat tinggal pemberi hibah wasiat tersebut waktu meninggal dunia, rumah sakit, petugas kesehatan, atau instansi lain yang berwenang;

- 3) a) Putusan Pengadilan atau Penetapan Hakim/Ketua

Pengadilan mengenai pembagian harta waris yang memuat penunjukan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan sebagai telah dihibah wasiatkan kepada pemohon, atau

- b) Akta PPAT mengenai hibah yang dilakukan oleh Pelaksana Wasiat atas nama pemberi hibah wasiat sebagai pelaksanaan dari wasiat yang dikuasakan pelaksanaannya kepada Pelaksana Wasiat tersebut, atau

- c) Akta pembagian waris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 111 ayat (2) yang memuat penunjukan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan sebagai telah dihibah wasiatkan kepada pemohon,

- 4) Surat kuasa tertulis dari penerima hibah apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hibah;
  - 5) bukti identitas penerima hibah;
  - 6) bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
  - 7) bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.
- b. Jika hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dihibahkan belum tertentu, maka pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada para ahli waris dan penerima hibah wasiat sebagai harta bersama.

## F. Langkah-Langkah Penelitian

Untuk membahas setiap permasalahan dalam penelitian ini, maka perlu dilakukan penelitian. Dalam penelitian ini penulis akan melakukan metodologi sebagai berikut :

### 1. Metode Penelitian

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian bersifat deskriptif analisis yaitu metode penelitian yang bertujuan untuk mendeskripsikan atau memberikan gambaran secara sistematis, faktual, dan aktual dengan fakta-fakta serta hubungan erat fenomena yang diselidiki untuk kemudian dianalisis.<sup>29</sup> Penelitian yang bersifat analitis merupakan suatu penelitian yang menggambarkan, menelaah, menjelaskan, dan menganalisis peraturan hukum.<sup>30</sup>

Dalam hal ini menggambarkan fakta dan data baik berupa data primer yaitu berdasarkan peraturan Perundang-undangan tersebut adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan data sekunder berupa teori atau pendapat para ahli hukum terkemuka.

---

<sup>29</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Pres, 2008, hlm. 10

<sup>30</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2009, hlm. 72

## 2. Pendekatan Penelitian

Pada penelitian ini, penulis menggunakan pendekatan yuridis empiris, artinya penelitian yuridis ini dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka yang merupakan data sekunder dan juga disebut penelitian kepustakaan. Sedangkan penelitian secara empiris dilakukan dengan cara meneliti di lapangan yang merupakan data primer. Dasar penulis memilih metode ini karena sebagai alat untuk mengkaji dan mencermati lebih dalam, apakah ada kesesuaian, baik secara vertikal maupun secara horizontal antara Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dengan peraturan yang lainnya berkenaan dengan balik nama atau peralihan hak sertifikat hak milik atas tanah karena pewarisan. Penelitian yuridis dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka yang merupakan data sekunder dan juga disebut penelitian kepustakaan. Penelitian empiris dilakukan dengan cara meneliti di lapangan yang merupakan data primer.<sup>31</sup>

Pendekatan secara yuridis karena penelitian bertitik tolak dengan menggunakan kaidah hukum, khususnya ilmu hukum agraria dan peraturan peraturan terkait. Sedangkan pendekatan secara empiris karena pendekatan ini bertujuan untuk memperoleh data mengenai

---

<sup>31</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi penelitian Hukum dan Yurimetri*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1990, hlm. 9



tinjauan pelaksanaan pendaftaran tanah karena pewarisan di Kabupaten Ciamis.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris, dimana penelitian yuridis empiris merupakan sebuah penelitian tentang penelitian hukum. Merumuskan atau melaksanakan peraturan dan perundang-undangan normatif untuk setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.<sup>32</sup> Penelitian Yuridis Empiris merupakan salah satu jenis penelitian lapangan (*field research*) penelitian terhadap data primer, dimana penelitian tersebut merupakan studi yang memeriksa dan meninjau hukum serta peraturan atau perundang-undangan yang kemudian mengabungkan antara data dan perilaku yang terjadi di tengah-tengah masyarakat.

### 3. Jenis dan Sumber Data

#### a. Jenis Data

Jenis data dalam penelitian ini adalah data kualitatif, yaitu data yang deskriptif berupa kata-kata tertulis yang digunakan untuk menggambarkan, atau menjelaskan yang berhubungan dengan suatu fakta fenomena yang terjadi dihubungkan dengan konsep penerapan hukum pada prakteknya.

---

<sup>32</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2004, hlm.

## **b. Sumber Data**

Data yang diambil dari penelitian ini meliputi data primer dan data sekunder.

### **1) Sumber Data Primer**

Data primer ini diperoleh secara langsung dari pihak yang terlibat dalam penelitian yang dilakukan oleh penulis. Berupa data pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ciamis yang sudah bersertifikat dengan daerah cakupan Kecamatan Ciamis, Kelurahan/Desa Ciamis dalam kurun waktu 2019-2021. Kemudian data salinan berkas perkara nomor 23/Pdt.G/2014/PN.Cms dari Pengadilan Negeri Ciamis.

### **2) Sumber Data Sekunder**

Sumber data sekunder memiliki beberapa bahan hukum diantaranya ialah sebagai berikut :

#### **a) Bahan hukum primer**

Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang terdiri dari aturan hukum yang terdapat pada peraturan perundang-undangan atau berbagai perangkat hukum. Dalam penelitian ini bahan hukum yang digunakan adalah sebagai berikut :

- (1) Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 Ayat (3)
- (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria
- (3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
- (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- (5) KUH Perdata
- (6) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

b) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder diperoleh dari berbagai hasil penelitian sebelumnya yaitu berupa, hasil-hasil penelitian, seperti, Skripsi, Tesis, Jurnal, Makalah, dan hasil karya ilmiah dari kalangan ahli hukum, dan lainnya yang berkaitan dengan pokok permasalahan dan berfungsi untuk memberikan penjelasan lebih lanjut atas bahan hukum primer.

c) Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier dalam penelitian ini adalah bahan hukum yang mendukung terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder guna mempermudah dalam memahami penjelasannya, bahan hukum primer yang digunakan yaitu Ensiklopedia hukum, Bibliografi, Kamus hukum, kamus bahasa, Dasar hukum, dan bahan hukum lainnya yang berkaitan.<sup>33</sup>

---

<sup>33</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2011, hlm. 13

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

##### a. Studi Kepustakaan

Data-data dalam penelitian ini salah satunya diperoleh melulus studi kepustakaan (*Library Research*), yaitu dengan penelaahan data yang diperoleh dalam peraturan perundang-undangan, buku, teks, jurnal, hasil penelitian atau dengan menggunakan studi dokumen (*documents study*) Studi dokumen tersebut merupakan penelitian bahan hukum primer, yaitu peraturan perundangan-undangan yang berkaitan dengan hukum waris, khususnya mengenai peralihan hak antara ahli waris atas sertifikat hak milik atas tanah ditinjau dari KUHPperdata.

##### b. Studi Lapangan

Mengenai studi lapangan (*field research*) dalam penelitian ini menitik beratkan pada penggunaan data kepustakaan atau data sekunder yang merupakan bahan hukum primer, sekunder dan tersier yang ditunjang oleh data primer.<sup>34</sup> Selanjutnya dalam metode pengumpulan data di lapangan peneliti melalui 2 (dua) langkah sebagai berikut :

##### 1) Observasi

---

<sup>34</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Prenada Kencana , 2005, hlm. 41

Pengumpulan data dengan observasi ini dilakukan di Kantor ATR/BPN Kabupaten Ciamis pada tanggal 24 Februari 2022 sampai dengan tanggal 01 Maret 2022 melalui ibu Mari Maryani dengan mendatangi Kantor ATR/BPN Kabupaten Ciamis dan penyerahan data pemohon peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan melalui media *WhatsApp*.

2) Wawancara

Pengumpulan data dengan wawancara ini dilakukan di Kantor ATR/BPN Kabupaten Ciamis pada tanggal 02 Juni 2022 sampai dengan 13 Juni 2022 dengan Ibu Mari Maryani sebagai narasumbernya dan beberapa warga Kelurahan Ciamis, Kecamatan Ciamis, Kabupaten Ciamis sebagai respondennya dan dilaksanakan pada tanggal 28 Mei 2022.

## 5. Metode Analisis Data

Analisis yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif, yaitu menganalisa data dengan tidak menggunakan angka, namun cukup dengan menguraikan data yang diperoleh secara deskriptif, yaitu pemaparan hasil penelitian dalam bentuk kalimat yang teratur, logis dan efektif sehingga memudahkan penafsiran data dan pemahaman hasil analisa dengan tujuan agar diperoleh suatu gambaran

yang menyeluruh namun tetap sistematis terutama mengenai fakta yang berhubungan dengan permasalahan yang diajukan dalam proposal penelitian ini.

## 6. Lokasi Penelitian

Penelitian untuk penulisan hukum ini dilakukan pada tempat-tempat yang memiliki korelasi dengan masalah yang diangkat pada penulisan hukum ini, di antaranya yaitu :

### a. Penelitian Lapangan

Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ciamis yang terletak di Jalan Drs. H. Soejoed No.14, Kertasari, Kec. Ciamis, Kabupaten Ciamis, Jawa Barat ; Pengadilan Negeri Ciamis yang terletak di Jalan Jend. Sudirman No.116, Ciamis, Kec. Ciamis, Kabupaten Ciamis, Jawa Barat ; Kabupaten Ciamis, Kecamatan Ciamis, Kelurahan/Desa Ciamis.

### b. Penelitian Kepustakaan

- 1) Kepustakaan Fakultas Ilmu Hukum Universitas Islam Sunan Gunung Djati Bandung, jalan A.H. Nasution No. 105A, Cibiru, Bandung, Jawa Barat;
- 2) Kepustakaan Fakultas Hukum Universitas Padjajaran Bandung, Mochtar Kusumaatmaja jalan

Dipatiukur No. 35, Lebakgede, Kecamatan Coblong,

Kota Bandung;

- 3) Dinas Perpustakaan dan Kearsipan Provinsi Jawa Barat,  
jalan Kawalayaan Indah II No.4, Jatisari, Kec. Buahbatu,  
Kota Bandung, Jawa Barat 40286.

