

SKRIPSI

**PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA
PEWARISAN UNTUK MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM
DI KABUPATEN SEMARANG**



Diajukan oleh :

Nur Rian Panjilaksono

NPM : 130511321
Program Studi : Ilmu Hukum
**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan
Hidup**

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

2019

HALAMAN PENGESAHAN

SKRIPSI

**PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA
PEWARISAN UNTUK MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM
DI KABUPATEN SEMARANG**



Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Skripsi

Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada:

Hari : Senin

Tanggal : 11 Februari 2019

Tempat : Ruang Dosen A Lt. II

Susunan Tim Penguji:

Ketua : Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum.

Sekretaris : Maria Hutapea, S.H., M. Hum.

Anggota : Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum.

Tanda-tangan

Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum



Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H., M. Hum.

HALAMAN MOTTO

“tidak ada kata gagal sebelum mencoba”

“Hanya orang malas yang menyerah pada usaha”

**“lihat sekelilingmu, lihat sekitarmu, lihat orang yang peduli padamu,
lihat keluargamu. Semudah itukah menyerah?”**

**“Jika usaha telah maksimal namun hasil tidak sesuai, percayalah
Tuhan memberi jalan lain yang lebih baik”**



HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini dipersembahkan kepada:

1. Yang utama Allah Subhanallahu wa Ta'ala yang telah memberikan rahmat, hidayat, dan karunia-Nya serta kesehatan dan kekuatan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan;
2. Bapak Yusuf Hermanto, Ibu Wariyanti, adik Eva Dwi Nur Trisnawati yang selalu memberikan doa, semangat, dukungan, kepercayaan, serta omelannya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan baik;
3. Pakde, bude, paklek, bulek selalu memberikan doa, semangat, dan dukungan sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini;
4. Mama Pinkan Catherine dan adik-adik (Angel, Ratu, Joscha, Kiraya, Kirana) di Jakarta;
5. Keluarga dan Saudara yang cukup banyak yang tidak cukup untuk disebutkan secara satu persatu nama dan lokasinya;
6. Teman-teman Fakultas Hukum angkatan 2013 (Dimas, Martin, Yandi, Ferika, dan teman lain yang tidak sempat saya sebutkan namanya) khususnya yang sedia membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi.
7. Teman Kost (M. Nur Hakim dan Cahya Adi) yang senantiasa mengingatkan dan memberikan nasihat serta memberikan hiburan dalam mengerjakan skripsi;
8. Teman seperjuangan PK 3, Kak Sari, Ario, Yoga, Pandame, Tata, Dita, Wizela, Lewis, Nyoman, Dimas yang telah berjuang bersama-sama dan telah

membantu memberikan masukan, kritik, saran, serta dukungannya dalam bentuk apapun selama penulisan skripsi ini;

9. Keluarga besar Abstrak Jogja yang telah memberikan doa, semangat, dan dorongan dalam Penulisan Skripsi ini;
10. Teman-teman KKN 71 UAJY (Amel, Erni, Jean, Nelsi, Nia, Pipit, Ado, Alto, Bestli, Cakra, Gusma, Juna, Rxy);
11. Teman-teman yang sering menunggu di *lobby* (game);
12. Teman-teman sesama perantau yang hidup jauh dari keluarga baik yang sedang atau belum mengerjakan skripsi;
13. Pihak-pihak yang selalu bertanya “kapan skripsinya selesai?”

KATA PENGANTAR

Puji syukur ke hadirat Ilahi Rabbi, Tuhan Yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang atas berkat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA PEWARISAN UNTUK MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM DI KABUPATEN SEMARANG.”** Skripsi ini disusun dengan tujuan untuk melengkapi syarat menyelesaikan program studi Strata I Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Dalam penyusunan skripsi ini penulis masih menyadari masih banyak kekurangan baik dalam materi maupun dalam metode penelitian. Namun berkat dukungan, bimbingan, dan pengarahan serta motivasi dari berbagai pihak, penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini. Pada kesempatan ini dengan rendah diri, penulis menyampaikan terimakasih kepada:

1. Bapak Dr. G. Sri Nurhartanto, S.H., LL.M., selaku Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta;
2. Ibu Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta;
3. Ibu Maria Hutapea S.H., M.Hum., selaku dosen Pembimbing yang selalu memberikan pengarahan, bimbingan, masukan, dan pengetahuan sehingga penulisan skripsi ini dapat diselesaikan;

4. Ibu dan Bapak Tim Penguji Skripsi Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta;
5. Dosen dan Karyawan Fakultas Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang memberikan ilmu pengetahuan dan bantuan sehingga skripsi ini dapat diselesaikan;
6. Ibu-ibu dan Bapak-bapak Perpustakaan Universitas Atma Jaya Yogyakarta;
7. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang;
8. Kepala Badan Pusat Statistik Kabupaten Semarang;
9. Kepala Desa Jambu;
10. Kepala Desa Ngrapah;
11. Semua responden yang berasal dari Desa Jambu dan Desa Ngrapah.

Akhir kata, penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu penulisan skripsi ini baik secara langsung maupun tidak langsung. Penulis berharap semoga skripsi ini bermanfaat bagi kita semua dan menjadi bahan referensi dalam dunia pendidikan.

Yogyakarta, 30 Januari 2019

Penulis

Nur Rian Panjilaksono

ABSTRACT

This thesis is entitled the registration of the transfer of ownership rights to land due to inheritance to realize legal certainty in Semarang Regency. Have the heirs in the Central Java Province of Semarang Regency registered for the transfer of ownership rights over land due to inheritance to guarantee legal certainty in Semarang Regency. There were 22 respondents and data was collected through empirical legal research. Empirical legal research is research that focuses on the behavior of the legal community with research with sociological legal research that sees the law in the real sense of the facts and facts that exist in society through observation, interviews or distribution of questionnaires. The results showed that the registration of the transfer of ownership rights to land because inheritance had not been carried out. In Jambu Village, Jambu District and Ngrapah Village, Banyubiru District. All respondents who received land ownership due to inheritance did not yet have certificates in their own name, the certificate was still on behalf of the heir. Even in Ngrapah Village many respondents did not yet have certificates for the land. The land has never been registered at the Land Office at all. The obstacles for heirs are costs, the heirs reside outside the area (land location), the land has not been divided. Heirs hope the Government will reinstate a mass land registration program at a cheap and affordable cost.

Keywords: Land Registration, Property Rights to land, inheritance

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRACT.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
PERNYATAAN KEASLIAN.....	xv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Keaslian Penelitian.....	9
F. Batasan Konsep.....	15
G. Metode Penelitian	
1. Jenis Penelitian.....	17
2. Sumber Data.....	17
3. Metode Pengumpulan Data.....	18

4. Lokasi Penelitian.....	19
5. Populasi.....	20
6. Sampel.....	20
7. Responden dan Narasumber.....	21
8. Analisis Data.....	21
H. Sistematika Penulisan Skripsi.....	22
BAB II PEMBAHASAN	
A. Tinjauan tentang Hak Milik.....	23
1. Pengertian Hak Milik.....	23
2. Terjadinya Hak Milik.....	24
3. Peralihan Hak Milik.....	25
B. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah.....	27
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	27
2. Asas Pendaftaran Tanah.....	28
3. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	29
4. Obyek Pendaftaran Tanah.....	30
C. Hasil Penelitian.....	30
1. Monografi Kabupaten Semarang.....	30
a. Letak Geografis.....	30
b. Batas Wilayah Kabupaten Semarang.....	31
2. Monografi Kecamatan Jambu dan Banyubiru.....	31
a. Kecamatan Jambu.....	31
b. Kecamatan Banyubiru.....	34

3. Identitas Responden.....	37
a. Identitas Responden Kecamatan Jambu.....	37
b. Identitas Responden Kecamatan Banyubiru.....	41
4. Pelaksanaan Peralihan Hak Milik atas Tanah Karena Pewarisan Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum di Kabupaten Semarang.....	43
a. Pelaksanaan peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan di Desa Jambu Kecamatan Jambu.....	43
b. Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan di Desa Ngrapah Kecamatan Banyubiru.....	50
BAB III PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	61
B. Saran.....	61
DAFTAR PUSTAKA.....	62
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

1. **Luas Wilayah dan Penggunaan Lahan di Kecamatan Jambu Menurut Desa/Kelurahan Tahun 2016**
2. **Tingkat Pendidikan Penduduk di Kecamatan Jambu Tahun 2017**
3. **Luas Wilayah dan Penggunaan Lahan di Kecamatan Banyubiru Menurut Desa/Kelurahan Tahun 2017**
4. **Tingkat Pendidikan Penduduk di Kecamatan Banyubiru Tahun 2018**
5. **Usia Responden**
6. **Latar Belakang Pendidikan Responden**
7. **Pekerjaan Responden**
8. **Usia Responden**
9. **Latar Belakang Pendidikan Responden**
10. **Pekerjaan Responden**

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Surat Rekomendasi Penelitian Kantor Kesatuan Bangsa dan Politik Kabupaten Semarang

Lampiran 1 : Surat Permohonan Ijin Riset / Penelitian Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang Provinsi Jawa Tengah

Lampiran 2 : Surat Rekomendasi Penelitian Kecamatan Banyubiru

Lampiran 3 : Surat Rekomendasi Penelitian Kecamatan Jambu



SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya asli penulis, bukan merupakan duplikasi atau plagiasi dari hasil karya orang lain. Jika skripsi ini terbukti merupakan duplikasi atau plagiasi dari hasil karya penulislain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 30 Januari 2019

Penulis

Nur Rian Panjilaksono