

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

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

Arti penting dilakukannya penelitian ini yaitu Indonesia merupakan negara agraris yang artinya adalah memiliki sektor pertanian yang luas, tidak heran apabila masyarakat Indonesia sangat erat dengan tanah. Tanah yang subur menjadikan masyarakat Indonesia dalam kehidupan sehari – hari tidak lepas dari sumber daya alam terutama tanah. Tanah merupakan sumber daya yang menunjang pertumbuhan dan perekonomian masyarakat, sehingga sumber mata pencaharian terbesar di Indonesia adalah Bertani.<sup>1</sup> Pertanian di Indonesia mempunyai kontribusi yang besar dalam memenuhi kebutuhan sehari – hari. Tanah yang memiliki peran penting bagi petani dalam menjalankan kegiatan bercocok tanam. Tidak hanya itu tanah juga sebagai tempat atau wadah dalam masyarakat menjalankan usahanya seperti pembangunan jalan tol, pembangunan Gedung, dan yang paling penting sebagai tempat dimana masyarakat dapat membangun tempat tinggal. Tanah merupakan elemen yang perlu dijaga dan dilestarikan karena mempunyai fungsi sebagai penyerapan air dan nutrisi dan tanah dapat sebagai penyaring dan menguraikan limbah yang berbahaya. Pemanfaatan tanah perlu diperhatikan karena mempunyai dampak yang besar bagi masyarakat di Indonesia terutama bagi generasi yang akan mendatang.

---

<sup>1</sup> Imam Soetiknyo, 2008, *Proses Terjadinya UUPA*, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, Hlm. 1

Berdasarkan Pasal 33 ayat ( 3 ) Undang – Undang Dasar 1945 Jo Pasal 2 ayat ( 1 ) UUPA yang menjelaskan bahwa : ”Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar – besar kemakmuran rakyat.”

Sehingga Secara konsitusional Negara dalam Pasal diatas mempunyai kewenangan dalam menguasai bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dan dipergunakan sebesar – besarnya untuk kemakmuran rakyat. Tujuan dari adanya hak menguasai yang dimiliki oleh Negara ini adalah untuk sebesar – besarnya kemakmuran rakyat yang berarti kebahagiaan, kesejahteraan, kemerdekaan dalam negara dan masyarakat hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil, dan Makmur. Sejak disahkannya Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria atau yang disingkat menjadi UUPA secara perlahan kepastian hukum mulai tercapai. Yang dimana dalam Pasal 2 ayat (1) menegaskan bahwa atas dasar ketentuan pada Pasal 33 ayat (3) Undang – Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang dimaksud dalam Pasal 1 bahwa bumi dan ruang angkasa termasuk kekayaan yang ada di dalamnya dan pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai persatuan masyarakat di Indonesia. Dalam hal ini berdasarkan Pasal 2 ayat (2) Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok – Pokok Agraria pemerintah sebagai sarana dalam hak menguasai dari negara memberikan wewenang untuk :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut.

2. Menentukan dan mengatur, hubungan – hubungan hukum antara orang – orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa.
3. Menentukan dan mengatur hubungan – hubungan hukum antara orang – orang dan perbuatan – perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa

Dalam UUPA dijelaskan juga mengenai adanya hak dan kewajiban apa saja yang dimiliki oleh pemilik tanah. Tanah juga memiliki fungsi sosial yang dimana tercantum dalam Pasal 6 UUPA bahwa semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial. Fungsi sosial hak atas tanah yang dimaksudkan dalam UUPA adalah bahwa hak atas tanah tidak diperkenankan semata – mata untuk kepentingan pribadi.<sup>2</sup> Dengan adanya pemanfaatan tanah yang diatur dalam Undang – Undang maka perlu adanya hak atas tanah. Subjek atas tanah atau pihak – pihak yang dapat menguasai tanah antara lain : perseorangan atau sekelompok orang yang secara bersama – sama WNI, orang asing yang berkedudukan di Indonesia; dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.<sup>3</sup> Tujuan adanya UUPA adalah untuk meletakkan dasar – dasar untuk mengadakan kesatuan dan untuk kepastian hukum hak – hak atas tanah bagi seluruh rakyat.

Berdasarkan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 dalam nomor 4 dijelaskan bahwa hak atas tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan Tanah, termasuk ruang di atas

---

<sup>2</sup> A.P. Perlindungan, 1998, *Komentar Atas Undang – Undang Agraria*, Cet. VIII, Mandar Maju, Bandung, hlm 67 -68

<sup>3</sup> Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, Hlm.39

Tanah, dan atau ruang di bawah Tanah untuk menguasai, inemiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara Tanah, ruang di atas Tanah, dan/atau ruang di bawah Tanah. Sesuai dengan Pasal 16 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa hak – hak atas tanah meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan.

Dengan demikian adanya perbedaan hak – hak tersebut menjadikan seseorang dapat menguasai, memiliki dan menggunakan tanah sesuai kegunaannya. Maka dari itu, seseorang yang memiliki tanah perlu dikelola dan harus dimanfaatkan dengan sebaik – baiknya dengan mempertimbangkan kepentingan umum.

Di dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang dimana mengatur mengenai pendaftaran tanah dengan tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Adanya banyak cara untuk perolehan hak milik atas tanah berdasarkan Pasal 23 UUPA menegaskan bahwa :

1. Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak – hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan – ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA.
2. Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Maka dari itu diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah.<sup>4</sup> Dalam Peraturan Pemerintah kemudian

---

<sup>4</sup> *Ibid.*, Hlm. 12

menghasilkan pengertian mengenai pendaftaran tanah. Pengertian pendaftaran tanah tercantum di dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang berbunyi bahwa:

“Serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus – menerus, yang berkaitan antar satu dengan yang lain dan berurutan yang meliputi pengumpulan, pengolahan pembukuan, dan peyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis daam bentuk peta dan daftar mengenai bidang – bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk pemberian surat dan tanda bukti bagi bidang – bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak – hak tertentu yang membebani”.

Data fisik dan data yuridis yang dimaksudkan dalam Pasal tersebut adalah data fisik yang berisi keterangan mengenai letak, luas dan satuan rumah susun yang sudah didaftar, sedangkan data yuridis yang berisi status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang telah didaftarkan. Data fisik dan yuridis yang ada dalam sertifikat dianggap benar sepanjang tidak ada alat bukti yang lain yang berbentuk sertifikat atau alat bukti yang lain.<sup>5</sup> Jaminan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah ini, antara lain seperti adanya kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek dan objek hak. Dan dengan adanya pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemegang hak atas tanah maka akan memunculkan bukti - bukti sebagai tanda haknya yang berbentuk sertifikat

---

<sup>5</sup> Supriadi. 2009, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, Hlm.153

Hak milik adalah salah satu hak yang harus didaftarkan dalam rangkaian pendaftaran tanah. Hak milik mempunyai pengertian dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA bahwa” hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki oleh seorang atas tanah dengan mengingat ketentuan yang tercantum didalam Pasal 6”. Namun, dalam hal ini bukan berarti bahwa hak tersebut mutlak melainkan untuk membedakan dengan hak – hak atas tanah lainnya. Kata “terkuat” yang berarti hak milik tidak dapat dimusnahkan sedangkan kata “terpenuh” yang menunjukkan adanya kewenangan sepenuhnya.<sup>6</sup> Di dalam Pasal 26 UUPA No 5 Tahun 1960 disebutkan bahwa peralihan hak milik atas tanah dapat terjadi karena peristiwa hukum dan perbuatan hukum. Peristiwa hukum yang dimaksudkan dalam hal ini adalah apabila seorang meninggal dunia sehingga terjadinya peralihan yaitu melalui pewarisan, pewarisan dapat terjadi karena adanya ketentuan undang – undang ataupun karena ada wasiat dari orang yang mewasiatkan.<sup>7</sup> Sedangkan dapat dikatakan peralihan hak milik karena perbuatan hukum apabila terjadi adanya tukar – menukar, hibah, lelang, jual beli. Pewarisan dalam hal ini berarti adanya perpindahan hak atas tanah dari pemegang haknya yaitu sebagai pewarisan kepada pihak yang menjadi ahli waris karena adanya peristiwa meninggal dunia. Secara yuridis, yang diwariskan adalah haknya bukan bentuk tanahnya. Sesuai dengan Pasal 20 ayat (2) menetapkan bahwa Hak milik dapat diwariskan “ Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.” Kata “beralih” disini mempunyai pengertian

---

<sup>6</sup> Setiawan, I Ketut Oka. 2020, *Hukum Agraria*, Reka Cipta, hlm. 99

<sup>7</sup> Urip Santoso, *Op Cit*, hlm 99

bahwa adanya perpindahan dari pemegang haknya kepada pihak lain dikarenakan pemegang hak tersebut meninggal dunia sehingga perpindahan tersebut melalui pewarisan. Maka dalam hal ini, pihak yang memperoleh hak harus memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah yang menjadi objek pewarisan. Sedangkan “dialihkan” yaitu terjadinya perpindahan hak atas tanah kepada pihak lain karena perbuatan hukum seperti jual beli, hibah, lelang.

<sup>8</sup>Dalam hal dialihkan, pihak yang mengalihkan hak harus berhak dan mempunyai kewenangan untuk memindahkan hak, sedangkan pemegang haknya harus memenuhi persyaratan sebagai subjek pemegang hak atas tanah. Istilah “pewarisan” dicantumkan dalam Undang-Undang yang berkaitan dengan pertanahan yaitu UUPA, Undang – Undang NO. 16 Tahun 1985, Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997. Namun, dalam peraturan tidak dijelaskan secara rinci mengenai “pewarisan”. Dapat dikatakan adanya pewarisan apabila memiliki hubungan darah, sehingga yang dapat mewarisi adalah seorang yang memiliki hubungan darah atau dapat dikatakan sebagai ahli waris, terkecuali suami atau istri pewaris. Peristiwa pewarisan ini terjadi karena adanya seorang meninggal dunia. Dalam pewarisan tidak semua dapat mewarisi, seorang yang dapat mewarisi adalah keturunan darah turun, ke atas, samping dan suami istri. Terdapat golongan pertama, golongan kedua, golongan ketiga dan golongan

---

<sup>8</sup> Harsono, Boedi. 2007, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentuk Undang – Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaanya*, Hlm. 507

keempat. Jika, golongan pertama tidak ada maka akan diberikan ke golongan kedua dan begitu seterusnya.<sup>9</sup>

Peralihan hak atas tanah karena pewarisan dari pemegang hak yang merupakan pewaris kepada pihak lain yang menjadi ahli waris terjadi sejak pewaris meninggal dunia, namun secara administratif pihak yang menjadi ahli waris wajib mendaftarkan pewarisan tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota setempat agar dilakukan perubahan nama pemegang hak yaitu atas nama pewaris menjadi atas nama ahli waris.<sup>10</sup> Berdasarkan Pasal 8 Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran dijelaskan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, hak wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam Buku Tanah yang bersangkutan.

Di dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang dimana mengatur mengenai pendaftaran tanah dengan tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Adanya banyak cara untuk perolehan hak milik atas tanah berdasarkan Pasal 23 UUPA menegaskan bahwa :

---

<sup>9</sup> Christina Sri Murni, 2020, *Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan*, <https://lexlibrum.id/index.php/lexlibrum/article/view/177> , diakses pada tanggal 12 Desember pukul 21.13.

<sup>10</sup> Sutedi, Adrian. 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Hlm 101.

1. Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak – hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan – ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA.
2. Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Tujuan adanya pendaftaran peralihan hak yang terjadi karena pewarisan ini adalah supaya ada perlindungan hukum terhadap ahli waris dan agar data fisik dan yuridis selalu menunjukkan keadaan yang mutakhir sebagai salah satu tertib administrasi.

Dalam fakta sosial, adanya peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan sudah tidak jarang lagi dan sering terjadi di masyarakat. Meninggalnya seseorang mengakibatkan adanya perpindahan harta warisan kepada ahli waris. Harta warisan dalam hal ini adalah tanah yang merupakan benda tetap yang akan diwariskan kepada ahli waris. Peralihan hak milik karena pewarisan ini juga terjadi di Kota Surakarta yang dimana jatuhnya harta warisan dari pemegang hak atas tanah kepada ahli waris. Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan haruslah memenuhi persyaratan dan sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan. Namun, faktanya dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan, masyarakat di Kota Surakarta masih banyak yang belum mengetahui bagaimana prosedur dalam melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan. Hal tersebut terjadi karena masih kurangnya informasi dan

pengetahuan mengenai hukum agraria dan masih banyak masyarakat yang kurang mengerti mengenai pentingnya sertifikat tanah yang dimana sertifikat tersebut bertujuan untuk menjamin adanya kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pemegang haknya. Sehingga masyarakat di Kota Surakarta lebih sering menggunakan jasa Notaris – PPAT dalam melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan. Karena kurangnya informasi dan pengetahuan menjadikan masyarakat Kota Surakarta menunda – nunda untuk melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan. Selain itu, kurangnya kesadaran terhadap pentingnya melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan, adanya ketidaktahuan dari ahli waris yang memiliki kewajiban untuk segera mendaftarkan peralihan Hak Milik atas tanah karena pewarisan tersebut, baik untuk tanah yang sudah terdaftar maupun yang belum, dalam waktu 6 bulan, sehingga ahli waris mendapatkan perlindungan serta kepastian hukum terhadap tanah warisan tersebut. erta masih terdapat kesulitan bagi masyarakat dalam memahami dan melaksanakan prosedur tersebut. Hal ini menyebabkan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan menjadi terhambat sehingga menimbulkan keterlambatan dalam pendaftaran peralihan hak, yang seharusnya dapat dipelajari dan dilaksanakan oleh masyarakat dengan lebih mudah mengenai pentingnya pendaftaran Hak Milik atas tanah.

Dengan demikian, Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan yang terjadi di Kota Surakarta dapat terjadi apabila telah

sesuai dengan undang – undang yang berlaku dan telah sesuai dengan prosedur yang telah diatur.



## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini bagaimana pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan yang terjadi di Kota Surakarta?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisa dan mengetahui pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan yang terjadi di Kota Surakarta

## **D. Manfaat Penelitian**

1. Manfaat Teoritis, secara teoritis hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat serta penambahan ilmu mengenai hukum pertanahan dan hukum agraria terutama yang membahas mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah karena pewarisan.
2. Manfaat Praktis, secara praktis hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat yang positif bagi:
  - a. Pemerintah Kota Surakarta, khususnya kantor pertanahan Kota Surakarta agar dapat lebih optimal dalam pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah karena pewarisan
  - b. Bagi masyarakat agar dapat lebih memahami pentingnya melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan agar masyarakat mendapatkan perlindungan hukum atas tanahnya serta jaminan kepastian hukum.

## **E. Keaslian penelitian**

Penulisan dengan judul Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Di Kota Surakarta adalah karya asli dari penulis dan bukan duplikasi dari skripsi yang telah ada sebelumnya. Ada beberapa skripsi dengan tema yang hampir serupa dengan tema penulis antara lain:

1. a. Judul Penelitian : Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan dalam Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan di Kabupaten Tabanan Provinsi Bali

b. Identitas

- 1) Nama : Ni Putu Eka Arini
- 2) Fakultas : Fakultas Hukum
- 3) Universitas : Universitas Atma Jaya Yogyakarta
- 4) Tahun : 2017

c. Rumusan Masalah : Bagaimana pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena pewarisan oleh anak laki – laki yang ditunjuk oleh orang tuanya di Kabupaten Tabanan Provinsi Bali ?

d. Hasil Penelitian : Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan oleh anak laki – laki yang ditunjuk oleh orang tuanya di Kabupaten Tabanan Provinsi Bali sudah sesuai dan telah mewujudkan adanya tertib

adminitrasi pertanahan di Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali karena hasil responden menunjukkan adanya perolehan sertifikat Hak Milik atas tanah.

e. Perbedaan skripsi atau penelitian diatas dengan peneliti adalah focus yang diambil pada penelitian diatas adalah pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan di Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali sedangkan penelitian yang diambil penulis berfokus pada pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena pewarisan di Kota Surakarta.

2. a. Judul Penelitian : Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan dalam Mewujudkan Kepastian Hukum di Kabupaten Gunung Kidul

b. Identitas

- 1) Nama : Jostra Elia
- 2) Fakultas : Fakultas Hukum
- 3) Universitas : Universitas Atma Jaya Yogyakarta
- 4) Tahun : 2014

c. Rumusan Masalah : Mengapa pemilik tanah di Kabupaten Gunung Kidul yang memperoleh tanah karena

pewarisan belum mendaftarkan peralihan Hak Milik atas tanahnya tersebut?

d. Hasil Penelitian : Beberapa alasan mengapa pemilik tanah di Kabupaten Gunung Kidul tidak mendaftarkan tanahnya, antara lain karena kurangnya pengetahuan serta informasi bahwasanya perlu adanya pendaftaran tanah, adanya biaya yang mahal serta karena proses dan prosedur yang dianggap lama dan rumit

e. Perbedaan skripsi atau penelitian diatas dengan peneliti adalah fokusnya terletak pada Pelaksanaan Peralihan Hak Milik atas tanah karena pewarisan dalam mewujudkan kepastian hukum di Kabupaten Gunung Kidul yang dimana dalamnya membahas mengani pemilik tanah yang berada di Kabupaten Gunung Kidul yang tidak mendaftarkan tanahnya, sedangkan fokus penelitian penulis terletak pada pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena pewarisan di Kota Surakarta.

3. a. Judul Penelitian : Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan dalam Mewujudkan Kepastian Hukum di Kabupaten Gunung Kidul

b. Identitas

- 1) Nama : Meldo Carino Ariefta
- 2) Fakultas : Fakultas Hukum
- 3) Universitas : Universitas Atma Jaya Yogyakarta
- 4) Tahun : 2020
- c. Rumusan Masalah : Apakah Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Bersama atas tanah karena Pewarisan sudah mewujudkan kepastian hukum di Kota Madiun ?
- d. Hasil Penelitian : Pelaksanaan Pendaftaran peralihan Hak Milik Bersama atas tanah karena pewarisan di Kota Madiun belum mewujudkan adanya kepastian hukum karena belum semua responden telah melakukan pendaftaran peralihan Hak Milik Bersama atas tanah karena pewarisan.
- e. Perbedaan skripsi atau penelitian diatas dengan peneliti adalah fokusnya membahas mengenai pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik bersama atas tanah karena pewarisan untuk mewujudkan kepastian hukum di Kota Madiun, sedangkan fokus penelitian penulis adalah terletak pada pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena pewarisan di Kota Surakarta. Pewarisan di Kota Surakarta.

## **F. Batasan Konsep**

1. Hak Milik adalah hak secara turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah, mengingat ketentuan Pasal 6 (Pasal 20 ayat (1) UUPA)
2. Pendaftaran tanah sesuai dengan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 bahwa pendaftaran tanah adalah 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 susun, termasuk pemberian surat tanda buktinya bagi bidang – bidang yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak – hak tertentu yang membebani nya.
3. Pewarisan adalah perpindahan hak atas tanah dari pemegang haknya yaitu pewaris kepada pihak lain yang menjadi ahli waris karena adanya peristiwa hukum yaitu meninggal dunia

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Jenis penelitian**

Jenis Penelitian yang digunakan yang digunakan adalah penelitian hukum empiris, fokus penelitian ini adalah pada fakta social yang terjadi di lapangan. Penelitian ini secara langsung dilakukan kepada responden untuk mendapatkan data primeryang didukung oleh data sekunder dimana terdiri atas hukum primer dan hukum sekunder.

### **2. Sumber Data**

Sumber data yang digunakan dalam penelitian hukum empiris ini merupakan data primer sebagai data utama dan data sekunder yang berbentuk bahan hukum sebagai data pendukung dalam penelitian ini. Sumber data ini dibedakan menjadi 2 yaitu:

- a. Data primer yang merupakan data yang didapatkan langsung dari responden dengan cara wawancara dan kuesioner mengenai pelaksanaan pendaftaran Hak Milik atas tanah karena pewarisan di Kota Surakarta.
- b. Data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.
  - 1) Bahan hukum primer yang berupa peraturan perundang – undangan yang terdiri dari:
    - a) Undang – Undang Dasar Tahun 1945
    - b) Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok -Pokok Agraria Tahun 1960
    - c) Kitab Undang – Undang Hukum Perdata
    - d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
    - e) Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan – Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah
    - f) Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

- g) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
- h) Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Hak
- 1) Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendapat ahli, jurnal, website serta buku – buku yang berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik karena pewarisan.

### 3. Metode Pengumpulan Data

Metode yang digunakan dalam pengumpulan data adalah dengan menggunakan cara :

- a. Wawancara, yaitu kegiatan yang digunakan untuk mengumpulkan informasi atau data dari suatu peristiwa dari seseorang atau sekelompok orang. Wawancara dapat dilakukan secara lisan atau tertulis.
- b. Kuesioner, yaitu instrumen penelitian yang berisi daftar pertanyaan yang harus diisi atau dijawab oleh responden.<sup>11</sup>

Data sekunder yang diperoleh melalui studi Pustaka yaitu dengan cara mempelajari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder

### 4. Lokasi Penelitian

---

<sup>11</sup> Nanda Akbar Gumilang, Pengertian Wawancara: Jenis, Teknik, dan Fungsinya, [Pengertian Study Plan Hingga Contoh Study Plan - Gramedia Literasi](#), diakses tanggal 23 April 2024.

Lokasi penelitian yaitu tempat yang digunakan dalam melakukan tinjauan terhadap permasalahan hukum yang ada. Dalam Penelitian ini lokasi yang digunakan adalah Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah. Kota Surakarta terdiri dari 5 kecamatan yaitu Banjarsari, Jebres, Laweyan, Pasar Kliwon, Serengan. Dari lima kecamatan tersebut diambil 1 kecamatan secara *purposive sampling* yang berarti pengambilan sample secara sengaja dengan kriteria atau jenis yang sama sehingga menunjukkan ciri – ciri dan populasi yang sama yaitu karena peralihan hak milik ada di 5 kecamatan. Dari lima kecamatan yang ada di Kota Surakarta, diambil satu kecamatan yaitu Kecamatan Laweyan. Kecamatan Laweyan sendiri terdiri dari 11 Kelurahan, kemudian diambil 2 kelurahan secara *purposive sampling* yang berdasarkan hasil data yang diperoleh dari Kantor Pertanahan Kota Surakarta bahwa terdapat peralihan Hak Milik atas tanah akibat pewarisan dengan jumlah yang banyak yaitu di kelurahan Purwosari dan Kelurahan Kerten.

#### 5. Populasi

Populasi adalah adanya keseluruhan objek yang sama. Populasi dapat berbentuk perkumpulan orang, benda atau tempat dengan sifat dan ciri yang sama. Populasi yang dimaksud dalam penelitian ini adalah warga Kelurahan Purwosari dan Kelurahan Kerten sebagai penerima warisan yang berupa tanah pada tahun 2023 baik yang sudah melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan dengan jumlah 56 orang dari Kelurahan Purwosari dan 54 orang dari Kelurahan Kerten. Sehingga populasi dalam penelitian ini berjumlah 110 orang.

## 6. Sample

Sampel adalah bagian dari populasi yang ada. Dalam penelitian pengambilan sampel ini menggunakan metode *purposive sampling* yang berarti pengambilan sampel dengan melakukan pertimbangan tertentu dan dengan kriteria dan jenis yang sama. Penelitian hukum ini menggunakan 10% persentase dari populasi masyarakat yang telah melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan di Kelurahan Purwosari dan Kelurahan Kerten.

## 7. Responden

Responden merupakan subyek yang memberikan jawaban terhadap pertanyaan mengenai permasalahan hukum yang diajukan oleh peneliti. Responden yang penulis pilih dalam penelitian ini adalah 10% dari masing – masing Kelurahan. Kelurahan Purwosari yang berjumlah 54 orang diambil 5 ahli waris yang melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan dan dari Kelurahan Kerten yang berjumlah 56 orang diambil 5 ahli waris yang melakukan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan. Sehingga total dari responden kedua kelurahan tersebut berjumlah 10. Responden dalam penelitian ini yaitu:

1. Nama : Fitri Nur Ariati  
Usia : 48 tahun  
Alamat : Badran, RT/RW 005/009, Kelurahan Purwosari,  
Kecamatan Laweyan, Kabupaten Surakarta

Pekerjaan : Karyawan Swasta

2. Nama : Robertus Aditya

Usia : 24 tahun

Alamat : Kitiran, RT/RW 003/001, Kelurahan Purwosari,  
Kecamatan Laweyan, Kabupaten Surakarta

Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil

3. Nama : Lucky Wahyu

Usia : 51 tahun

Alamat : Badran, RT/RW 005/009, Kelurahan Purwosari,  
Kecamatan Laweyan, Kabupaten Surakarta

Pekerjaan : Wiraswasta

4. Nama : Daniel Yosef

Usia : 32 tahun

Alamat : Kitiran, RT/RW 003/001, Kelurahan Purwosari,  
Kecamatan Laweyan, Kabupaten Surakarta

Pekerjaan : Wiraswasta

5. Nama : Asih Sulistyawati

Usia : 45 tahun

Alamat : Todipan, RT/RW 004/009, Kelurahan Purwosari,  
Kecamatan Laweyan, Kabupaten Surakarta

Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil

6. Nama : Yulia Kusumaningtyas

Usia : 27 tahun

Alamat : Asmil Korem, RT/RW 006/014, Kelurahan Kerten,  
Kecamatan Laweyan, Kabupaten Surakarta

Pekerjaan : Karyawan Swasta

7. Nama : Sartono

Usia : 44 tahun

Alamat : Kerten, RT/RW 001/014, Kelurahan Kerten, Kecamatan  
Laweyan, Kabupaten Surakarta

Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil

8. Nama : Vep Wiandari

Usia : 60 tahun

Alamat : Kerten, RT/RW 015/000, Kelurahan Kerten, Kecamatan  
Laweyan, Kabupaten Surakarta

Pekerjaan : Wiraswasta

9. Nama : Yhuanita Agustiningsih

Usia : 39 tahun

Alamat : Sidomulyo, RT/RW 003/005, Kelurahan Kerten,  
Kecamatan Laweyan, Kabupaten Surakarta

Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil

10. Nama : Oktalia Ramadani

Usia : 41 tahun

Alamat : Kerten, RT/RW 06/014, Kelurahan Kerten, Kecamatan  
Laweyan

Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga

## 8. Narasumber

Narasumber adalah seseorang yang memiliki kapasitas dan pengetahuan yang akan memberikan jawaban atas pertanyaan yang diajukan oleh peneliti berdasarkan wawancara yang berbentuk pendapat hukum mengenai permasalahan hukum yang diteliti. Narasumber dari penelitian ini adalah:

- a. Bapak Rochmad Heru Lukito A.pTNH.,M.H.s ebagai Kepala Seksi Penetapan dan Pendaftaran Hak Badan Pertanahan Nasional Surakarta
- b. Bapak Drajad Uripno, S.H sebagai Notaris dan PPAT di Kota Surakarta
- c. Ibu Endang Sabar Widianingsih S.Sos,MM. sebagi Camat, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta
- d. Ibu Siwi Wahyuningsih, SE. sebagai Lurah, Kelurahan Purwosari, Kecamatan Laweyan
- e. Ibu Anis Widhaningsih, SE. Sebagi Lurah, Kelurahan Kerten, Kecamatan Laweyan

## 9. Analisis Data

Data yang didapatkan dalam penelitian ini dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif, yaitu dengan menganalisis dan menguraikan materi – materi yang berupa pendapat, keterangan ataupun responden. Berdasarkan analisis data tersebut, metode berpikir yang digunakan dalam menarik kesimpulan adalah metode induktif yaitu penarikan kesimpulan yang bersifat umum sesuai dengan pernyataan – pernyataan khusus yang dimana valid keberadaannya.

## **H. Sistematika Skripsi**

Sistematika skripsi yang diajukan oleh peneliti yaitu sebagai berikut:

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Dalam bab ini menjelaskan dan menguraikan mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, dan sistematika penulisan skripsi.

### **BAB II : PEMBAHASAN**

Bab ini menjelaskan dan menguraikan mengenai Tinjauan tentang tanah, Tinjauan tentang Hak Milik Atas Tanah, Tinjauan tentang subyek Hak Atas Tanah, Tinjauan tentang Terjadinya Hak Milik Atas Tanah, Tinjauan tentang Peralihan Hak Milik Atas Tanah, Tinjauan mengenai Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan, Tinjauan mengenai Pendaftaran Hak Milik Karena Pewarisan, Tinjauan mengenai Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah, Tinjauan mengenai Asas – Asas Pendaftaran Tanah, Tinjauan mengenai Hapusnya Hak Milik Atas Tanah, Tinjauan mengenai Tujuan Pendaftaran Tanah, Tinjauan mengenai Objek Pendaftaran Tanah, Tinjauan mengenai Sistem Pendaftaran Tanah, Tinjauan Mengenai Kegiatan Pendaftaran Tanah, hasil penelitian yaitu tentang Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan di Kota Surakarta.

### **BAB III : PENUTUP**

Bab ini berisi kesimpulan dan saran