

**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH  
KARENA PEWARISAN DI KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN PATI**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk memenuhi persyaratan memperoleh  
gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum  
Program Kekhususan Hukum Perdata



**Diajukan Oleh:**

**IKA AINI MAULID DIAWATI**

**NIM. 30302000152**

**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2024**

**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH  
KARENA PEWARISAN DI KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN PATI**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk memenuhi persyaratan memperoleh  
gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum  
Program Kekhususan Hukum Perdata



**Diajukan Oleh:**

**IKA AINI MAULID DIAWATI**

**NIM. 30302000152**

**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG**

**2024**

**HALAMAN PERSETUJUAN**  
**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH**  
**KARENA PEWARISAN DI KANTOR PERTANAHAN**  
**KABUPATEN PATI**



Diajukan Oleh:

**IKA AINI MAULID DIAWATI**

NIM. 30302000152

Telah Disetujui:

Pada Tanggal, 20 Februari 2024

Dosen Pembimbing :

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Umar Ma'ruf', is written over the name and ID number of the supervisor.

**Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H., Sp.N., M.Hum.**

NIDN. 06-1702-6801

**HALAMAN PENGESAHAN**  
**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH**  
**KARENA PEWARISAN DI KANTOR PERTANAHAN**  
**KABUPATEN PATI**

Dipersiapkan dan disusun oleh:

Ika Aini Maulid Diawati  
NIM. 30302000152

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada tanggal, 21 Februari 2024

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji

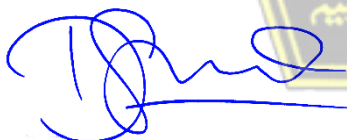
Ketua,



**Dr. H. Amin Purnawan, S.H., Sp.N., M.Hum.**

NIDN. 06-0612-6501

Anggota



**Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H.**

NIDN. 06-1710-6301

Anggota



**Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H., Sp.N., M.Hum.**

NIDN. 06-1702-6801

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum Unissula



**Dr. H. Jawade Hafidz, SH., MH.**

NIDN. 06-2004-6701

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### MOTTO

*“Natus Vincere”*

(terlahir untuk menang)

*“Non ducor, duco”*

(saya tidak dipimpin, saya memimpin)

*“Vincere tacendo”*

(Menang dengan Diam)

*“De gustibus non est disputandum”*

(Tentang selera, tidak ada yang perlu diperdebatkan)

Skripsi ini Penulis persembahkan untuk

- ❖ Kedua orang tua saya Bapak Karyono dan Almh. Ibu Karsiti yang telah membesarkan saya dengan penuh cinta dan kasih sayang. Yang selalu mendoakan saya untuk segala keberhasilan dan kesuksesan anak-anaknya.
- ❖ Dosen pembimbing saya Dr. H. Umar Ma'aruf, S.H., Sp.N., M. Hum. yang telah bersedia untuk meluangkan waktu, tenaga, serta membimbing dengan kesabaran sehingga dapat mengantar saya hingga karya ini selesai.
- ❖ Keluarga besar penulis

- ❖ Almamater UNISSULA dan Fakultas Hukum UNISSULA
- ❖ Bapak/ibu Dosen Fakultas Hukum UNISSULA
- ❖ Teman-teman dan sahabat penulis yang senantiasa selalu memberi dukungan dan semangat.



## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ika Aini Maulid Diawati  
NIM : 30302000152  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Fakultas Hukum

Dengan ini menyatakan karya tulis ilmiah yang berjudul

**“TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH  
KARENA PEWARISAN DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN  
PATI”**

adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai aturan yang berlaku.

Semarang, 21 Februari 2024

Yang menyatakan,

Ika Aini Maulid Diawati

NIM. 30302000152



## PERTANYAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ika Aini Maulid Diawati

NIM : 30302000152

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Fakultas Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Skripsi dengan judul:

**“TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH KARENA PEWARISAN DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PATI”**

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan publikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama Penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 21 Februari 2024

Yang menyatakan,


Ika Aini Maulid Diawati  
NIM. 30302000152



## KATA PENGANTAR

Syukur alhamdulillah penulis penatkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum/skripsi yang berjudul **“TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH KARENA PEWARISAN DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PATI”** Sebagai persyaratan wajib bagi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang guna memperoleh gelar sarjana strata satu (S1) ilmu hukum.

Selama penyusunan skripsi ini penulis telah banyak menerima bimbingan, arahan, saran, serta dorongan dari berbagai pihak, oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan atau menyampaikan terimakasih yang mendalam kepada:

1. Allah SWT atas segala rahmat dan kemurahan Nya hingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu.
2. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Dr. Arpangi, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang senantiasa memberi nasehat dan masukan kepada Penulis.
6. Dr. Muhammad Ngazis, SH., MH.. selaku Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum (S1) Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Ida Musofiana, S.H., M.H. dan Dini Amalia, S.H., M.H. selaku Sekretaris Program Studi Sarjana Ilmu hukum (S1) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

8. Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H., Sp.N., M.Hum, Selaku Dosen Pembimbing penulisan hukum yang senantiasa memberikan bimbingan, arahan, solusi, kemudahan dan semangat kepada penulis selama proses penyusunan skripsi ini
9. Bapak Dr. Arpangi, S.H., M.Hum. Selaku Dosen Wali yang telah memberikan arahan dan ansehat selama penulis menempuh masa perkuliahan.
10. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung yang telah mengajar berbagai pengalaman belajar yang sangat berarti kepada penulis selama menimba ilmu.
11. Seluruh Staff dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang senantiasa memberikan kemudahan, arahan, dan bantuan selama ini.
12. Bapak Solikin Selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran di Kantor Pertanahan Kabupaten patidan Bu Isti Selaku Karyawan Staff Tata Usaha di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati yang sudah bekerja sama dengan Kantor Pertanah Kabupaten Pati atas bantuan dan kerjasamanya dalam proses penelitian ini.
13. Bapak dan Ibuku tercinta yang tidak pernah berhenti memberikan doa dan semangat, dukungan moral maupun finansial, motivasi, serta selalu mengingatkanku agar selalu ingat Kepada-Nya. Semoga Allah selalu memberikan mereka kesehatan, umur panjang, selalu dalam lindungan-Nya dan melimpahkan tempat yang mulia untuk Almarhuman Ibuku Tersayang di sisi-Nya.
14. Adikku Ardan Dwi Wicaksono yang senantiasa sebagai penghibur dalam kesulitan
15. Kakak ku Ummah yang senantiasa memberikan dukungan, motivasi dan nasihat dalam penyelesaian skripsi ini.

Semoga Allah SWT memberikan balasan yang setimpal atas kebaikan dan bantuan kepada penulis supaya dapat menyelesaikan skripsi penelitian ini. Penulis menyadari bahwa skripsi penelitian ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena

itu, kritik dan saran untuk perbaikan senantiasa diharapkan oleh penulis demi kesempurnaan skripsi penelitian.

Akhir kata penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membaca.

Semarang, 21 Februari 2024

Penulis



## DAFTAR ISI

<b>COVER .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....</b>	<b>v</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....</b>	<b>vii</b>
<b>PERTANYAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH .....</b>	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>xv</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>xvi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	8
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Kegunaan Penelitian.....	9
E. Terminologi.....	10
F. Metode Penelitian.....	14
G. Sistematika Penulisan.....	17
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>19</b>
<b>A. Tinjauan Umum tentang Tanah .....</b>	<b>19</b>
1. Pengertian Tanah.....	19
2. Pengertian Hak Atas Tanah.....	21
3. Macam-Macam Hak Atas Tanah.....	23
<b>B. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah .....</b>	<b>28</b>
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	28
2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah .....	31

3.	Tujuan Pendaftaran Tanah .....	32
4.	Objek Pendaftaran Tanah .....	35
5.	Kekuatan Pembuktian Sertifikat.....	36
<b>C.</b>	<b>Tinjauan Umum tentang Pewarisan.....</b>	<b>38</b>
1.	Pengertian Pewarisan .....	38
2.	Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan .....	42
<b>D.</b>	<b>Perspektif Islam tentang Tanah dan Pewarisan.....</b>	<b>45</b>
1.	Perspektif Islam tentang Tanah .....	45
2.	Prespektif Islam Tentang Pewarisan .....	47
<b>BAB III</b>	<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>52</b>
<b>A.</b>	<b>Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Karena Pewarisan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati .....</b>	<b>52</b>
1.	Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.....	52
2.	Visi dan Misi Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.....	53
3.	Tujuan, Sasaran Strategis, dan Tugas Pokok Kantor Pertanahan Kabupaten pati.....	54
4.	Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Pati .....	56
5.	Sistem Manajemen Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati .....	57
6.	Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Karena Pewarisan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.....	58
<b>B.</b>	<b>Kendala dan Solusi dalam Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Warisan .....</b>	<b>64</b>
1.	Kendala-Kendala yang Muncul dalam Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Tanah Karena Warisan .....	64
2.	Solusi Kantor Pertanahan Kabupaten Pati dalam Mengatasi Kendala Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Warisan.....	67
<b>BAB IV</b>	<b>PENUTUP .....</b>	<b>72</b>
<b>A.</b>	<b>Kesimpulan .....</b>	<b>72</b>
<b>B.</b>	<b>Saran.....</b>	<b>73</b>



## ABSTRAK

Pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena warisan merupakan perbuatan hukum yaitu berpindahnya suatu hak milik atas tanah kepada orang lain. Dengan hal ini maka dapat dikatakan bahwa kepemilikan hak milik atas tanah yang diperoleh dari pewaris kepada ahli waris, sehingga mendapatkan jaminan kepastian hukum kepemilikan hak milik atas tanah karena warisan. Tujuan dari penulisan skripsi ini yaitu: untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran tanah karena pewarisan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati. Untuk mengetahui kendala-kendala dan solusi pelaksanaan pendaftaran tanah karena pewarisan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis. Spesifikasi penelitian adalah deskriptif analitis, data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Data primer dikumpulkan dengan melalui wawancara dan data sekunder dengan cara studi pustaka. Data dalam penelitian di analisis secara kualitatif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: Pelaksanaan pendaftaran tanah karena pewarisa di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati dimulai dengan pendaftaran dengan mengisi formulir permohonan dan memenuhi persyaratan yang akan diserahkan di loket I, petugas loket 1 menerima berkas masuk, setelahnya akan di entry masuk dalam Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP). Setelah data masuk melalui komputerisasi maka akan keluar Surat Perintah Setor (SPS) yang dikeluarkan oleh loket III, petugas loket III menyerahkan surat SPS pada pemohon untuk dibayarkan di bank maupun kantor pos. Setelah pembayaran diselesaikan, pemohon wajib membawa bukti pembayaran SPS yang diserahkan pada petugas loket III. Petugas loket III memberikan kwitansi pada pemohon dengan kode 306, kwitansi ini digunakan untuk pengambilan sertifikat, maka kwitansi ini wajib dibawa saat pengambilan sertifikat. Kendala dalam melakukan pelaksanaan pendaftaran tanah karena pewarisan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati yaitu: Kendala masyarakat: Ketidakmampuan membukt ikan kepemilikan ahli waris, Tidak ada bukti jelas mengenai pewarisan, Tanah warisan masih kontroversional, Keragu-raguan masyarakat melakukan sertifikasi tanah, Bukti kepemilikan ha katas tanah untuk mendaftarkan tidak cukup, Adanya syarat baru dalam pendaftaran berupa akta kematian. Dan Kendala Kantor Pertanahan: Peralatan elektronik yang terkadang error, Terbatasnya prasarana. Untuk mengatasi kendala tersebut maka solusi yang dapat dilakukan yaitu: Solusi masyarakat: Kumpulkan bukti-bukti dan saksi, dan dapatkan bantuan hukum, Konsultasikan dengan ahli hukum, Mediasi, negosiasi dan pembagian yang adil pada para pihak yang terlibat, Meningkatkan kesadaran akan pentingnya pencatatan peralihan hak milik atas tanah.

**Kata Kunci:** *pendaftaran tanah; pewarisan; kantor pertanahan*

## **ABSTRACT**

*Registration of the transfer of ownership rights to land due to inheritance is a legal act, namely the transfer of ownership rights to land to another person. With this, it can be said that ownership of property rights to land is obtained from the heir to the heirs, thereby obtaining a guarantee of legal certainty of ownership of property rights to land due to inheritance. The purpose of writing this thesis is: to determine the implementation of land registration due to inheritance at the Pati Regency Land Office. To find out the obstacles and solutions for implementing land registration due to inheritance at the Pati Regency Land Office.*

*This research uses a sociological juridical approach. The research specification is analytical descriptive, the data used is primary data and secondary data. Primary data was collected through interviews and secondary data through literature study. The data in the research was analyzed qualitatively.*

*The results of this research show that: The implementation of land registration due to inheritance at the Pati Regency Land Office begins with registration by filling in the application form and fulfilling the requirements which will be submitted at counter I, the counter I officer receives the entry file, after which it will be entered into the Computerized Land Office (CTF). After the data is entered via computerization, a Deposit Order Letter (SPS) will be issued by counter III, the counter III officer hands over the SPS letter to the applicant to be paid at the bank or post office. After payment is completed, the applicant is required to bring proof of SPS payment which is submitted to the counter officer III. The counter officer III gives the applicant a receipt with code 306, this receipt is used to collect the certificate, so this receipt must be brought when collecting the certificate. Obstacles in carrying out land registration due to inheritance at the Pati Regency Land Office are: Community obstacles: Inability to prove ownership of heirs, No clear evidence of inheritance, Inherited land is still controversial, Public hesitation in carrying out land certification, Proof of ownership of land rights To register is not enough, there is a new requirement for registration in the form of a death certificate. And Land Office Constraints: Electronic equipment that sometimes has errors, limited infrastructure. To overcome these obstacles, the solutions that can be implemented are: Community solutions: Collect evidence and witnesses, and get legal assistance, Consult with legal experts, Mediation, negotiation and fair distribution between the parties involved, Increase awareness of the importance of recording transitions land ownership rights.*

**Keywords:** *land registration; inheritance; land office*



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Indonesia adalah negara hukum yang berkedaulatan dan merupakan negara kesatuan yang berbentuk Republik Indonesia. Menetapkan dirinya sebagai negara hukum sejak meraih kemerdekaan pada tanggal 17 Agustus 1945, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi “Negara Indonesia adalah negara hukum Tanah merupakan salah satu sumber terpenting dalam kehidupan manusia untuk menjalankan kehidupan, pentingnya tanah untuk kehidupan manusia bukan hanya untuk membangun bangunan untuk dihuni tapi juga untuk bercocok tanam dan sebagai ladang usaha untuk memenuhi kebutuhan manusia yang bersangkutan. Dalam berbagai aspek kehidupan tanah memiliki peran penting dalam kehidupan manusia. Sangat berartinya tanah pada kehidupan manusia, maka dapat diartikan pada kehidupan nyata, tanpa tanah manusia tidak dapat menjalani hidupnya dengan baik. Dalam Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 berpendapat bahwa “tanah, air dan sumber daya alam mengandung yang di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Undang-undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3)

Dalam aspek hukum peranan tanah juga tidak kalah penting bagi kehidupan manusia sebab mampu memastikan eksistensi dan hubungan perkembangan dan perbuatan hukum, baik berdampak pada perseorangan maupun berdampak pada orang lain.

Untuk mewujudkan kemakmuran dan kemaslahatan rakyat dalam kemaslahatan tanah, perlu di jalankannya prosedur yang benar oleh negara. Pasal 1 ayat (3) Undang- Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa "negara Indonesia adalah negara hukum".<sup>2</sup> Hal tersebut memiliki artian bahwa seluruh aspek kehidupan pada masyarakat bernegara harus berdasar pada hukum yang berlaku. Dengan hal tersebut hak - hak dari penguasa, pemilik, pengguna dapat terlindungi.

Kepemilikan tanah dapat terjadi jika seseorang meninggal dunia dan kepemilikan harta berupa (tanah) diberikan pada seseorang yang berhak menerimanya, hal tersebut sering disebut dengan warisan. Menurut Soerojo Wignjodipoero, "Warisan adalah soal apakah dan bagaimana perbedaan hak dan kewajiban yang terkait dengan harta milik seseorang pada saat kematian. Dunia akan berpaling kepada orang-orang lainnya yang masih hidup. Warisan merupakan sarana penyelesaian hubungan hukum dalam masyarakat yang kurang lebih terdapat kendala dalam kenyataannya dikehidupan yang disebabkan oleh kematian manusia, di mana dalam kematian seseorang tersebut meninggalkan kekayaan".<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Undang-undang Dasar 1945 Pasal 1 ayat (3)

<sup>3</sup> Soerojo Wignjodipoero, 1995, *Pengantar dan Azas-Azas Hukum Adat*, Haji Masagung, Jakarta, hlm. 34

Pewarisan disebut juga sebagai metode solusi pembagian yang tidak dapat ditentukan benda dan barangnya, hal ini diakibatkan dari kematian seseorang. Terdapat tiga konsep penting mengenai warisan yang masing-masing merupakan unsur esensial (mutlak), yaitu:

1. Pewaris, seseorang yang pada saat kematiannya ia meninggalkan kekayaan.
2. Ahli waris, seseorang atau banyak orang yang menerima harta kekayaan yang ditinggalkan.
3. Harta warisan, yaitu harta “beton” yang ditinggalkan dan beralih ke ahli waris.<sup>4</sup>

Dalam masyarakat Indonesia warisan juga memiliki hukum yang mengikat para pihak yang bersangkutan. Hukum waris adalah aturan yang mengatur mengenai Harta orang yang meninggal dibagi di antara mereka yang memiliki hak seperti keluarga dan masyarakat yang paling berhak. Satu dari Alasan seseorang berhenti memiliki tanah adalah kematian. Karena adanya peristiwa hukum tersebut mengakibatkan terjadinya pengalihan harta kekayaan dari yang meninggal, harta materi dan kekayaan dialihkannya untuk ahli waris. Dengan kematian orang ini, hal tersebut akan memiliki ahli waris, ahli waris dan harta kekayaan. Warisan hanya bertahan karena kematian.<sup>5</sup>

Sedangkan waris Dalam hukum perdata, harta tersebut tidak serta merta menjadi harta peninggalan ahli waris harta warisan. Untuk

---

<sup>4</sup> Prodjojo Hamidjojo, 2000, *Hukum Waris Indonesia*, Stensil, Jakarta, hlm.37

<sup>5</sup> Pasal 830 KUHPperdata

mempelajari dan mengkonfirmasi tentang apakah harta itu merupakan bagian dari harta diwariskan atau tidak, perlu diketahui terlebih dahulu status hukum perkawinan tersebut dan pertanyaannya mengenai hal-hal lain yang menyangkut barang yang ditinggal pewaris. Warisan yang dapat diturunkan kepada ahli waris yaitu segala hal yang berbentuk maupun tidak yang memiliki nilai uang. Sedangkan gelar, jabatan, dan kedudukan tidak dapat diwariskan pada ahli waris.

Dalam KUHPerdara juga mengatur mengenai siapa yang dapat menjadi ahli waris, hal ini dijelaskan pada Pasal 832 KUHPerdara "ahli waris adalah mereka yang sedarah, sah, tidak sah dan suami istri yang paling lama hidup. Jika tidak, ahli waris yang sah adalah Negara".<sup>6</sup> Dengan demikian, Pasal 832 KUH Perdata mengatur siapa yang dianggap sebagai ahli waris. Menurut ketentuan ini ahli waris dapat merupakan kerabat sedarah yang sah atau tidak sah. Selain itu, suami atau istri tertua yang masih hidup juga dianggap sebagai ahli waris. Tetapi jika tidak ada ahli waris yang memenuhi syarat-syarat tersebut, maka Negara lah yang menjadi ahli waris yang sah. Dalam Islam dijelaskan mengenai hal-hal yang dapat membatalkan ahli waris mendapatkan warisannya yaitu perbudakan, perbedaan agama, dan pembunuhan.

Tidak lepas dari pentingnya tanah di kehidupan manusia, pendaftaran hak milik atas tanah juga sangat penting untuk dilakukan. Mengetahui bahwa pemerintahan juga mengatur akan hal tersebut dalam Hak

---

<sup>6</sup> Pasal 832 KUHPerdara

milik sebagai UUPA. UUPA sendiri dibuat agar dapat menjamin hak atas kepemilikan tanah oleh seseorang. Dalam UUPA hak milik atas tanah bersifat turun-temurun." Artinya, si pemilik tanah dapat mewariskan tanah tersebut kepada keturunannya tanpa batas waktu dan tanpa batas generasi. Jika hal tersebut terjadi dengan orang asing, konsekuensinya ialah orang asing tersebut bisa mendominasi suatu negara melalui pemilikan dalam bidang pertanahan. Karena pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, pemilikan hak atas sebidang tanah sesuai pula dengan kodrat hakikat manusia. Manusia pada hakikatnya bersifat privat dan kolektif.<sup>7</sup>

Pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Selanjutnya disebut PP Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan dengan dilakukannya pendaftaran tanah oleh pihak pemegang hak guna tanah akan mendapatkan tanda bukti hak guna tanahnya yaitu berupa sertifikat. Dengan adanya sertifikat, maka orang yang berhak menggunakan tanah tersebut akan terjamin keberadaannya. Bahkan jika tanah tersebut akan digunakan dalam kegiatan komersial. Terbitnya sertifikat tanah, kepastian hukum yang menyangkut mengenai jenis hak atasnya, subjek hak, dan objek haknya menjadi nyata. Dibandingkan dengan alat bukti tertulis lain, sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, yaitu harus dianggap sebagai benar sampai dibuktikan sebaliknya di pengadilan dengan bukti yang lain.<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> Mirna Sulistianingsih Dien, 2014, Hak Waris Anak Yang Lahir Dari Hasil Inseminasi, *Lex Privatum*, Vol.II, No.3, hlm. 182

<sup>8</sup> I Gusti Nyoman Guntur, 2014, *Pendaftaran Tanah*, Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta, hlm. 4

Pendaftaran tanah selain untuk melindungi pemegang hak guna tanah, juga digunakan untuk mengetahui status hak atas sebidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa jumlahnya, dan apa? Menggunakannya untuk, dan lain sebagainya, dapat berperan sebagai alat bukti yang akurat bagi pemilik hak atas tanah, hal ini dapat disimpulkan bahwa pendaftaran tanah sangat penting untuk dilakukan bagi para pihak pemilik hak atas tanah. Namun kenyataannya sebagian besar masih belum didaftarkan. Sebagian besar tanah di Indonesia belum terdaftar secara menyeluruh, hal ini merupakan peristiwa aktual yang benar terjadi di tanah Indonesia. Untuk tanah yang telah didaftarkan kecil kemungkinan mengalami kendala dalam hal peralihan hak atas tanah tersebut, berbeda dengan tanah yang belum didaftarkan, hal ini menimbulkan banyak sekali gangguan yang muncul akibat tanah belum didaftarkan, sehingga bila di pindahkan hak nya akan mengalami banyak problematika.<sup>9</sup>

Problematika yang kerap terjadi dalam masyarakat Indonesia mengenai Sengketa berkaitan dengan hak milik atas tanah karena warisan, sengketa ini sering terjadi karena setelah meninggalnya pewaris, para ahli warisnya tidak segera mendaftarkan peralihan hak atas tanah.<sup>10</sup> Pasal 20 ayat (2) UUPA mengatur: “kepemilikan tanah dapat dialihkan kepada pihak lain”. Dalam hal ini, penerima manfaat baru perlu mendaftarkan untuk mengalihkan kepemilikan tanah yang di terima, memberikan

---

<sup>9</sup> Mirna Sulistianingsih Dien, *Op. Cit.*, hlm 181

<sup>10</sup> Christiana Sri Murni, 2020, Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan, *Lex Librum : Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 6 No.2, hlm.130

perlindungan hak kepada pemegang hak pakai baru karena alasan administratif pendaftaran tanah.<sup>11</sup>

Pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan perlu dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang menerima warisan. Pendaftaran tanah ini diselenggarakan berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria diserahkan kepada Pemerintah dan merupakan fasilitas internal untuk memberikan jaminan kepastian hukum secara terencana".<sup>12</sup>

Perpindahan hak milik atas tanah dapat terjadi karena perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Perpindahan hak atas tanah karena perbuatan hukum dapat terjadi apabila pemilik tanah dengan sengaja mengalihkan haknya kepada pihak lain. Sedangkan peralihan hak atas tanah terjadi karena peristiwa hukum yang terjadi ketika pemegang hak pakai atas tanah meninggal dunia dan dengan sendirinya atau tanpa sengaja dilakukan perbuatan hukum oleh pemilik hak milik untuk berpindah kepada ahli waris pemegang hak.<sup>13</sup>

Pewarisan hak milik atas tanah masih harus mengacu pada ketentuan UUPA beserta peraturan pelaksanaannya. Orang yang diberi hak milik pemegang hak atas tanah atau tanah baru haruslah warga negara Indonesia. Sesuai ketentuan yang diatur pada Pasal 9 dan Pasal 21 ayat (1) UUPA "bahwa warga Negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak

---

<sup>11</sup> Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Pasal 20 ayat (2)

<sup>12</sup> *Ibid.*

<sup>13</sup> Christiana Sri Murni, *Op. Cit.*, hlm.131

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.<sup>14</sup>

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak guna tanah kepada pihak lain. Pengalihan dilakukan apabila status hukum pihak yang akan menguasai tanah memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah yang telah ada dan pemegang hak atas tanah tersebut bersedia mengalihkan haknya. Perpindahan hak karena pewarisan terjadi sebagaimana diatur oleh undang-undang pada saat pemegang hak meninggal dunia. Dari sana ahli waris menjadi pemegang hak baru. Tidak sedikit didapati bahwa warga pati masih belum melaksanakan pendaftaran hak milik atas tanah. Berdasarkan penjabaran di atas maka penulis memberi judul skripsi ini mengenai **"TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH KARENA PEWARISAN DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PATI"**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah di urikan di atas maka dapat di rumuskan beberapa rumusan masalah di antaranya sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah karena pewarisan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati?

---

<sup>14</sup> *Ibid.*



2. Bagaimana kendala pelaksanaan pendaftaran tanah karena pewarisan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati dan bagaimana solusinya?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun penelitian skripsi ini dilakukan agar bertujuan untuk

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran tanah karena pewarisan di Kabupaten Pati.
2. Untuk mengetahui kendala pelaksanaan pendaftaran tanah karena pewarisan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati dan solusinya

### **D. Kegunaan Penelitian**

Suatu penelitian yang dilaksanakan harus memiliki kegunaan yang jelas. Adapun kegunaan yang diharapkan dari penelitian ini antara lain :

1. Kegunaan teoritis

Manfaat secara teoritis diharapkan hasil penelitian ini dapat bermanfaat dan menambah kajian ilmu hukum perdata, khususnya memberikan wawasan mengenai tinjauan yuridis pelaksanaan pendaftaran tanah karena pewarisan di kantor pertanahan Kabupaten Pati.

2. Kegunaan praktis

- a. Bagi penegak hukum

secara praktis diharapkan mampu memberikan bantuan berupa pemikiran kepada penegak hukum dalam upaya menuntut, memutuskan dan mengadili terhadap perkara tindak perdata berupa tinjauan yuridis

pelaksanaan pendaftaran tanah karena pewarisan.

b. Bagi pemerintahan

1) sebagai masukan yang positif bagi pemerintah dalam upaya merumuskan kebijakan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah karena pewarisan.

2) sebagai bahan koreksi dalam pengkajian kembali atas aturan atau kebijakan pemerintah mengenai upaya dalam pelaksanaan pendaftaran tanah karena pewarisan.

c. Bagi masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi wawasan yang digunakan sebagai pedoman oleh masyarakat agar terciptanya masyarakat yang tertib dan makmur dengan adanya hukum menjadikan masyarakat untuk melakukan pelaksanaan pendaftaran tanah karena pewarisan agar aset yang dimiliki terjamin secara hukum.

d. Bagi mahasiswa

Diharapkan dapat menambah wawasan yang kritis terhadap segala bentuk kebijakan negara khususnya dalam pentingnya pelaksanaan pendaftaran tanah karena pewarisan.

## E. Terminologi

Pada penelitian ini penulis memilih Terminologi adalah bahasa Indonesia disebut dengan (1) peristilahan tentang kata-kata dan (2) batasan atau definisi suatu istilah. Namun dalam sebutan terminologi terkandung juga

makna ‘penggunaan’ dari istilah tersebut dalam suatu konteks. Berdasar pada definisi tersebut maka batasan pengertian dari istilah yang digunakan dalam judul penelitian ini adalah sebagai berikut:

### 1. Tinjauan yuridis

Pengertian tinjauan adalah mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), pandangan, pendapat (sesudah menyelidiki, mempelajari, dan sebagainya).<sup>15</sup> Menurut Kamus Hukum, kata yuridis berasal dari kata Yuridisch yang berarti menurut hukum atau dari segi hukum.<sup>16</sup> Dapat disimpulkan tinjauan yuridis berarti mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), suatu pandangan atau pendapat dari segi hukum.

Tinjauan adalah kegiatan merangkum sejumlah data besar yang masih mentah kemudian mengelompokkan atau memisahkan komponen-komponen serta bagian-bagian yang relevan untuk kemudian mengkaitkan data yang dihimpun untuk menjawab permasalahan. Tinjauan merupakan usaha untuk menggambarkan pola-pola secara konsisten dalam data sehingga hasil analisis dapat dipelajari dan diterjemahkan dan memiliki arti.<sup>17</sup>

### 2. Pelaksanaan

---

<sup>15</sup> Departemen Pendidikan Nasional, 2012, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Pusat Bahasa (Edisi Keempat), PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hlm. 1470.

<sup>16</sup> M. Marwan dan Jimmy P, 2009, *Kamus Hukum*, Reality Publisher, Surabaya, hlm. 651.

<sup>17</sup> Surayin, 2005, *Analisis Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Yrama Widya, Bandung, hlm. 10

Pelaksanaan merupakan kegiatan yang dilaksanakan oleh suatu badan atau wadah secara berencana, teratur dan terarah guna mencapai tujuan yang diharapkan. Pengertian pelaksanaan adalah aktifitas atau usaha-usaha yang dilaksanakan untuk melaksanakan semua rencana dan kebijaksanaan yang telah dirumuskan dan ditetapkan dengan dilengkapi segala kebutuhan, alat-alat yang diperlukan, siapa yang melaksanakan, dimana tempat pelaksanaannya mulai dan bagaimana cara yang harus dilaksanakan.<sup>18</sup>

### 3. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah.<sup>19</sup>

### 4. Pewarisan

Pewarisan adalah suatu perpindahan segala hak dan kewajiban seseorang yang meninggal kepada para ahli warisnya.<sup>20</sup> Dengan para ahli waris harus memenuhi syarat- syarat untuk menjadikan dirinya sebagai ahli waris.

---

<sup>18</sup> Bungfei.com, 2021, *Teori Pelaksanaan, Pengertian Pelaksanaan, Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pelaksanaan*, <https://www.bungfei.com/2021/07/teori-pelaksanaan-pengertian.html> diakses tanggal 27 Agustus 2023, Pukul 21:16

<sup>19</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 Ayat 1

<sup>20</sup> Oktavia Milayani, 2017, *Kedudukan Hukum Ahli Waris yang Mewaris dengan Cara Mengganti atau Ahli Waris "Bij Plaatsvulling"* Menurut Burgerlijk Wetboek, *Al' Adl*, Vol. IX, No. 3, hlm. 408

## 5. Kantor Pertanahan

Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional. BPN sendiri merupakan lembaga pemerintah Non Kementrian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala yang menjalankan tugas pemerintah di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.<sup>21</sup>

## 6. Kabupaten Pati

Pati (Jawa: ꦥꦠꦶ, translit. Pathi) adalah sebuah kabupaten di Jawa Tengah, Indonesia. Ibu kotanya adalah Kecamatan Pati Kota. Kabupaten ini terkenal dengan semboyan Pati Bumi Mina Tani. Penduduk kabupaten Pati berjumlah 1.324.188 jiwa pada akhir tahun 2020, dan 1.348.397 jiwa di tahun 2021. Sebagian besar wilayah Kabupaten Pati adalah dataran rendah. Bagian selatan (perbatasan dengan Kabupaten Grobogan dan Kabupaten Blora) terdapat rangkaian Pegunungan Kapur Utara. Bagian barat laut (perbatasan dengan Kabupaten Kudus dan Kabupaten Jepara) berupa perbukitan. Bagian timur berbatasan dengan Kabupaten

---

<sup>21</sup> Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional

Rembang. Sungai terbesar adalah Sungai Juwana, yang bermuara di daerah Juwana.<sup>22</sup>

## **F. Metode Penelitian**

Skripsi ini menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

### **1. Pendekatan Penelitian**

Pendekatan Penelitian yang digunakan adalah yuridis sosiologis yaitu pengolahan data yang didasarkan pada hasil studi lapangan yang kemudian dipadukan dengan data yang diperoleh dari studi kepustakaan, sehingga data yang diperoleh akan lebih akurat.

### **2. Spesifikasi Penelitian**

Jenis atau spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penulisan dalam bentuk skripsi ini adalah deskriptif kualitatif. Penelitian deskriptif ini dimaksudkan untuk mendeskripsikan, menjelaskan secara detail dan rinci tentang data - data yang ditemukan baik tentang manusia, keadaan, atau gejala lainnya, serta untuk memvalidasi atau membenarkan mengenai data - data yang ditemukan di lapangan. Sedangkan penulisan dalam jenis kualitatif adalah penelitian yang mempunyai karakteristik bahwa data yang disajikan dalam keadaan sebagai mana semestinya tanpa merubah dalam bentuk angka maupun symbol.

### **3. Jenis dan Sumber Data**

---

<sup>22</sup> Wikipedia, Kabupaten Pati, [https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten\\_Pati](https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Pati) diakses tanggal 4 September 2023, Pukul: 16:06

Setiap penelitian membutuhkan data yang lengkap, yang dimaksud agar data yang terkumpul benar-benar memiliki validitas dan reliabilitas yang cukup tinggi. Dalam penelitian penulis menggunakan dua data yaitu:

a. Data Primer

Data Primer merupakan sumber data yang diperoleh secara langsung melalui wawancara dengan pihak yang terkait. Wawancara merupakan suatu percakapan antara dua orang atau lebih yang sebelum melakukan proses wawancara segala pertanyaan sudah dipersiapkan. Wawancara dilakukan untuk mendapat informasi yang tepat dari narasumber.

b. Data Sekunder

1) Bahan Hukum Primer

Bahan-bahan hukum primer adalah sumber hukum yang berlakunya bersifat mengikat, antara lain:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- c) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- d) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

## 2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder adalah bahan hukum yang terdiri atas buku-buku teks yang ditulis oleh ahli hukum yang berpengaruh, jurnal- jurnal hukum, pendapat para sarjana, kasus-kasus hukum, yurisprudensi, dan hasil- hasil simposium mutakhir yang berkaitan dengan topik penelitian.

## 3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan dan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier yang digunakan dalam penelitian ini adalah berupa Kamus Hukum Indonesia, Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), dan ensiklopedia.

## 4. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini metode yang digunakan untuk mengumpulkan data adalah.

### a. Wawancara

Penulis melakukan wawancara dengan pihak-pihak yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Penulis akan melakukan wawancara dengan petugas di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati yaitu dengan Bapak Solikin Selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran dan Ibu Isti selaku karyawan staff Tata Usaha di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati.



#### b. Studi Kepustakaan

Penulis melakukan studi kepustakaan dengan mencari sumber-sumber data sekunder sekaligus mencatat, membaca dan mempelajari serta mengintervensi literatur yang berkaitan dengan penelitian ini.

### 5. Metode Analisis Data

Data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis, kemudian dianalisis. Analisis data merupakan suatu proses mencari dan mengatur secara sistematis transkrip wawancara, catatan lapangan, serta bahan lain yang telah dikumpulkan oleh peneliti. Proses analisis data selanjutnya dilakukan dengan cara menelaah data, menata dan membagi menjadi satu-satunya yang dapat dikelola mensistesis, mencari pola, menemukan apa yang bermakna, dan apa yang diteliti secara sistematis. Pada penulisan hukum dalam bentuk skripsi ini penulis menggunakan metode analisis data secara analisis kualitatif. Yang mana metode ini digunakan untuk menganalisis data dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa bermaksud membuat kesimpulan yang berlaku umum atau generalisasi.

### G. Sistematika Penulisan

Untuk memperjelas penulisan skripsi, penulis akan menguraikan sistematika dalam penulisan hukum terbagi menjadi 4 (empat) bab, yaitu:

#### **BAB I : PENDAHULUAN**

Dalam BAB I ini berisi pendahuluan penyusunan skripsi yang terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, terminologi, metode penelitian, serta sistematika penulisan.

## **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Dalam bab ini menjelaskan mengenai tinjauan umum tentang tanah yang meliputi i tinjauan umum tentang tanah, tiunjauan umum tentang pendaftaran, tinjaua n umum tentang pewarisan dan perspektif islam tentang tanah dan pewarisan.

## **BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Dalam bab ini membahas rumusan masalah yang meliputi tinjauan yuridis pelaksanaan pendaftaran tanah karena pewarisan dan kendala yang ada dikantor pertanahan Kabupaten Pati beserta solusinya.

## **BAB IV : PENUTUP**

Dalam bab ini merupakan bagian terakhir dalam proposal skripsi ini, yang mana terdiri dari kesimpulan dan saran. Kesimpulan merupakan uraian atau inti yang tertulis secara singkat dari hasil pembahasan. Sedangkan saran merupakan usulan dari penulis terhadap permasalahan yang telah di teliti.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum tentang Tanah

##### 1. Pengertian Tanah

Tanah adalah lapisan bumi yang digunakan makhluk hidup sebagai tempat untuk menjalankan kehidupan. Kata tanah memiliki pengertian sebagai berikut:

- a. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.
- b. Keadaan bumi yang diberi batas.
- c. Bahan- bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal dan sebagainya).
- d. Daratan.
- e. Permukaan bumi yang terbatas yang ditempati suatu bangsa yang diperintah suatu negara atau menjadi daerah negara.<sup>23</sup>

Sebutan “tanah” memiliki banyak arti dalam Bahasa kita, jadi perlu ada batasan saat menggunakannya untuk mengetahui artinya.<sup>24</sup> Pada artikel pertanian, tanah dimaknai sebagai lahan (*land*), dan dimaknai juga sebagai tanah (*soil*). Kata lahan (*land*) dapat digunakan untuk pemakaian kata menyangkut bidang tanah, sedangkan tanah (*soil*) menyangkut material dasar permukaan bumi. Di sisi lain kata tanah tidak dibedakan

---

<sup>23</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia, 2015

<sup>24</sup> Boedi harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm. 18.

sebagai *land* maupun *soil*. Dalam konteks hukum kata tanah lebih sering digunakan meskipun kata lahan juga kerap ditemui dalam peraturan perundang-undangan.<sup>25</sup>

Turunan kata tanah yang memiliki artian mengenai tanah adalah pertanahan. Pengertian pertanahan menurut Murad yaitu “Suatu kebijakan yang diterapkan oleh pemerintah untuk mengatur hubungan hukum antara tanah dan manusia, dilaksanakan berdasarkan UUD 1945 dan dituangkan dalam undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Dalam pengertian yang lebih umum kata tanah sering juga disebut dengan agrarian. Istilah agrarian dalam peraturan umum peraturan hukum pertama kali diperkenalkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1945.<sup>26</sup>

James menyatakan bahwa tanah ialah salah satu sistem bumi, bersama dengan sistem bumi lainnya, air alami dan atmosfer, memainkan peran penting dalam menjalankan, mengubah, dan mempertahankan ekosistem. Pernyataan tersebut memiliki maksud bahwa tanah dan air alami dan atmosfer saling berinteraksi dan mempengaruhi satu sama lain, tanah tidak dapat dipisahkan dari sistem bumi lainnya.<sup>27</sup>

Menurut Murrad, pertanahan adalah undang-undang yang dibuat oleh pemerintah untuk mengatur hubungan hukum antara orang dan

---

<sup>25</sup> Waskito dan Hadi Arnowo, 2017, *Pertahanan, Agraria dan Tata Ruang*, Balebat Dedikasi Prima, Jakarta, hlm. 6

<sup>26</sup> *Ibid.*

<sup>27</sup> DosenPendidikan.Co.Id, 2023, “Pengertian Tanah Menurut Para Ahli”, <https://www.dosenpendidikan.co.id/pengertian-tanah-menurut-para-ahli/>, diakses pada tanggal 04 Oktober 2023, pukul 13.58

tanah.<sup>28</sup> Pendapat tersebut mengandung penjelasan bahwa kebijakan pertahanan mencakup peraturan-peraturan hukum yang mengatur kepemilikan, pemanfaatan, dan penggunaan tanah oleh individu atau kelompok masyarakat. Pemerintah memiliki peran penting dalam menetapkan aturan yang mengatur hak dan kewajiban terkait tanah. Tujuan kebijakan pertahanan adalah untuk menciptakan kepastian hukum dan menjaga keteraturan dalam penggunaan tanah.

Menurut Pasal 4 UUPA, istilah "tanah" dalam hukum tanah digunakan dalam arti yuridis dan telah diberi batasan resmi. Yang menyatakan bahwa : “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam- macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”<sup>29</sup> Jadi, secara yuridis, tanah adalah bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum.

## 2. Pengertian Hak Atas Tanah

Konsep dalam perlindungan hukum mencakup prinsip-prinsip dan tujuan utama dari Orang-orang dengan hak-hak yang diberikan oleh

---

<sup>28</sup> Siti Hardianti Rukmana Manurung, 2017, Strategi Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru dalam Meminimalisir Permasalahan Tumpang Tindih Sertifikat Tanah (Overlapping) di Kota Pekanbaru, *Jurnal Online Mahasiswa: Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik*, Vol.4. No.2. hlm. 6-7.

<sup>29</sup> Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 4

UUPA memiliki tanah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada orang tersebut untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dimilikinya.

Secara kultural, ada hubungan batin yang tak terpisahkan antara tanah dan manusia. Untuk menunjukkan begitu bernilainya tanah bagi orang Jawa, masyarakat Jawa sangat lekat dengan pepatah : “*Sadumuk bathuk sanyari bumi ditohi peaching dhadha wutahing ludira*” atau dengan pembahasan yang sedikit berbeda tetapi makna sama, dengan ungkapan: “*Sadumuk bathuk sanyari bumi ditohi satumekaning pati*” karena digabung arti dari kalimat tersebut adalah hal yang menyangkut harga diri seseorang (Sadumuk bathuk) dan sejenkal tanah milik seseorang (Sanyari Bumi) akan dipertahankan sampai mati-matian dan berdarah-darah atau malahan sampai mati yang sebenarnya sekalipun.<sup>30</sup>

Hak atas tanah didefinisikan sebagai hak atas permukaan bumi menurut Pasal 4 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Atas permukaan Bumi, seperti yang dinyatakan dalam ayat (2), meskipun dalam hal kepemilikan tanah secara keseluruhan bumi, penggunaan di luar tanah itu sendiri dan di permukaannya bumi, air, dan langit di atasnya. Dengan kata lain, hak atas

---

<sup>30</sup> Umar Ma'aruf, 2014, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah & Asas-asas Hukum Pertanahan*, Unissula Press, Semarang, hlm. 1.

tanah, adalah hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria, khususnya hak atas tanah primer.<sup>31</sup>

### 3. Macam-Macam Hak Atas Tanah

Pada Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa : ".Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum."<sup>32</sup>

Menurut Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria jenis hak atas tanah, yaitu :

#### a. Hak Milik

Hak milik sendiri dijelaskan dalam Pasal 20 yang menyatakan bahwa hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 dan Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.<sup>33</sup> Hak milik melibatkan hak untuk melakukan apa pun pada tanah yang bersangkutan untuk kepentingan apa pun. Hubungan saat ini melibatkan hubungan psikologis dan emosional.

---

<sup>31</sup> Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara Seri Hukum Pertanahan II Setifikat Dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hlm 1.

<sup>32</sup> Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 4 ayat (1)

<sup>33</sup> Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 20

Hanya warga negara Indonesia yang memiliki hak milik. Wakaf hanya dapat dilakukan pada tanah berhak milik. Hak atas tanah yang paling kuat dan lengkap adalah hak ini.

b. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha ini dijelaskan lebih lanjut pada Pasal 28 yang menyatakan bahwa Hak guna-usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Hak guna-usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan tehnik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman.<sup>34</sup> Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 hak guna usaha diberikan kepada warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, bagi pemegang hak guna usaha yang tidak memenuhi syarat tersebut dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau dapat mengalihkan hak guna usaha kepada pihak lain yang memenuhi syarat.<sup>35</sup>

---

<sup>34</sup> Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 28

<sup>35</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021



### c. Hak Guna Bangunan

Hak guna-bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan- bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Hak guna-bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.<sup>36</sup>

Hak guna bangunan dan hak pakai pada ruang atas tanah atau ruang bawah tanah hapus apabila.

- 1) Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian, perpanjangan, atau pembaruan haknya.
- 2) Dibatalkan haknya oleh menteri sebelum jangka waktunya berakhir karena:
  - a) Tidak memenuhi kewajiban dan/atau melanggar larangan.
  - b) Tidak terpenuhinya syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemanfaatan hak Pengelolaan Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah.
  - c) Cacat administrasi atau putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
- 3) Diubah haknya menjadi Hak Atas Tanah lain

---

<sup>36</sup> Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 35

- 4) Dilepaskan secara seakrela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir
- 5) Dilepaskan untuk kepentingan umum
- 6) Dicabutnya berdasarkan Undang-Undang

d. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

Hak pakai dapat diberikan:

- 1) Selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu.
- 2) Dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.<sup>37</sup>

e. Hak Sewa Bangunan

Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah-milik orang lain

---

<sup>37</sup> Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 41

untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.

Pembayaran uang sewa dapat dilakukan :

- 1) Satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu
- 2) sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.

Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat- syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.<sup>38</sup>

f. Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan

Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga- negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.<sup>39</sup>

g. Hak-hak sementara,

Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53 UUPA serta hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan oleh undang-undang, berisi tentang hak-hak atas tanah yang bersifat sementara yaitu Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak

---

<sup>38</sup> Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 53

<sup>39</sup> *Loc.cit.*

Menumpang, Hak Sewa Tanah Pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya didalam waktu yang singkat.<sup>40</sup>

Hak-hak atas tanah dikelompokkan dalam dua kelompok, yaitu hak-hak atas tanah primer dan hak-hak atas tanah sekunder :

- 1) Hak atas tanah primer dikenal sebagai hak yang diberikan oleh negara termasuk hak milik, usaha, bangunan, dan pakai.
- 2) Hak atas tanah sekunder berasal dari hak pihak lain, seperti hak pemilik tanah untuk membuat bangunan dan menggunakannya, hak gadai, hak usaha untuk menghasilkan uang, hak menumpang, dan hak sewa.<sup>41</sup>

## **B. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah**

### **1. Pengertian Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah adalah tindakan administratif yang dilakukan oleh pemilik hak atas tanah, baik saat hak tersebut dipindahkan atau diberikan atau diakui. Pendaftaran tanah memberikan kejelasan tentang status hak atas tanah.<sup>42</sup> Pendaftaran kerap kali digunakan sebagai pendaftaran diri seseorang agar mendapat kepastian. Hal ini berlaku juga untuk pendaftaran tanah, Pendaftaran Tanah dibuat untuk tujuan pemungutan pajak (kadaster fiskal), tetapi kemudian juga untuk

<sup>40</sup> Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 53

<sup>41</sup> *Loc.cit.*

<sup>42</sup> Musta'in, 2017, Implementasi Pendaftaran Sertifikat Hak Milik Atas Tanah, *Jurnal Akta*, Vol. 4, No. 2, hlm. 135. <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/1774/1316>.

memastikan hak atas tanah (kadaster resmi). Maka pendaftaran tanah perlu dilakukan oleh seseorang maupun badan hukum untuk memperoleh kepastian hukum atas tanah tersebut.

Pemerintah mendirikan sistem pendaftaran untuk meningkatkan pengelolaan lahan pengaturan dengan mempercepat pendaftaran tanah secara sistematis. Program ini dibiayai oleh pemerintah dan didanai oleh pinjaman bank global. Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) menawarkan kemudahan pendaftaran tanah dan biaya PTSL ditanggung oleh pemerintah, dan proses pendaftaran tanah diselesaikan dengan cepat. Dalam pelaksanaannya sendiri, program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) tidak diperburuk.<sup>43</sup>

Menurut PP No. 24 Tahun 1997, Pasal 1 Ayat 1 menyatakan bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian tindakan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan, dan teratur, termasuk pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian informasi tentang tanah, pemeliharaan data fisik dan yuridis tentang bidang tanah dan unit rumah susun dalam bentuk daftar dan peta, termasuk tanda bukti hak. Pasal 19 (1) UUPA menyatakan Pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia diatur oleh hukum hak atas tanah. Menurut ketentuan yang diatur oleh peraturan pemerintah yang dimaksud pada PP No. 24 Tahun 1997.

---

<sup>43</sup> Edo Iranda Novatama, Umar Ma'aruf, 2019, Implementasi Of Complete Systematic Land Registration (PTSL) In The Village Of Tanjungharjo, Ngaringan Sub-District, Grobogan District, *Jurnal Akta*, Vol.6, No.3. <https://core.ac.uk/download/pdf/236378078.pdf>.

Menurut Pasal 19 ayat (2) UUPA, pendaftaran tanah mencakup:

- 1) Pengukuran, Perpetaan, dan Pembukuan Tanah
- 2) Pendaftaran dan Peralihan Hak Tanah
- 3) Memberikan tanda bukti hak yang sah sebagai sarana pembuktian yang kuat.

Menurut Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) UUPA, pendaftaran tanah harus mencakup:

- 1) Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah yang menghasilkan peta pendaftaran tanah, dan peta dan luas tanah yang terkait (asas spesialisasi)
- 2) Pendaftaran hak-hak tanah, hak-hak lain, dan tanggung jawab terhadap tanah yang bersangkutan. Status tanah ditampilkan dalam pendaftaran tanah ini, dan siapa yang memiliki hak atas tanah (*Asas Open Baarhelt*). Pemberitahuan melalui surat tanda bukti hak sebagai sarana kuat untuk memverifikasi (Sertifikat).<sup>44</sup>

Pengertian berikut termasuk dalam pendaftaran tanah yaitu :

- 1) Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan registrasi awal (*initial registrasion*)
- 2) Menjaga data pendaftaran tanah (*maintenance*)

Pendaftaran tanah mencakup pemeliharaan data yang tersedia dan proses pendaftaran tanah pertama kali.<sup>23</sup> Untuk pertama kalinya, pendaftaran tanah dilakukan pada tanah yang belum didaftar. Ini dilakukan

---

<sup>44</sup> Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 19 ayat (1) dan (2)

sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang diterapkan melalui pendaftaran tanah secara keduanya sistematis dan sporadis.

Pada Pasal 12 PP Nomor 24 Tahun 1997 kegiatan pendaftaran tanah pertama kali dilakukan yaitu dengan:

- 1) Pengumpulan dan pengelolaan data fisik
- 2) Pengumpulan dan pengelolaan data yuridis
- 3) Penerbitan sertifikat
- 4) Penyajian data fisik dan yuridis
- 5) Penyimpanan daftar umum dan dokumen

Pendaftaran tanah, menurut Boedi Harsono, adalah : suatu rangkaian tindakan yang dilakukan oleh negara atau pemerintah secara teratur dan terus menerus, seperti pengumpulan informasi atau data tertentu tentang tanah tertentu yang ada di wilayah tertentu, proses pengolahan, penyimpanan, dan penyediaan data tersebut untuk kepentingan publik, dalam rangka memberikan kepastian hukum pertanahan, termasuk penerbitannya dan perawatannya.<sup>45</sup>

## **2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah**

Pengertian pendaftaran tanah baru dimuat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria berfungsi

---

<sup>45</sup> *Ibid*, hlm. 72

sebagai dasar hukum bagi pemerintah bermaksud untuk memastikan bahwa hukum pemerintah menjamin pendaftaran tanah di seluruh Republik Indonesia sesuai dengan peraturan pemerintah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dibuat sebagai tindak lanjut dari Pasal 19 UUPA. Oleh karena itu, prosedur pendaftaran tanah harus dilakukan sesuai dengan peraturan yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah tersebut. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah harus sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka.

### 3. Tujuan Pendaftaran Tanah

Pada dasarnya, Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa pendaftaran tanah adalah tugas pemerintah untuk memastikan kepastian hukum di bidang pertanahan (suatu “*rechtskadaster*” atau “*legalkadaster*”). Tujuan pendaftaran tanah dijabarkan dalam Pasal 3 PP 24 tahun 1997 yaitu :

- 1) memberikan keamanan hukum dan perlindungan kepada pemegang hak tanah, rumah susun, dan hak-hak terdaftar lainnya. Pemegang hak diberi sertifikat sebagai sarana untuk membuktikan identitasnya sebagai pemegang hak.
- 2) memberikan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar mereka dapat dengan mudah mendapatkan data yang diperlukan untuk mengadopsi undang-



undang mengenai bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

- 3) Setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan dan hapusnya, harus diurus dengan baik dan teratur. Pasal 19 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa tujuan pendaftaran hak tanah di Indonesia adalah untuk memastikan bahwa hak-hak atas tanah dilindungi secara hukum.

Kepastian hukum tersebut antara lain yaitu :

- a) Identitas pemegang hak atas tanah
- b) Lokasi, batas, dan luas tanah
- c) Jenis hak atas tanah yang menentukan hubungan hukum antara tanah dan orang atau badan hukum<sup>46</sup>

Data disediakan oleh Kantor Pertanahan Kota, perusahaan pendaftaran tanah, atau daftar umum, yang terdiri dari peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, dan daftar nama. Karena itu, data tersebut terbuka untuk umum. Hal ini sesuai dengan Peta Pendaftaran Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah peta yang menunjukkan area tanah tertentu untuk kepentingan pembukuan tanah.

Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya. Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian yang diambil dari peta pendaftaran. Data

---

<sup>46</sup> Peraturan Pemerintah 24 tahun 1997 Pasal 3

fisik sendiri mencakup lokasi, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang dicatat, serta apakah ada bangunan atau bagian bangunan di atasnya.

Daftar nama adalah dokumen dalam bentuk daftar yang menunjukkan siapa yang memiliki hak atas tanah atau mengelolanya serta siapa yang memiliki satuan rumah susun. Data yuridis adalah informasi tentang status hukum tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, serta pemegang hak dan tanggung jawab lainnya. Hanya instansi pemerintah tertentu yang memerlukan data yang tercantum dalam daftar nama untuk menjalankan tugasnya, dan data tersebut tidak dapat diakses oleh publik. Daftar nama sebenarnya tidak memuat informasi tentang tanah; lebih tepatnya, itu mencakup informasi tentang individu atau badan hukum yang memiliki tanah. Namun, ada kemungkinan bahwa data yang dibuat di dalamnya dapat disalahgunakan, sehingga data tersebut tidak terbuka untuk semua orang.

Pendaftaran tanah memungkinkan pembukuan bidang tanah yang data fisik atau yuridisnya belum lengkap atau masih disengketakan, meskipun sertifikat untuk tanah tersebut belum dikeluarkan. Ini menunjukkan bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah untuk mengumpulkan dan menyediakan informasi lengkap tentang bidang tanah, tanda bukti haknya. Persyaratan dan prosedur untuk mendapatkan informasi tersebut di atas ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria dan Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

#### 4. Objek Pendaftaran Tanah

Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan mengenai obyek pendaftaran tanah sebagai berikut antara lain :

- a. bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai
- b. tanah Hak pengelola
- c. tanah wakaf
- d. hak milik atas satuan rumah susun
- e. hak tanggungan
- f. tanah negara

Untuk memasukkan objek pendaftaran tanah ke dalam buku tanah dan peta pendaftaran, serta untuk menerbitkan sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya.<sup>47</sup>

Berbeda dengan objek pendaftaran tanah lainnya, tanah negara didaftarkan dengan membukukan bidang tanah yang termasuk dalam daftar tanah. Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang mengidentifikasi bidang tanah melalui sistem penomoran. Buku tanah tidak tersedia untuk tanah negara, dan sertipikat tidak diterbitkan di atas tanah negara.<sup>48</sup> Menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun

<sup>47</sup> *Ibid.*, hlm. 774.

<sup>48</sup> Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hlm. 30

1997, tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara dianggap sebagai tanah yang tidak dimiliki dengan hak atas tanah.

## 5. Kekuatan Pembuktian Sertifikat

Sertifikat adalah bukti hak-hak yang disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA, yaitu hak atas tanah, pengelolaan, wakaf, milik atas satuan rumah susun, dan tanggungan, yang masing-masing telah dibukukan dalam buku tanah yang relevan. Buku tanah, di sisi lain, adalah dokumen dalam bentuk daftar yang berisi informasi fisik dan hukum tentang tanah yang dimiliki oleh seseorang.<sup>49</sup>

Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya, sedangkan Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftra, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.<sup>50</sup>

Dalam Pasal 19 UUPA, sertifikat didefinisikan sebagai surat tanda bukti hak yang sah sebagai alat pembuktian yang kuat. Pasal 39 mengulangi definisi ini, tetapi dengan satu klausula bahwa sertifikat berlaku selama belum berhasil dibuktikan, sebaliknya yang dapat melemahkan status sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat. Namun,

---

<sup>49</sup> *Ibid*, hlm. 472.

<sup>50</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1

dengan Pasal 40, yang memberikan tenggat waktu lima tahun untuk mengajukan gugatan, keamanan itu lebih terjamin.<sup>51</sup>

Dalam hal pendaftaran tanah, Pasal 23 UUPA, Pasal 32 UUPA, dan Pasal 38 mewajibkan pihak yang berkepentingan untuk mendaftarkan haknya sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 19 UUPA.

Dengan demikian, Pasal 19 UUPA meminta pemerintah untuk menerbitkan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, sedangkan Pasal 23, 32 dan 38 menunjukkan bahwa pendaftaran yang dimaksud ditujukan kepada pihak yang berkepentingan untuk memberikan kepastian hukum.<sup>52</sup>

Penerbitan sertifikat tanah hak milik yang diterbitkan oleh kantor pertanahan dalam bentuk sertifikat tanah hak milik, yang melibatkan pemohon, pemilik, dan lembaga administrasi tanah yang berdekatan untuk mendapatkan penjelasan tentang surat-surat sebagai bantalan hak.<sup>53</sup>

Kebijakan sistem hukum pertanahan yang berkaitan dengan sertifikat pendaftaran hak atas tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ini lebih dari sekedar karya seni untuk dinikmati oleh mereka yang melihatnya. Dia juga bukan produk budaya (meskipun UUPA berasal dari hukum adat) yang tidak dapat dipertimbangkan secara

---

<sup>51</sup> Soejono dan Abdurrahman, 1995, *Prosedur Pendaftaran Tanah – Tentang Hak Milik, Hak Sewa Guna dan Hak Guna Bangunan*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 37

<sup>52</sup> Ap Parlindungan, 1991, *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 133.

<sup>53</sup> Ismi Hanifah, Umar Ma'aruf, 2019, Responsibility Land Office of Semarang City In Terms Contained In Land Multiple Certificates, *Jurnal Akta*, Vol.6 No.3., <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/5090>.

rasial. Keadilan bukan hanya tujuan hukum, tetapi juga kepastian hukum dan keuntungan. Memenuhi keadilan dalam undang-undang tidak cukup karena masih diperlukan persyaratan kepastian hukum. Jika aturan jelas sehingga tidak menimbulkan interpretasi yang berbeda dan tidak ada tumpang tindih vertikal dan horizontal antara regulasi yang ada, kepastian hukum akan tercapai. Menciptakan sistem hukum yang akan sulit ketika substansi aturan yang mendasarinya membingungkan untuk perbedaan aturan yang ada.<sup>54</sup>

Surat tanda bukti atau sertifikat diberikan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Oleh karena itu, sertifikat berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat bagi pemiliknya, yang berarti bahwa data fisik dan yuridis dalam buku sertipikat harus dianggap benar selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Dalam hal ini, data fisik dan yuridis dalam buku sertipikat harus sesuai dengan data dalam buku tanah.<sup>55</sup>

## C. Tinjauan Umum tentang Pewarisan

### 1. Pengertian Pewarisan

Menurut KBBV, pewarisan adalah proses, cara, dan perbuatan mewariskan atau mewariskan sesuatu kepada orang lain.<sup>56</sup> Namun, hal tersebut tidak hanya tentang proses. Orang yang mewariskan atau pewaris

---

<sup>54</sup> Siti Sulistiyah, Umar Ma'aruf, 2019, Government Policy to Accelerating Legal Certainty of Land Through Complete Systematic Land Registration (PTSL) (Studies in Kendal District Land Office), *Jurnal Daulat Hukum*, Vol. 2, No. 1

<sup>55</sup> Urip Santoso, *Op.cit.*, hlm. 502.

<sup>56</sup> *Op. cit.*, V

tidak dapat melepaskan harta. Istilah pewarisan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan, yaitu :

- a. Pasal 21 Ayat (3) dari Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) menyatakan bahwa warga negara Indonesia yang memiliki hak milik dan kehilangan kewarganegaraannya setelah berlakunya undang-undang ini harus melepaskan hak tersebut dalam jangka waktu tertentu. Orang asing yang memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau karena perkawinan harus melepaskan hak tersebut. Jika hak tersebut tidak dilepaskan dalam kurun waktu tertentu maka hak tersebut batal karna hukum dan tanah akan diambil alih oleh negara.
- b. Pasal 10 Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun:
  - 1) Hak Milik Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 8 Ayat (3) dapat ditransfer melalui pewarisan atau pemindahan hak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
  - 2) Pemindahan hak sebagaimana dimaksudkan dalam Ayat (1) dilakukan dengan akta dari Pejabat Pembuat Akta Tanah dan didaftarkan pada Kantor Agraria Kabupaten atau Kota Madya yang bersangkutan menurut peraturan pemerintah sebagaimana telah diatur dalam Pasal 19 Undang- undang Nomor 5 Tahun 1960.
- c. Regulasi Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Tanah

- d. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- e. Pasal 111 dan 112 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Di sini, pewarisan hak atas tanah dimaksudkan. Dalam kenyataannya, ini dikenal sebagai pewarisan tanah. Memang benar bahwa tujuan pewarisan hak atas tanah adalah supaya ahli warisnya dapat secara sah menggunakan dan menguasai tanah atau satuan rumah susun yang bersangkutan. Secara yuridis, hak atas tanah bukanlah tanahnya sendiri. Dengan berjalannya waktu, hak yang diwariskan tidak hanya berupa hak atas tanah tetapi juga hak atas satuan bangunan.<sup>57</sup>

Sesuai dengan Pasal 26 UUPA, hak milik atas tanah dapat diwariskan oleh pemilik kepada ahli waris mereka atau oleh wasiat dari orang yang mewasiatkan.<sup>58</sup>

Pewarisan hak atas satuan rumah susun dapat terjadi karena undang-undang, peraturan, atau surat wasiat yang dibuat oleh pemegang hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun.

Hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah dapat berpindah dari seorang pemegang ke pihak lain sebagai akibat dari dua peristiwa hukum (kematian) pemegang hak atas tanah atau Hak Milik Atas

---

<sup>57</sup> Chindy F. Lamia, 2014, *Peralihan Hak Atas Tanah Warisan*, *Lex Privatum*, Vol. II, No. 3, hlm. 94-95.

<sup>58</sup> Adrian Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 101.



Satuan Rumah, di mana hak tersebut berpindah melalui pewarisan, atau perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemegang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah dengan pihak lain, di mana hak tersebut berpindah melalui pewarisan.

Jika seseorang meninggal dunia dan meninggalkan harta warisan berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, maka harta tersebut jatuh kepada ahli warisnya. Hal ini terjadi karena peristiwa hukum, bukan karena undang-undang.

Ada dua jenis peralihan hak atas tanah, juga dikenal sebagai hak milik atas satuan rumah susun, yaitu :

a. Beralih

Penyerahan hak milik atas satuan tanah atau hak milik atas tanah kepada orang lain setelah pemegang haknya meninggal dunia atau pewarisan.<sup>59</sup>

b. Dialihkan/pemindahan hak

Berpindah hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dari pemilik hak kepada pihak lain dengan maksud untuk memberikan hak tersebut kepada pihak lain.<sup>60</sup>

Hak Milik Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 Ayat (3) dapat ditransfer atau diwarisi sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

---

<sup>59</sup> Budiharsono, 2007, 2007, PPAT Sejarah Tugas dan Kewenangannya, *Majalah Renvoi*, No. 44, Jakarta, hlm. 11

<sup>60</sup> Chindy F. Lamia, *Op. Cit.*, hlm. 95-96.

Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dapat diwariskan oleh pemegang haknya kepada pihak lain yang dibangun di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Tanah, dan Hak Milik lainnya diberikan dengan akta dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan di Kantor Agraria Kabupaten atau Kota Madya yang bersangkutan menurut Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang Notnpor 5 Tahun 1960.

## 2. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan

Pengalihan hak atas tanah merupakan salah satu peristiwa perbuatan hukum yang mengakibatkan Hak atas tanah ditransfer dari pemilik ke pemilik lain. hal Ini dapat terjadi karena peristiwa hukum seperti jual beli, sewa untuk bisnis, dan sebagainya, atau bisa terjadi secara kebetulan karena peristiwa hukum seperti warisan.<sup>61</sup>

Tidak seperti pewarisan tanah tanpa wasiat yang terjadi karena hukum ketika pemegang hak meninggal, hukum pemindahan hak mentransfer hak atas tanah secara sengaja kepada orang lain. Pemindahan hak dapat terjadi dalam berbagai bentuk, seperti jual beli, tukar menukar, hibah menurut adat, pemasukan dalam perusahaan atau ingbreng, hibah-

---

<sup>61</sup> Ari Setyo Aji, Umar Ma'aruf, 2019, Legal Consequence on Certificate of Property Publishing By the National Land Agency for Unauthorized Purchase, *Jurnal Akta*, Vol.6, No.2., <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/5083>.

wasiat, dan lelang.<sup>62</sup> Jika hak atas tanah dialihkan, persyaratan pendaftaran tanah juga diberlakukan. Mengenai hak milik, Pasal 23 UUPA menjelaskan secara menyeluruh tentang peralihan hak milik atas tanah yang harus didaftarkan, pasal tersebut menjelaskan mengenai :

- 1) Hak milik, serta setiap perpindahan, penghapus, dan pembebanan hak-hak lainnya, harus dilaporkan menurut ketentuan yang disebutkan dalam Pasal 19 UUPA.
- 2) Pendaftaran yang disebutkan dalam ayat (1) berfungsi sebagai alat yang kuat untuk membuktikan bahwa hak milik telah dihapus dan bahwa hak tersebut dapat ditransfer dan diberikan secara sah.

Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, peralihan hak milik atas tanah dapat terjadi. Dalam hal ini, penerima hak yang baru harus mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah untuk memberikan perlindungan kepada pemegang hak atas tanah yang baru demi ketertiban tata pemerintahan. Sertifikat sangat penting untuk menjaga keamanan hukum pemegang hak atas tanah karena merupakan alat bukti yang kuat. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 42 ayat (1) dan (2) mengatur bahwa ahli waris harus mendaftarkan peralihan hak atas tanah karena pewarisan untuk tanah hak yang sudah didaftar dan yang belum didaftar, yaitu :<sup>63</sup>

---

<sup>62</sup> Umar Ma'aruf, 2010, *Politik Hukum di Bidang Pertanahan*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, hlm. 94.

<sup>63</sup> Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 42 (2)

- a) Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan atas bidang tanah yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun, orang yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun harus menyerahkan kepada kantor pertanahan sertipikat hak yang bersangkutan, surat kematian pewaris dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.
- b) Selain itu, dokumen yang dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) harus diserahkan dalam kasus di mana bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftarkan.

Berdasarkan ketentuan tersebut, Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 akan digunakan untuk peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan yang sudah didaftarkan, pasal ini menyebutkan bahwa :

- 1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila data fisik atau yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar berubah.
- 2) Perubahan yang disebutkan pada ayat (1) harus dilaporkan kepada Kantor Pertanahan oleh pemegang hak.

Sebaliknya, untuk peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan yang belum didaftarkan, diperlukan dokumen yang diatur dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu Surat bukti hak sebagaimana disebutkan dalam Pasal 24 ayat (1), surat keterangan dari kepala desa atau kelurahan yang menunjukkan kepemilikan tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 24 ayat (2), dan

surat keterangan yang menunjukkan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat dari kantor pertanahan, atau jika tanah tersebut terletak di daerah yang jauh dari kedudukannya. Bahkan Pasal 61 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan harus didaftarkan dalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal pewarisan. Namun, peraturan ini tidak mengatur denda atau sanksi atas keterlambatan pendaftaran.<sup>64</sup>

#### **D. Perspektif Islam tentang Tanah dan Pewarisan**

##### **1. Perspektif Islam tentang Tanah**

Menurut hukum Islam, manusia diberi wewenang untuk menghidupi bumi. Mereka dianggap sebagai Khalifah dan penguasa tanah, dan mereka diharapkan sebagai hamba yang mampu berpikir dan memahami aturan yang diterapkan oleh Allah. Oleh karena itu, mereka memiliki atau menguasai tanah dianggap menerima amanat dari Allah untuk menggunakannya sesuai dengan ketentuan yang digariskan Allah dalam Al-Qur'an, yang berfokus pada kepentingan umat manusia. Seseorang dapat memahami pemakmuran bumi dengan mengatakan bahwa Allah memungkinkan manusia tinggal di bumi dan menikmati apa yang ada di dunia. Memakmurkan adalah seperti memberikam sesuatu

---

<sup>64</sup> *Op.cit.* hlm. 98-99

kepada seseorang agar mereka dapat memanfaatkan sepanjang hidup mereka.<sup>65</sup>

Pada dasarnya, tanah dan semua yang ada di dalamnya diciptakan oleh Allah dan digunakan oleh manusia untuk kepentingan mereka sendiri. Tanah adalah berkat dari Allah SWT. Hubungan antara Allah dan bumi mirip dengan hubungan antara yang menciptakan dan yang diciptakan.<sup>66</sup> Penguasa dan pemilik sah setiap tanah, menurut ahli hukum Islam (fuqahâ'), adalah Tuhan.

(1) Dalam hal kepemilikan tanah oleh manusia, hanya bersifat majâz, artinya sebagai kepercayaan atau karunia Tuhan) yang diberikan kepada manusia untuk digunakan berdasarkan hukum yang berlaku. Hak milik yang barang yang dimiliki seseorang adalah amanah dari Allah di tangannya sendiri.<sup>67</sup> Hal ini sesuai dengan apa yang Allah katakan dalam ayat 128 surah al-Arâf, yang mengklaim bahwa, "...sesungguhnya bumi (ini) milik Allah, dipusakakanNya kepada siapa saja yang dikehendakinya dari hambahambaNya. Dan kesudahan yang baik adalah bagi orang yang bertakwa"<sup>68</sup> (Q.S:VII:128). Juga surat Maryam ayat 40, menyatakan, "sesungguhnya kami mewariskan kepada manusia bumi dan segala

---

<sup>65</sup> Afzalur Rahman, 1995, *Economic Doktrines of Islam*, Dialih bahasakan oleh Soeroyo dan Nastangin, Jilid II, Liberty, Yogyakarta, hlm. 348.

<sup>66</sup> Tholhah Hasan, 1999, *Pertanahan dari Prespektif agama Islam dan Budaya Muslim Menuju Pembangunan Indonesia Yang Berkeadilan dan Berkelanjutan, Pemberdayaan Hak-hak Rakyat Atas Tanah ditinjau dari Aspek Hukum, Sosial, Politik, Agama, dan Budaya*, Yogyakarta, hlm. 90.

<sup>67</sup> Abdul Aziz Dahlan, 1996, *Ensiklopedi Islam Juz II*, Ihktiar Baru van Hoeve, Jakarta, hlm. 53.

<sup>68</sup> *Ibid.*

isinya, dan kepada Kamilah segala sesuatu dikembalikan".  
(Q.S:XIX:40).

Menurut pandangan Islam, ajaran tentang penataan hukum pertanahan ini berasal dari Allah swt., yang menciptakan syariat, dan disampaikan kepada Nabi Muhammad saw. dalam bentuk wahyu, yaitu al-Qur'ân. Ini menunjukkan bagaimana Islam sesungguhnya telah menetapkan hukum-hukum yang telah ditetapkan untuk kehidupan manusia. Ia adalah hukum universal yang berlaku untuk semua orang, tanpa membedakan kedudukan, ras, politik, sosial, atau budaya mereka di dunia dan di akhirat.<sup>69</sup>

Namun, menurut studi hukum positif Indonesia, hubungan antara Indonesia dan tanah adalah hubungan yang abadi, yang berarti selama Indonesia masih ada, maka sepanjang hubungan tersebut hubungan tidak dapat diputuskan oleh kekuatan luar. Oleh karena itu hubungan antara Negara yang tidak memiliki tanah tidak terputus selamanya, selama orang-orang tetap bersatu sebagai satu bangsa. yang tetap utuh dan bersatu saat membangun bangsanya.<sup>70</sup> Akibatnya, ada aspek yang berkaitan dengan pemahaman hukum Islam tentang ketuhanan saat berbicara tentang tanah.<sup>71</sup>

## 2. Prespektif Islam Tentang Pewarisan

---

<sup>69</sup> Rahmat Rosyadi, 2006, *Formalisasi Syariat Islam Dalam Prespektif Tata Hukum Indonesia*, Ghalia Indonesia, Bogor, hlm. 680.

<sup>70</sup> Urip Santoso, 2008, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hlm. 76

<sup>71</sup> Mohammad Muhibbin, 2017, Prespektif Hukum Islam Tentang Konsep Penguasaan Tanah, *Jurnal Al-Risalah*, Vol. 17, No. 1, hlm. 63.

Dalam bahasa Arab, waris disebut miras, dan jama'nya mawaris, yang berarti harta peninggalan orang yang meninggal dunia yang diberikan kepada para ahli warisnya. *Faraidh* atau *fiqh al-mawasir* adalah istilah untuk ilmu yang mempelajari bagaimana harta dibagi sesuai dengan aturan Islam. Selain harta pewarisan juga mengatur tentang ahli waris, dalam studi hukum Islam, ahli waris adalah orang yang berhak atas bagian dari harta orang yang meninggal dunia. Istilah ini berasal dari bahasa Arab, terdiri dari kata "*ahl*", yang berarti "keluarga" dan "waris", yang berarti "penerima harta peninggalan orang yang meninggal dunia."

Menurut hukum Islam, waris berasal dari kata arab Al-miirats, yang merupakan bentuk masdar (infinitif) dari kata *waritsa- yaritsu- irisan- miiratsan*, yang berarti pemindahan harta benda dari satu orang ke orang lain atau dari suatu kaum ke kaum lain.<sup>72</sup>

Menurut ulama, waris berarti pemindahan hak kepemilikan dari pewaris kepada ahli waris yang masih hidup. Ini termasuk harta benda seperti tanah, harta, atau jenis lainnya. Ataupun hak milik legal berdasarkan ketentuan hukum.<sup>73</sup> Maka kajian ini menganjurkan umat islam agar dapat menerapkan Ilmu awris Islam sebagaimana telah disebutkan Dr. Musthafa al-Khin dan Dr. Musthafa al-Bugha yaitu :

*“Peraturan hukum waris adalah peraturan yang diterapkan oleh alqur’an, hadits, dan ijma’ kaum muslimin. Kedudukan ilmu waris ini sama seperti shalat, zakat, mu’amalah serta hudud yang*

---

<sup>72</sup> Muhammad Ali Ash-Shabumi, 1996, *Pembagian Waris Menurut Islam*, Gema Insani Press, Jakarta, hlm. 33.

<sup>73</sup> Ali al-Shobuni yang dikutip didalam Jurnal oleh Abdul Aziz.2016. Pembagian waris berdasarkan tingkat kesejahteraan ekonomi ahli waris dalam tinjauan Maqasid Shariah. *De Jure: Jurnal Hukum dan Syari'ah*, Vol.8, No. 1, hlm. 49



*mana semuanya wajib diterapkan. Dan wajib pula diamalkan. Tidak boleh menggantinya atau keluar dari hukum waris Islam.”(al-Fiqhu alManhaji ‘alaa Madzhabil Imam asy-Syafi’iy).<sup>74</sup>*

Hadits diatas menjelaskan mengenai anjuran mengenai pembagian warisan yang dijadikan landasan hukum diantaranya.<sup>75</sup>

*“Bagikanlah harta warisan diantara ahli waris menurut kitabullah” (HR. Muslim dan Bukhari).<sup>76</sup>*

Dasar-dasar hukum yang mengatur mengenai pewarisan Islam terdapat dalam Qur’an surat

- 1) An-Nisa (4) 7 yang artinya

*“Bagi laki-laki ada hak bagian dari harta peninggalan kedua orang tua dan kerabatnya, dan bagi perempuan ada hak bagian (pula) dari harta peninggalan kedua orang tua dan kerabatnya, baik sedikit atau banyak menurut bagian yang telah ditetapkan”.*

- 2) An-Nisa (4) 11 yang artinya:

*“Allah mensyariatkan (mewajibkan) kepadamu tentang (pembagian warisan untuk) anak-anakmu, (yaitu) bagian seorang anak laki-laki sama dengan bagian dua orang anak perempuan. Dan jika anak itu semuanya perempuan yang jumlahnya lebih dari dua, maka bagian mereka dua pertiga dari harta yang ditinggalkan. Jika dia (anak perempuan) itu seorang saja, maka dia memperoleh setengah (harta yang ditinggalkan). Dan untuk kedua ibu-bapak, bagian masing-masing seperenam dari harta yang ditinggalkan, jika dia (yang meninggal) mempunyai anak. Jika dia (yang meninggal) tidak mempunyai anak dan dia diwarisi oleh kedua ibu-bapaknya (saja), maka ibunya mendapat sepertiga. Jika dia (yang meninggal) mempunyai beberapa saudara, maka ibunya mendapat seperenam. (Pembagian-pembagian tersebut di atas) setelah*

<sup>74</sup> Muhammad Ajib. 2020. *Mengapa Kita Harus Belajar Ilmu Waris*, Cet. Pertama. Rumah Fiqih Publishing, Jakarta, hlm. 10

<sup>75</sup> Akhmad Haries. 2019. *Hukum Kewarisan Islam*. Cet. I., Ar-Ruzz Media, Yogyakarta, hlm. 27

<sup>76</sup> Syarh Shahih Muslim. 3030. *Kitab Waris*. Bab Berikan hak waris kepada pemiliknya, jika ada lebih maka untuk yang berhak.

*(dipenuhi) wasiat yang dibuatnya atau (dan setelah dibayar) utangnya. (Tentang) orang tuamu dan anak-anakmu, kamu tidak mengetahui siapa di antara mereka yang lebih banyak manfaatnya bagimu. Ini adalah ketetapan Allah. Sungguh, Allah Maha Mengetahui, Mahabijaksana.” QS. An-Nisa ayat 7*

### 3) Hadist Rasulullah SAW

#### a) Hadist Nabi dari Ibn Abbas menurut riwayat Al-Bukhari

*“Dari Ibnu Abbas dia berkata: Rasulullah bersabda: berikan bagian-bagian warisan kepada ahli warisnya, selebihnya kepada laki-laki yang dekat”.<sup>77</sup>*

#### b) Hadist Nabi dari Jabir Bin ‘Abdillah yang berbunyi:

*Dari Jabir Bin ‘Abdillah berkata: janda Sa’ad datang kepada Rasulullah SAW, bersama dua anak perempuannya Sa’ad yang telah gugur secara syahid bersamamu di perang Uhud. Paman mereka mengambil harta peninggalan ayah mereka dan tidak memberikan apa-apa untuk mereka. Keduanya tidak dapat kawan tanpa harta” Nabi berkata “Allah akan menetapkan hukum dalam kejadian ini” kemudian ayat-ayat tentang kewarisan Nabi memanggil si paman dan berkata. “Berikan dua pertiga untuk dua orang anak Sa’ad, seperlapan untuk istri Sa’ad dan selebihnya ambil untukmu”.<sup>78</sup>*

<sup>77</sup> Al-Hafidh Ibnu Hajar AL-Asqalani, 1995, *Bulughul Maram*, Terjemahan Bulughul Maram, Mutiara Ilmu, Surabaya, hlm. 403.

<sup>78</sup> Jabir Bin Abu Dawud, al-Tirmizi, Ibnu Majjah dan Ahmad, 1952, *Sunanu Abi Dawud II*, Mustafa al Babiy, Cairo, hlm. 109.

Mengenai dasar hukum tentang inheritance dalam kompilasi hukum islam, sebagian besar bergantung pada hukum inheritance islam yang berasal dari alquran dan hadist.



## **BAB III**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Karena Pewarisan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati**

##### **1. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Pati**

Kantor Pertanahan Kabupaten Pati beralamat di Jalan Raya Pati-Kudus Km.3,5, Kecamatan Margorejo, Kabupaten Pati, Provinsi Jawa Tengah. Memiliki letak yang strategis karena berada pada satu jalur dengan kantor-kantor pemerintahan lainnya dan merupakan jalur utama administrasi sehingga memudahkan masyarakat dalam menjangkaunya.

Kantor Pertanahan Kabupaten Pati dibangun diatas tanah seluas 2.900m<sup>2</sup> dengan bangunannya yang berlantai 2, seluas 1,242m<sup>2</sup>. Status tanah yang ditempati merupakan Hak Pakai sesuai dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah dengan Nomor SK 530.3/812/1/2503/33/96 yang dikeluarkan pada tanggal 25 September 1996. Lokasi bangunan Kantor Pertanahan Kabupaten Pati di bagian depan adalah gedung utama (kantor pelayanan dan loket), bangunan lainnya seperti gudang, koperasi, gedung arsip, aula pertemuan, kantin, sarana ibadah (mushola) untuk karyawan dan umum. Adapun jumlah karyawan pada kantor Pertanahan Kabupaten Pati yaitu 61 Orang yang terdiri dari:

- a. Karyawan laki-laki sejumlah 29 orang

b. Karyawan perempuan sejumlah 32 orang<sup>79</sup>

Sumber daya manusia merupakan salah satu elemen penting dalam menjalankan tugas-tugas pertanahan. Sesuai dengan tugas pokok dan fungsi Kantor Pertanahan Daerah, Kantor Pertanahan Daerah merupakan garda terdepan di daerah yang melaksanakan tugas Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang berkaitan dengan pelayanan pertanahan, serta kemampuan dan kinerja pegawainya. Para staf mempunyai pengaruh yang besar mengenai kualitas pelayanan di bidang pertanahan. Pada hakikatnya seluruh komponen suatu organisasi mempunyai peranan yang sama pentingnya dalam sinergi operasional suatu organisasi.

**2. Visi dan Misi Kantor Pertanahan Kabupaten Pati**

a. Motto

“Melayani, Profesional, Terpercaya”.

b. Visi

“Terwujudnya Penataan Ruang dan pengelolaan Pertanahan yang Terpercaya dan Berstandar Dunia dalam Melayani Masyarakat untuk Mendukung Tercapainya Indonesia maju yang Berdaulat, Mandiri dan Berkepribadian Berlandaskan Gotong Royong.”

---

<sup>79</sup> Wawancara dengan ibu Isti selaku karyawan staff Tata Usaha di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati pada tanggal 30 November 2023 Pukul 10.00

c. Misi

- 1) Menyelenggarakan penataan ruang dan pengelolaan pertanahan yang produktif, berkelanjutan dan berkeadilan.
- 2) Menyelenggarakan pelayanan pertanahan dan penataan ruang yang berstandar dunia.<sup>80</sup>

**3. Tujuan, Sasaran Strategis, dan Tugas Pokok Kantor Pertanahan Kabupaten pati**

a. Tujuan Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Pati

- 1) Melaksanakan penyusunan program pelaksanaan tugas di bidang pertanahan.
- 2) Mengkoordinasikan pengaturan penguasaan dan pemilikan tanah, penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak tanah serta pengukuran dan pendaftaran tanah.
- 3) Melaksanakan bimbingan dan pengendalian serta melakukan tugas dibidang pengaturan penguasaan dan pemilikan tanah, penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak tanah, serta pengukuran dan pendaftaran tanah
- 4) Melaksanakan urusan tata usaha dan perundang-undangan.

b. Sasaran Strategis Organisasi Kantor pertanahan Kabupaten Pati

- 1) Terdistribusikannya tanah objek reforma agraria.
- 2) Terwujudnya pemberian akses reforma agrarian.

---

<sup>80</sup> Wawancara dengan ibu Isti selaku karyawan staff Tata Usaha di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati pada tanggal 30 November 2023 Pukul 10.00

- 3) Tersedianya informasi nilai tanah, ekonomi pertanahan dan lisensi penilai pertanahan.
- 4) Terwujudnya ketersediaan tanah bagi pembangunan.
- 5) Terwujudnya pengaturan dan penetapan batas tanah ruang atas dan ruang bawah untuk badan hukum perorangan.
- 6) Terlaksananya pendaftaran tanah dan pendaftaran ruang bawah tanah dan ruang atas tanah yang berkepastian hukum dan berbasis elektronik.
- 7) terselesaikannya sengketa pertanahan.
- 8) terselesaikannya penanganan perkara pertanahan.
- 9) Terkendalinya hak atas tanah/dasar penguasaan atas tanah, alih fungsi lahan, wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu.
- 10) Terselesaikannya konflik dan kejahatan pertanahan secara holistic antar instansi
- 11) Terwujudnya system informasi geospasial tematik pertanahan dan ruang.
- 12) Tersedianya informasi bidang tanah dan ruang.
- 13) Terlaksananya dukungan manajemen dan tugas teknis lainnya di daerah.

c. Tugas Pokok Kantor Pertanahan Kabupaten Pati

- 1) Memberikan pelayanan administratif, menyiapkan bahan evaluasi kegiatan, penyusunan program dan peraturan perundang-undangan.
- 2) Menyiapkan koordinasi dan penyusunan program serta memberikan bimbingan, pengendalian dan pelayanan di bidang pengaturan penguasaan dan pemilikan tanah.
- 3) Menyiapkan data, mengkoordinasikan dan menyusun rencana, memberikan bimbingan serta mengatur pengarahannya lokasi dan pengendalian di bidang penatagunaan tanah.
- 4) Menyiapkan koordinasi dan penyusunan program serta memberikan bimbingan, penendalian dan pelayanan di bidang pengurusan hak-hak atas tanah.<sup>81</sup>

#### **4. Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Pati**

Struktur organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Pati terdiri atas:

- a. Kepala Kantor Pertanahan
- b. Kepala Sub Bagian Tata Usaha
- c. Kepala Seksi
- d. Koordinator Kelompok Substansi
- e. Staff

---

<sup>81</sup> Wawancara dengan ibu Isti selaku karyawan staff Tata Usaha di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati pada tanggal 30 November 2023 Pukul 10.00



## 5. Sistem Manajemen Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati

Kantor Pertanahan Kabupaten Pati merupakan sumber dari data pertanahan dan pelayanan yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati sesuai arahan Menteri Pertanian, Dirjen BPN dan sistem loket pelayanannya yang dibagi per seksi dan per subsidi, tergantung pada fitur dan layanan yang diberikan kepada masyarakat oleh sistem loket adalah sebagai berikut:

Loket 1: Pelayanan Informasi dan Permohonan, loket ini sebagai loket pemberian pelayanan pemberian pelayanan informasi pertanahan tentang persyaratan, tata cara pengurusan dan biaya, loket 1 juga bertugas sebagai penerima dan memeriksa dokumen.

Loket 2: Pelayanan Berkas dokumen dan verifikasi, loket ini bertugas untuk memeriksa kembali dokumen-dokumen yang ada dan memverifikasikan dokumen tersebut.

Loket 3: Pelayanan keuangan khusus untuk penerima. Loket ini menangani pembayaran untuk semua jenis layanan.

Loket 4: Pelayanan untuk pengambilan Sertifikat, loket ini melayani pengambilan produk layanan, antara lain: sertifikat tanah, sertifikat hak tanggungan dan lain-lain.<sup>82</sup>

---

<sup>82</sup> Wawancara dengan ibu Isti selaku karyawan staff Tata Usaha di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati pada tanggal 30 November 2023 Pukul 10.00

## **6. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Karena Pewarisan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati**

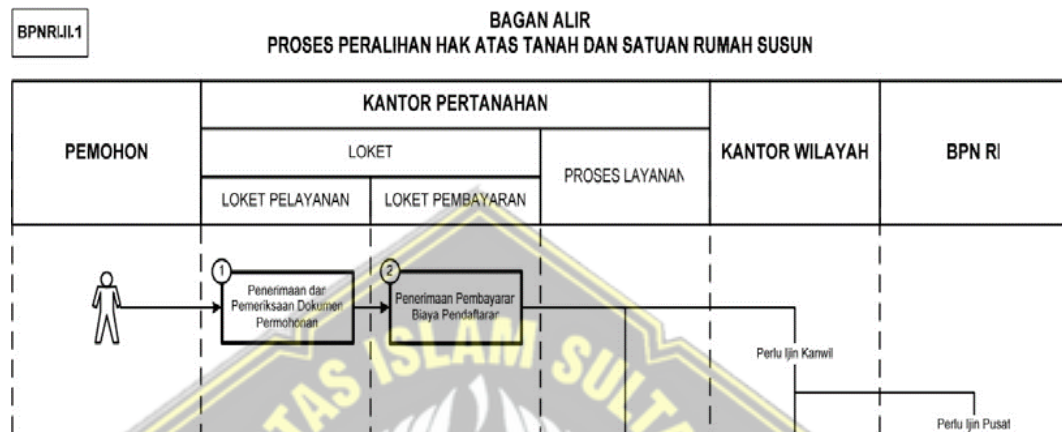
Salah satu tanggung jawab utama instansi pemerintahan di tingkat kabupaten adalah memberikan layanan, diantaranya dalam hal pertanahan di wilayah kabupaten. Instansi kabupaten yang melayani administrasi di bidang pertanahan yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN), BPN dalam menjalankan tugasnya diatur oleh peraturan perundang-undangan. Pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dilaksanakan di kantor pertanahan Kabupaten Pati, mengacu pada Pasal 36 PP Nomor 27 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hal ini dapat diartikan bahwa pendaftaran dapat dilakukan jika terjadi perubahan fisik atau data yuridis, data fisik yang dimaksud adalah data mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah tersebut.<sup>83</sup>

Peralihan hak milik atas tanah dapat bermacam-macam bentuknya, salah satunya melalui pewarisan, oleh karena itu peralihan hak milik atas tanah sebagai warisan di kantor pertanahan kabupaten Pati diatur menurut Pasal 42 PP No 27 tahun 1997 hal ini berdasarkan wawancara dengan Bapak Sholikin selaku pihak pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Pati. Untuk itu, ketika ingin memperoleh sertifikat hak atas tanah, pemohon harus melalui beberapa tahapan dan harus memenuhi sejumlah persyaratan

---

<sup>83</sup> Wawancara dengan Bapak Solikin selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati pada tanggal 30 November 2023 Pukul 09.20

yang telah ditentukan. Berdasarkan hasil wawancara dengan staf Kantor Pertanahan Kabupaten Pati, langkah-langkah bagi yang ingin mendaftarkan kepemilikan tanah dari warisan yaitu sebagai berikut:



Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Pati Tahun 2023

Bagi yang mendaftarkan kepemilikan tanah warisan juga harus memenuhi syarat-syarat. Pada Kantor pertanahan Kabupaten Pati persyaratan peralihan hak pewarisan tercantum pada PERKA BPN Nomor 1 tahun 2010, syarat-syarat yang diperlukan dalam peralihan adalah sebagai berikut:

- 1) Mengisi formulir permohonan
- 2) Surat kuasa apabila dikuasakan
- 3) Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
- 4) Sertifikat asli
- 5) Surat keterangan waris sesuai peraturan perundang-undangan
- 6) Akte wasiat notariel

- 7) Foto copy SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
- 8) Penyerahan bukti SSB (BPHTB), bukti SSP/PPH untuk memperoleh tanah lebih dari 60 juta rupiah bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak)
- 9) Jika hanya ada 1 ahli waris maka terkait prosesnya tidak ada pembagian harta bersama.
- 10) Terkait proses pembagian waris yang ahli warisnya lebih dari 1 orang maka, sertifikat tersebut dapat diatas namakan salah satu dari ahli waris. Namun sebelumnya perlu dibuat akta pembagian harta bersama.

Dalam persyaratan-persyaratan di atas yang wajib dilakukan oleh pemohon, Bapak Solikin juga menyatakan bahwa persyaratan di atas dipenuhi dalam kurun waktu 5 hari.<sup>84</sup> Setelah memenuhi seluruh syarat, pemohon pada Kantor Pertanahan wajib mengisi formulir permohonan yang disediakan oleh Kantor Pertanahan. Dalam mengisi formulir pendaftaran tanah perlu diperhatikan kondisi tanah, letak tepatnya dan apakah tanah tersebut digadaikan. Formulir permohonan telah diisi lengkap dan semua persyaratan terlampir, pemohon menyerahkan lamarannya ke loket 1, khusus loket pelayanan yang menerima permohonan sertifikat. Agen loket 1 menerima berkas masuk catatan

---

<sup>84</sup> Wawancara dengan Bapak Solikin selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati pada tanggal 30 November 2023 Pukul 09.20

lengkap dan di entry masuk dalam KKP (Komputerisasi Kantor Pertanahan).

Data dari Kantor Pertanahan Kabupaten Pati pendaftaran tanah karena pewarisan hak milik tanah antara tahun 2020-2023 disajikan dalam tabel berikut:

<b>Tahun</b>	<b>Jumlah Data Masuk</b>
2020	1571
2021	2331
2022	2764
2023	2299

Tabel pendaftaran tanah karena pewarisan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati

Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan PP No. 128 Tahun 2015 tentang pendapatan negara bukan pajak, yang berlaku pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pati pemohon harus membayar biaya pendaftaran tanah, biaya pengukuran bila perlu pengukuran, besar biaya tergantung dari gradasi luas zona nilai tanah, biaya peralihan hak atas tanah sebesar Rp. 50.000, + di loket III yaitu sebagai loket pembayaran. Petugas loket III lalu mengeluarkan surat SPS (Surat Perintah Setor). Bapak solikin juga mengatakan SPS yang diberikan hanya berlaku dalam waktu 3 hari, jadi jika melebihi batas waktu yang ditentukan maka pemohon harus meminta kembali SPS yang baru pada

loket III, hal ini dilakukan agar tidak menjadi tanggungan pemohon.<sup>85</sup> Pemohon lalu dapat membayarkan SPS tersebut pada bank-bank yang bekerja sama dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Pati atau pemohon juga dapat membayarkannya melalui kantor pos.

Setelah biaya administrasi di selesaikan, pemohon harus membawa bukti pembayaran pada loket III, selanjutnya oleh petugas loket III berkas permohonan diserahkan ke petugas buku daftar isian 305 untuk di cetak penerimaan berkas yang terdiri dari nomor berkas pendaftaran dan sebagainya, lalu pemohon akan mendapatkan tanda terima dari loket III sebagai bukti untuk mengambil sertifikat. Setelah administrasi di selesaikan, oleh petugas akan di register dimasukkan ke belakang bagian cetak (back office) setelah itu back office melakukan proses percetakan mengenai waris (sesuai permintaan). Setelah berkas dicetak, berkas tersebut akan dikoreksi oleh pejabat kks (Koordinator Substansi) mengenai kebenaran dokumen. Dalam hal seluruh persyaratan pendaftaran tanah telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Setelah berkas dikoreksi dengan benar oleh pejabat kks akan memberikan paraf pada berkas tersebut. Berkas yang telah di koreksi, dinyatakan kebenarannya dan sudah di paraf oleh kks maka berkas akan naik ke kepala seksi penetapan hak dan pendaftaran (waris) untuk di sahkan berkasnya dengan

---

<sup>85</sup> Wawancara dengan Bapak Solikin selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati pada tanggal 30 November 2023 Pukul 09.20

tanda tangan. Kepala Kantor Pertanahan melimpahkan wewenang tersebut (waris) untuk membubuhkan tanda tangan pada sertifikat tersebut.

Proses pengurusan sertifikat diselesaikan oleh petugas dengan daftar isian 301, kemudian permohonan diserahkan kepada kepala subbagian transfer biaya dan PPAT untuk diedit kelengkapannya dan diserahkan sebagai bukti bahwa permohonan telah selesai diproses. diperbaiki dan memenuhi persyaratan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Segala dokumen dan sertifikat yang ditandatangani oleh kepala seksi penetapan diserahkan kepada kepala daftar pendaftaran 307 yang merupakan laporan pendapatan APBN, kemudian diserahkan kepada kepala daftar pendaftaran 208 yang merupakan daftar rumah dan tanah, pekerjaan pencatatan dalam rangka pemberian nomor warkah dan pembukuan (pengumpulan catatan-catatan yang diperlukan).

Setelah selesai registrasi Isian 307 dan pencatatan Isian 208, maka telah diterbitkan sertifikat dengan pemegang hak baru.

Untuk menerima sertifikat, pemohon langsung mendatangi kantor pertanahan dengan membawa fotokopi KTP pemohon dan surat panggilan Kantor Pertanahan untuk menerima sertifikat. Oleh kantor pertanahan, surat panggilan penerimaan sertifikat akan dikirimkan melalui pos. Pada saat membuat surat panggilan, pihak Kantor Pertanahan membuat 4 rangkap dengan isi sebagai berikut: 1 rangkap untuk pencatatan, 1 rangkap untuk dikirim ke kantor kecamatan, 1 rangkap untuk dikirim ke tingkat

desa, dan 1 rangkap untuk dikirimkan kepada pemohon sebagai bukti untuk mendapatkan Sertifikat. Apabila pengambilan sertifikat diwakilkan maka harus disertai dengan surat kuasa dan foto copy KTP pemegang polis, setelahnya petugas loket pelayanan pengambilan sertifikat akan mencatatkannya pada register 301A, yaitu daftar penyerahan hasil pekerjaan.

Menurut penulis berdasarkan hasil pemaparan diatas maka, terkait dengan pelaksanaan pendaftaran tanah karena pewarisan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati sudah sesuai dengan persyaratan peralihan hak pewarisan yang tercantum pada PERKA BPN Nomor 1 Tahun 2010..

## **B. Kendala dan Solusi dalam Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Warisan**

### **1. Kendala-Kendala yang Muncul dalam Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Tanah Karena Warisan**

Sebagaimana telah dijelaskan di atas, pendaftaran tanah merupakan serangkaian kegiatan pengumpulan, pengolahan dan penyajian data fisik dan yuridis yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus dan berkesinambungan, proses ini merupakan salah satu cara untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah masyarakat mengenai kepemilikan tanah.

Dalam kehidupan sehari-hari, kendala-kendala berikut ini muncul ketika mendaftarkan peralihan kepemilikan tanah karena pewarisan.

- a. Kendala yang ada dari masyarakat berupa:



- 1) Ketidakmampuan membuktikan kepemilikan ahli waris. Ada yang berpendapat bahwa petok letter C sudah cukup sebagai tanda bukti kepemilikan, padahal secara hukum bukan bukti hak milik, namun digunakan sebagai tanda bukti pembayaran pajak karena didaftarkan atas nama seseorang.
- 2) Tidak ada bukti yang jelas mengenai pewarisan dari pewaris. Alat bukti ahli waris yang jelas berupa surat wasiat pewaris tidak memuat data otentik yang dibuat oleh notaris, sehingga yang digunakan hanya keterangan keluarga dalam menentukan ahli waris. Hal ini disebabkan kurangnya kesadaran akan alat bukti sah berupa sertifikat.
- 3) Tanah sebagai harta warisan masih kontroversial. Perselisihan mengenai perolehan hak waris seringkali muncul karena sebagai masyarakat tidak mengetahui perlunya akta yang sah.
- 4) Masyarakat ragu-ragu untuk melakukan sertifikasi tanahnya dikarenakan biaya yang diperlukan relatif mahal dan memakan waktu.
- 5) Bukti kepemilikan hak atas tanah yang menjadi syarat untuk mendaftarkan peralihan kepemilikan atas tanah karena warisan tidak cukup dan prosedurnya memakan waktu.
- 6) Adanya syarat baru dalam pendaftaran peralihan tanah karna pewarisan yaitu berkenaan dengan akta kematian, menurut masyarakat hal ini akan lebih mempersulit proses pendaftaran

karna masyarakat harus mengurus akta tersebut di dukcapil terlebih dahulu, hal ini akan membutuhkan biaya tambahan dan proses pembuatan akta kematian juga memakan waktu yang tidak sebentar.<sup>86</sup>

b. Kendala dari kantor pertanahan yaitu:

1) Peralatan yang kadang error

Alat yang digunakan sebagai pencetak berkas seperti printer terkadang memiliki kendala yaitu berupa printer wirelees yang lamban, proses cetak yang lama, hasil cetak yang kurang bagus, dan kendala lainnya.

2) Terbatasnya prasarana

Dokumen warkah setiap hari dikumpulkan dan ditempatkan di satu ruangan, semakin hari semakin bertambah, sementara ruangan arsip yang ada di Kantor Pertanahan Pati juga terbatas.

3) Terbatasnya lahan parkir di Kantor Pertanahan Kabupaten pati

juga menjadi kendala bagi para karyawan dan tamu, karna hal tersebut karyawan dan tamu harus parkir di bahu jalan yang menyebabkan pengguna jalan terganggu.<sup>87</sup>

---

<sup>86</sup> Ali Udin, 2005, “*Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik atas Tanah Karena Warisan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal*”, Skripsi Ilmu Sosial Unnes, Semarang, hlm 57-58

<sup>87</sup> Wawancara dengan Bapak Solikin selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati pada tanggal 30 November 2023 Pukul 09.20

## **2. Solusi Kantor Pertanahan Kabupaten Pati dalam Mengatasi Kendala Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Warisan**

- a. Solusi untuk menangani kendala yang disebabkan oleh masyarakat yaitu dapat dilakukan dengan langkah-langkah sebagai berikut:
  - 1) Meningkatkan kesadaran akan pentingnya pencatatan peralihan hak milik atas tanah melalui warisan guna memberikan kepastian hukum sehingga masyarakat dapat mengelola dan mempergunakan tanah sesuai peruntukannya.
  - 2) Membuat dan mempublikasikan pamphlet informasi pertanahan yang berkaitan dengan kegiatan pendaftaran peralihan hak untuk menghindari kebingungan pada saat pendaftaran. Hal ini memerlukan kerja sama dengan aparat kecamatan dan pimpinan desa setempat.
  - 3) Melaksanakan Program Sertifikasi Massal, atau PRONA, untuk memastikan bahwa kebutuhan sertifikasi dipenuhi secara adil, terutama bagi masyarakat kurang mampu.
  - 4) Kumpulkan bukti-bukti dan saksi, dan dapatkan bantuan hukum.
  - 5) Konsultasi dengan ahli hukum, lakukan riset keluarga, kumpulkan bukti-bukti dan saksi.
  - 6) Mediasi, negosiasi dan pembagian yang adil pada para pihak yang terlibat.

- 7) Meminta bantuan ahli hukum, lakukan riset dan kumpulkan bukti tambahan, cari bantuan dari ahli survey atau pemetaan, periksa kembali prosedur dan persyaratan, sbaar dan tekun dalam melakukan pendaftaran yang rumit.
  - 8) Meminta bantuan ahli hukum, lakukan riset dan kumpulkan bukti tambahan, cari bantuan dari ahli survey atau pemetaan, periksa kembali prosedur dan persyaratan, sbaar dan tekun dalam melakukan pendaftaran yang rumit
- b. Solusi untuk menangani kendala yang disebabkan oleh kantor pertanahan yaitu:
- 1) Perlu diadakannya penggantian peralatan secara berkala agar peralatan dapat digunakan dengan baik dalam menunjang pekerjaan di Kantor Pertanahan Pati.
  - 2) Diperlukannya perluasan lahan di area tempat penyimpanan arsip agar dokumen warkah yang ada dapat tertata dengan baik dan rapi, sesuai standar kerja yang berlaku di Kantor Pertanahan Kabupaten pati.
  - 3) Perlu dilakukannya perluasan lahan area parkir yang lebih luas dan nyaman, agar tidak mengganggu pengguna jalan yang lain.<sup>88</sup>

---

<sup>88</sup> Wawancara dengan Bapak Solikin selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati pada tanggal 30 November 2023 Pukul 09.20

No	Kendala dalam masyarakat	Solusi yang dapat dilakukan	Kendala dalam kantor pertanahan	Solusi yang dapat dilakukan
1	Ketidakmampuan membuktikan kepemilikan ahli waris	Kumpulkan bukti-bukti dan saksi, dan dapatkan bantuan hukum	Peralatan elektronik yang terkadang mengalami gangguan (eror)	Perlu diadakannya penggantian peralatan secara berkala agar peralatan dapat digunakan dengan baik
2	Tidak ada bukti yang jelas mengenai pewarisan dari pewaris	Konsultasi dengan ahli hukum, lakukan riset keluarga, kumpulkan bukti-bukti dan saksi	Terbatasnya prasarana	Diperlukannya perluasan lahan di area tempat pe
3	Tanah sebagai harta warisan masih kontroversial	Mediasi, negosiasi dan pembagian yang adil pada para pihak yang terlibat		
4	Masyarakat ragu-ragu untuk melakukan	Meningkatkan kesadaran akan pentingnya		

	sertifikasi tanahnya karena biaya mahal	pencatatan peralihan hak milik atas tanah melalui warisan guna memberikan kepastian hukum		
5	Bukti kepemilikan hak atas tanah yang jadi syarat untuk mendaftarkan peralihan tanah tidak cukup dan prosedurnya memakan waktu	Meminta bantuan ahli hukum, lakukakn riset dan kumpulkan bukti tambahan, cari bantuan dari ahli survey atau pemetaan, periksa kembali prosedur dan persyaratan, sbaar dan tekun dalam melakukan pendaftaran yang rumit		
6	Adanya syarat baru dalam pendaftaran peralihan tanah karena pewarisan	Meminta bantuan ahli hukum, lakukakn riset dan kumpulkan		

	<p>yaitu berkenaan dengan akta kematian</p>	<p>bukti tambahan, cari bantuan dari ahli survey atau pemetaan, periksa kembali prosedur dan persyaratan, sbaar dan tekun dalam melakukan pendaftaran yang rumit</p>		
		<p>Meminta bantuan ahli hukum, lakukakn riset dan kumpulkan bukti tambahan, cari bantuan dari ahli survey atau pemetaan, periksa kembali prosedur dan persyaratan, sbaar dan tekun dalam melakukan pendaftaran yang rumit</p>		

Table 3.1

Tabel Kendala dan Solusi

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

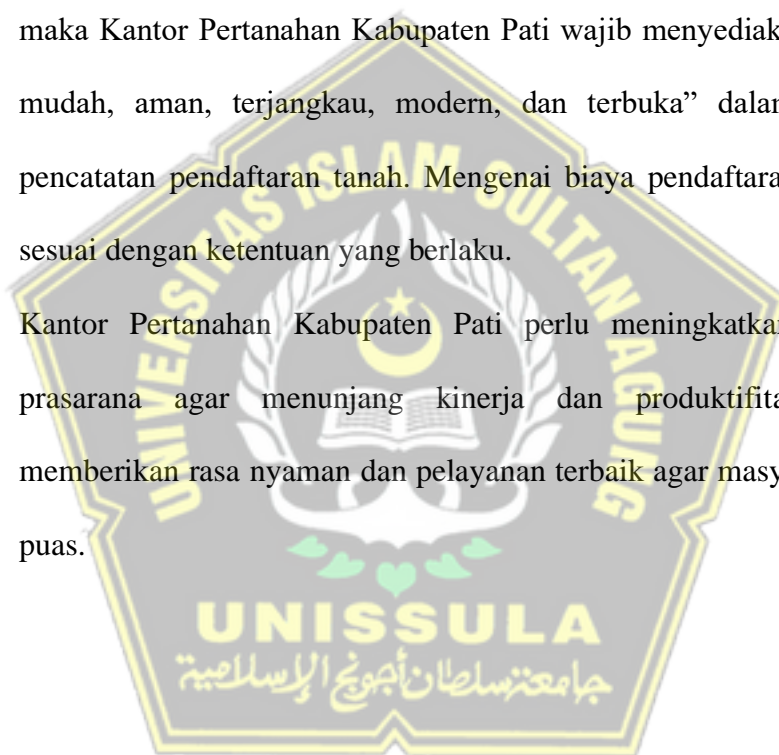
Dari pemaparan hasil penelitian di atas, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan pendaftaran tanah karena pewarisan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati telah sesuai dengan persyaratan peralihan melalui pewarisan yang tercantum pada PerKa BPN No. 1 Tahun 2010, dimana perpindahan hak atas tanah melalui pewarisan harus dibuktikan dengan surat wasiat yang dikukuhkan oleh kepala desa atau camat, tetapi dapat juga dilakukan dengan menerbitkan surat tanah dan memenuhi syarat-syarat yang diperlukan.
2. Kendala pelaksanaan pencatatan peralihan hak milik atas tanah karena warisan dikarenakan masyarakat ragu-ragu untuk mensertifikatkan tanahnya karena masyarakat beranggapan bahwa pelayanan yang diberikan kantor pertanahan begitu sulit dan memakan waktu lama dan relatif mahal bagi masyarakat yang ekonominya lemah. Upaya Dinas Pertanahan Kabupaten Pati dalam mengatasi kendala peralihan kepemilikan tanah melalui pewarisan dilakukan melalui sosialisasi kepada masyarakat secara terus menerus dan sistematis, sehingga masyarakat mengetahui proses pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena waris yang benar sesuai dengan ketentuan yang berlaku



## B. Saran

1. Ahli waris harus membuktikan secara tertulis bahwa pewarisan telah terjadi untuk menghindari permasalahan di kemudian hari setelah pewarisan diadakan.
2. Untuk memberikan kemudahan masyarakat dalam hal pendaftaran tanah, maka Kantor Pertanahan Kabupaten Pati wajib menyediakan “cara yang mudah, aman, terjangkau, modern, dan terbuka” dalam pengurusan pencatatan pendaftaran tanah. Mengenai biaya pendaftaran tanah harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
3. Kantor Pertanahan Kabupaten Pati perlu meningkatkan sarana dan prasarana agar menunjang kinerja dan produktifitas karyawan, memberikan rasa nyaman dan pelayanan terbaik agar masyarakat merasa puas.



## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

- Abdul Aziz Dahlan, 1996, *Ensiklopedi Islam Juz II*, Ihktiar Baru van Hoeve, Jakarta.
- Adrian Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Afzalur Rahman, 1995, *Economic Doktrines of Islam*, Dialih bahasakan oleh Soeroyo dan Nastangin, Jilid II, Liberty, Yogyakarta.
- Akhmad Haries. 2019. *Hukum Kewarisan Islam*. Cet. I., Ar-Ruzz Media, Yogyakarta.
- Al-Hafidh Ibnu Hajar AL-Asqalani, 1995, *Bulughul Maram*, Terjemahan Bulughul Maram, Mutiara Ilmu, Surabaya.
- Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara Seri Hukum Pertanahan II Setifikat Dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- Ap Parlindungan, 1991, *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung.
- Ari Setyo Aji, Umar Ma'aruf, 2019, Legal Consequence on Certificate of Property Publishing By the National Land Agency for Unauthorized Purchase, *Jurnal Akta*, Vol.6, No.2., <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/5083>.
- Bin Abu Dawud, al-Tirmizi, Ibnu Majjah dan Ahmad, 1952, *Sunanu Abi Dawud II*, Mustafa all Babiy, Cairo.
- Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Budiharsono, 2007, PPAT Sejarah Tugas dan Kewenangannya, *Majalah Renvoi*, No. 44, Jakarta.
- Hasan, 1999, Pertanahan dari Prespektif agama Islam dan Budaya Muslim Menuju Pembangunan Indonesia Yang Berkeadilan dan Berkelanjutan, Pemberdayaan Hak-hak Rakyat Atas Tanah ditinjau dari Aspek Hukum, Sosial, Politik, Agama, dan Budaya, Yogyakarta.

I Gusti Nyoman Guntur, 2014, *Pendaftaran Tanah*, Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta.

Kamus Besar Bahasa Indonesia, 2015.

Muhammad Ajib. 2020. *Mengapa Kita Harus Belajar Ilmu Waris*, Cet. Pertama. Rumah Fiqih Publishing, Jakarta.

Muhammad Ali Ash-Shabumi, 1996, *Pembagian Waris Menurut Islam*, Gema Insani Press, Jakarta.

Prodjojo Hamidjojo, 2000, *Hukum Waris Indonesia*, Stensil, Jakarta.

Rahmat Rosyadi, 2006, *Formalisasi Syariat Islam Dalam Prespektif Tata Hukum Indonesia*, Ghalia Indonesia, Bogor.

Soejono dan Abdurrahman, 1995, *Prosedur Pendaftaran Tanah – Tentang Hak Milik, Hak Sewa Guna dan Hak Guna Bangunan*, Rineka Cipta, Jakarta.

Soerojo Wignjodipoero, 1995, *Pengantar dan Azas-Azas Hukum Adat*, Haji Masagung, Jakarta.

Syarh Shahih Muslim. 3030. Kitab Waris. Bab Berikan hak waris kepada pemiliknya, jika ada lebih maka untuk yang berhak.

Umar Ma'aruf, 2010, *Politik Hukum di Bidang Pertanahan*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang.

\_\_\_\_\_, 2014, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah & Asas-asas Hukum Pertanahan*, Unissula Press, Semarang.

Urip Santoso, 2008, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.

\_\_\_\_\_, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.

Waskito dan Hadi Arnowo, 2017, *Pertahanan, Agraria dan Tata Ruang*, Balebat Dedikasi Prima, Jakarta.

## **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUDNRI) 1945;

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pertaturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

### **JURNAL DAN KARYA TULIS ILMIAH**

Ali al-Shobuni yang dikutip didalam Jurnal oleh Abdul Aziz. 2016. Pembagian waris berdasarkan tingkat kesejahteraan ekonomi ahli waris dalam tinjauan Maqasid Shariah. *De Jure: Jurnal Hukum dan Syari'ah*, Vol.8, No. 1.

Ali Udin, 2005, "Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik atas Tanah Karena Warisan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal", Skripsi Ilmu Sosial Unnes, Semarang.

Chindy F. Lamia, 2014, Peralihan Hak Atas Tanah Warisan, *Lex Privatum*, Vol. II, No. 3.

Christiana Sri Murni, 2020, Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan, *Lex Librum : Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 6 No.2.

Edo Iranda Novatama, Umar Ma'aruf, 2019, Implementasi Of Complete Systematic Land Registration (PTSL) In The Village Of Tanjungharjo, Ngarangan Sub-District, Grobogan District, *Jurnal Akta*, Vol.6, No.3. <https://core.ac.uk/download/pdf/236378078.pdf>

Ismi Hanifah, Umar Ma'aruf, 2019, Responsibility Land Office of Semarang City In Terms Contained In Land Multiple Certificates, *Jurnal Akta*, Vol.6 No.3., <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/5090>

Mirna Sulistianingsih Dien, 2014, Hak Waris Anak Yang Lahir Dari Hasil Inseminasi, *Lex Privatum*, Vol.II, No.3.

Mohammad Muhibbin, 2017, Prespektif Hukum Islam Tentang Konsep Penguasaan Tanah, *Jurnal Al-Risalah*, Vol. 17, No. 1.

Musta'in, 2017, Implementasi Pendaftaran Sertifikat Hak Milik Atas Tanah, *Jurnal Akta*, Vol. 4, No. 2.  
<https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/1774/1316>

Oktavia Milayani, 2017, Kedudukan Hukum Ahli Waris yang Mewaris dengan Cara Mengganti atau Ahli Waris “Bij Plaatsvervulling” Menurut Burgerlijk Wetboek, *Al' Adl*, Vol. IX, No. 3.

Siti Hardianti Rukmana Manurung, 2017, Strategi Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru dalam Meminimalisir Permasalahan Tumpang Tindih Sertifikat Tanah (Overlapping) di Kota Pekanbaru, *Jurnal Online Mahasiswa: Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik*, Vol.4. No.2.

Siti Sulistiyah, Umar Ma'aruf, 2019, Government Policy to Accelerating Legal Certainty of Land Through Complete Systematic Land Registration (PTSL) (Studies in Kendal District Land Office), *Jurnal Daulat Hukum*, Vol. 2, No. 1.

#### WEBSITE

Bungfei.com, 2021, *Teori Pelaksanaan, Pengertian Pelaksanaan, Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pelaksanaan*,  
<https://www.bungfei.com/2021/07/teori-pelaksanaan-pengertian.html>

DosenPendidikan.Co.Id, 2023, “Pengertian Tanah Menurut Para Ahli”,  
<https://www.dosenpendidikan.co.id/pengertian-tanah-menurut-para-ahli/>

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Analisis, <https://kbbi.web.id/analisis.html>

Wikipedia, Kabupaten Pati, [https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten\\_Pati](https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Pati)