PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA WARISAN DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PALEMBANG

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat
Untuk Menempuh Ujian
Sarjana Hukum

AYU SAPUTRI
NIM.502014428

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM
2018

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG

FAKULTAS HUKUM

PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN

JUDUL SKRIPSI : PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA WARISAN DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PALEMBANG

Nama : **AYU SAPUTRI**

Nim : **50 2014 428**

Program Studi : **ILMU HUKUM**

Program Kekhususan : HUKUM PERDATA

PEMBIMBING

H. ABDUL HAMID USMAN, SH, M.HUM( )

Palembang, Maret 2018

PERSETUJUAN OLEH TIM PENGUJI :

KETUA : **Dr. Hj. Sri Sulastri, SH., M.Hum** ( )

ANGGOTA :**1. Koesrin Nawawie A., SH., MH.** ( )

2. Rosmawati, SH., MH ( )

DISAHKAN OLEH

DEKAN FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG

Dr.Hj.SRI SUATMIATI,SH.,M.Hum
NBD/NIDN :6791348/0006046009

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang Strata I bagi :

Nama	**: Ayu Saputri**
NIM	**: 502014428**
Prodi	**: Ilmu Hukum**
Judul	**: Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Warisan di Kantor Pertanahan Kota Palembang**

Dengan diterimanya skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Komprehensif, penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM

Diketahui

Dosen Pembimbing	**Wakil Dekan I**
H. Abdul Hamid Usman, S.H., M.Hum.	**Nur Husni Emilson, SH., Sp.N., MH.**

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama	: Ayu Saputri
Tempat/Tanggal Lahir	: Purwosari, 17 Maret 1997
Program Studi	: Ilmu Hukum
Program Kekhususan	: Hukum Perdata

Menyatakan bahwa karya ilmiah/skripsi yang berjudul : **PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA WARISAN DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PALEMBANG**

Adalah bukan merupakan karya tulis orang lain, baik sebagian maupun keseluruhan, kecuali dalam bentuk kutipan yang telah kami sebutkan sumbernya.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan apabila pernyataan ini tidak benar, saya bersedia mendapatkan sanksi akademis.

Palembang, 25 Maret 2018

Menyatakan

METERAI TEMPEL

TGL. 20

2680EAEF956538987

6000

ENAM RIBU RUPIAH

Ayu Saputri

.MOTTO :

"Dan janganlah kalian berjalan di atas bumi dengan menyombongkan diri, karena kalian tidak akan mampu menembus bumi atau menjulang setinggi gunung (QS Al-Isra ayat 13). "

Kupersembahkan Kepada :

- Ayahanda dan Ibuku Tercinta
- Almarhumah Ibunda dan Almarhum Kakakku yang tercinta
- Saudara-saudara kandungku
- Keluarga besar tercinta
- Seseorang yang selalu mendampingiku
- Sahabat-sahabat setiaku
- Almamater tercinta

ABSTRAK

PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA WARISAN DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PALEMBANG

Ayu Saputri

Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hokum pada saat pemegang hak atau pewaris meninggal dunia, sejak saat itu para ahli waris menjadi pemegang hak yang baru,mengenai siapa saja yang menjadi ahli waris diatur oleh hukum yang berlaku pada para ahli waris. Peralihan hak karena warisan harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan sesuai dengan yang diamanatkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang bertujuan memberikan kepastian hukum, menyediakan informasi serta untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Dimana PPAT adalah pejabat yang berwenang untuk membuatkan akta sebagai dasar peralihan dan pendaftarannya.

Permasalahan yang diangkat dalam skripsi ini adalah 1) Bagaimana pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan di Kantor Pertanahan Kota Palembang. 2) Apa kendala yang menghambat pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah kerana warisan Di Kantor Pertanahan Kota Palembang.

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah 1) Untuk mengetahui dengan jelas pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan di Kantor Pertanahan Kota Palembang. 2) untuk mengetahui kendala dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan di Kantor Pertanahan Kota Palembang.

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode wawancara, metode, metode kepustakaan, dan metode pengolahan data, metode studi dokumentasi.Teknik analisa data yang digunakan adalah analisa data secara kualitatif.

Hasil penelitian menunujukkan bahwa, pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena warisan di Kantor Pertanahan Kota Palembang dilaksanakan dengan pemohon mendaftarkan peralihan hak atas tanah karena warisan dengan membawa syarat-syarat seperti KTP, KK, BPHTB, PBB, Penetapan Pengadilan, Surat Wasiat, Akta Kematian Pewaris, dan sertipikat tanah yang sudah didaftarkan. Syarat tersebut diserahkan kepada petugas loket yang bertugas, selanjutnya pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan diproses oleh petugas, setelah selesai diproses sertipikat diserahkan kembali kepada pemohon kendala yang terjadi dalam peralihan hak atas tanah karena warisannya itu

pemohon sering melakukan manipulasi terhadap akta kemtian si pewaris dan juga masyarakat merasa enggan untuk persertipikatan tanahnya karena biaya yang menurut mereka cukup tinggi, tetapi dengan adanya peraturan yang baru termuat dalam Pasal 2 PP No.24 Tahun 1997, mengenai asas yang dipakai dalam pendaftaran tanah.

Kata kunci: Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah, Warisan.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum wr. Wb.

Alhamdulillah, segala puji bagi Allah SWT yang telah melimpahkan begitu banyak nikmat-Nya dan shalawat serta salam kepada junjungan kita Nabi besar Muhammad SAW, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi tepat pada waktunya, skripsi ini berjudul : **PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA WARISAN DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PALEMBANG.**

Dengan segala kerendahan hati diakui bahwa skripsi ini masih banyak mengandung kelemahan dan kekurangan, semua itu disebabkan masih kurangnya pengetahuan dan pengalaman penulis, karenanya mohon dimaklumi.

Dengan kesempatan yang baik ini penulis ucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan dorongan dan batuan, khususnya terhadap :

1. Bapak Dr. Abid Djazuli, SE., MM., Rektor Universitas Muhammadiyah Palembang beserta jajarannya.
2. Ibu Dr. Hj. Sri Suatmiati, SH., M.Hum., Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang beserta stafnya.
3. Bapak/Ibu Wakil Dekan I, II, III, IV, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.

4. Bapak Mulyadi Tanzili, SH., MH., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
5. Ibu Eni Suarti, SH., MH., selaku Penasehat Akademik.
6. Bapak H. Abdul Hamid Usman, SH., M.Hum selaku Pembimbing Skripsi yang telah banyak memberikan arahan-arahan dalam penulisan dan penyusunan skripsi ini.
7. Bapak dan Ibu Dosen beserta staf keryawan dan karyawati Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
8. Terima kasih kepada Bapak Edison Bag, Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT di Kantor Pertanahan Kota Palembang beserta jajarannya.
9. Ayahanda Nasrul dan Ibunda Masita (almh), Ibuku Sumarni, Saudaraku Maryon (alm) dan istri, Saudaraku Debi dan istri, Saudaraku Nover Saputra dan istri, saudara kecilku M. Aqsa Maulana dan Zidan Dwi Angkasa.
10. Saudara sepupuku Megawati Suwiryo Putri, Anggi Angraini, Devita Sari, Eva Agustri, Aming Delima, Veni Oktarini, Tri Utomo yang telah memberikan dorongan dan semangat penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
11. Sahabat-sahabat setiaku Wendi Putra Pratama, Andri Pahlipi, Sandi Dwi Saputra, Ekki Sefveni, Aida Purnama Sari, Rossa Parlina Kusmara, Nitri Usswatun Hasanah, dan Riski Mutia yang juga telah memberikan dorongan dan semangat penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
12. Sahabat seperjuangaku Mia Opta Fia, Zat Ayuningsih P, Rika Yunita, Etri Handayani, Rini Puspita, Sepriyanti, Wella Tiara Aginta, Idil Hartina, Dedek

Noviana, Azropi Syukron, Doriansyah, Cakra Aditya yang selalu memberikan motivasi, semangat, dan canda tawa kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

13. Kawan-kawan KKN Posko 215, Yogi Prastyo, M. Robi Yanto, Monda Darma, Septa Rico, MGS. Muhammad Afrizal, Sukanto, Melinda Ika Saputri, Vita Rusviana Ayu Vuspita, Petri Aprilia, Tanti Anggiasari yang telah memberikan semangat dalam menyelesaikan skripsi ini.
14. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuan, bimbingan serta fasilitas apapun juga dalam penyusunan skripsi ini.

Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang membacanya, terutama bagi penulis sendiri, amin.

Palembang, Maret 2018

Penulis

Ayu Saputri

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL i

HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING ii

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI iii

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS iv

HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN v

ABSTRAK vi

KATA PENGANTAR viii

DAFTAR ISI xi

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang 1
B. Permasalahan 5
C. Ruang Lingkup dan Tujuan 6
D. Definisi Konseptual 6
E. Metode Penelitian 8
F. Sistematika Penulisan 9

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Hak-hak Atas Tanah 10
1. Hak-hak Atas Tanah Menurut Hukum Adat 10
2. Hak-hak Atas Tanah Menurut Hukum Perdata 14
3. Hak-hak Atas Tanah Menurut UUPA 15
B. Peralihan Hak Atas Tanah 20
1. Jual Beli Hak Atas Tanah 20
2. Tukar Menukar Hak Atas Tanah 24
3. Hibah Hak Atas Tanah 25

4. Hibah Wasiat Hak Atas Tanah 26
5. Pewarisan Hak Atas Tanah..... 27
6. Wakaf Hak Atas Tanah P31
C. Hukum Pewarisan 32
1. Hukum Waris Adat 32
2. Hukum Waris Perdata 35
3. Hukum Waris Islam 36
D. Pendaftaran Tanah..... 38
1. Pendaftaran Pendaftaran Tanah 38
2. Pengaturan Pendaftaran Tanah 40
3. Asas-asas Pendaftaran Tanah 42
4. Tujuan Pendaftaran Tanah 43
5. Objek Pendaftaran Tanah 45
6. Pelaksana Pendaftaran Tanah 48
a. Kementrian Agraria dn Tata Ruang/ BPN RI 48
b. Kanwil BPN Provinsi 48
c. Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota 48

BAB III PEMBAHASAN
A. Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Warisan Di Kantor Pertanahan Kota Palembang 49
B. Kendala Yang Menghambat Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Karena Warisan Di Kantor Pertanahan Kota Palembang 58

BAB IV PENUTUP
A. Kesimpulan..... 55
B. Saran 50

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG

FAKULTAS HUKUM

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup manusia, hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekedar tempat hidup, tetapi lebih dari itu tanah memberikan sumber daya bagi keberlangsungan hidup umat manusia.

Tanah mempunyai peranan yang penting karena tanah merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran, dan kehidupan. Tanah menjadi sarana pokok misalnya dalam pembangunan, gedung, jalan raya, kawasan industri, dan prasarana kehidupan orang lain. Kepemilikan tanah dapat terjadi karena jual-beli, warisan, hibah, dan lain-lain. Proses kepemilikan tanah ini mengakibatkan terjadinya peralihan hak atas tanah. Pengaturan terhadap masalah ini telah tertuang di dalam UU No.05 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang biasa disebut UUPA.

Tanah yang sudah jelas kepemilikannya wajib didaftarkan kepada yang berwenang, seperti Kantor Pertanahan atau Badan Pertanahan Nasional untuk mendapatkan kepastian hukum dari pemerintah. Pendaftaran tanah ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah atau disingkat menjadi PP No.24 Tahun 1997, tanah yang sudah didaftarkan di kantor pertanahan akan mendapatkan sertipikat Hak Milik Atas Tanah.

Mengenai hak milik atas tanah dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa "Hak milik atas tanah adalah hak turun-temurun, terkuat dan

terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6". Pasal 20 yang berhubungan dengan Pasal 6 berbunyi sebagai berikut "Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat bawa hak itu mempunyai fungsi sosial".[1] Hak turun terkuat dan terpenuh yang dimaksud dalam pengertian tersebut bukan berarti hak milik merupakan hak yang bersifat mutlak, tidak terbatas, dan tidak dapat diganggu gugat, sebagai mana dimaksud dalam hak *eighdom,* melainkan untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah, hak milik merupakan hak yang paling kuat.[2] Hak milik turun-temurun maksudnya bahwa hak milik tersebut dapat terus-menerus diturunkan kepada ahli waris pemegangnya.[3] Hal ini berarti hak milik tidak ditentukan jangka waktunya seperti misalnya, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha. Hak milik tidak hanya akan berlangsung selama hidup orang yang mempunyainya, melainkan kepemilikannya akan dilanjutkan oleh ahli warisnya setelah si pemilik meninggal dunia. Tanah yang menjadi objek hak milik (hubungan hukumnya) itupun tetap, artinya tanah yang dipunyai dengan hak milik tidak berganti-ganti (tetap sama).

Selain itu pendaftaran tanah juga diatur dalam Pasal 19 UUPA yang berbunyi: "Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi (a). Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah. (b). Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak atas tersebut. (c). Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian paling kuat".

---

[1] Abdul Hamid Usman, 2008, *Dasar-Dasar Hukum Agraria,* Tunas Gemilang Press, Palembang, hlm 101

[2] http://www.jurnalhukum.com/hak-milik/ diakses pada tanggal 04 November 2017

[3] Op.cit, Abdul Hamid Usman, hlm 102

Sesuai dengan Pasal 20 ayat (2) UUPA "Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain". Peralihan hak milik atas tanah dapat terjadi karena perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Peralihan hak milik atas tanah karena perbuatan hukum dapat terjadi apabila pemegang hak milik atas tanah dengan sengaja mengalihkan hak yang dipegangnya kepada pihak lain. Sedangkan peralihan kahk atas tanah karena peristiwa hukum terjadi apabila pemegang hak milik atas tanah meninggal dunia, maka dengan sendirinya atau tanpa adanya suatu perbuatan hukum disengaja dari pemegang hak, hak milik beralih kepada ahli waris pemegang hak. Peralihan hak milik atas tanah dapat dilakukan dengan cara :[4]

1. Jual Beli
2. Tukar Menukar
3. Hibah
4. Warisan.

Peralihan hak atas tanah melalui warisan dapat dilakukan menurut Hukum Adat, Hukum Islam atau Hukum Perdata, hal ini tergantung kepada kesepakatan para pihak ahli waris karena hukum waris yang berlaku di Indonesia ada tiga yakni: Hukum Waris Adat, Hukum Waris Islam, dan Hukum Waris Perdata. Selain itu setiap daerah memiliki hukum adat yang berbeda-beda sesuai dengan sistem kekerabatan yang mereka anut.

Hukum waris adat adalah hukum yang memuat garis-garis ketentuan tentang sistem dan asas-asas hukum waris, tentang harta warisan, pewaris dan ahli

---

[4]Abdulkadir Muhammad, 1990, *Hukum Waris,*Remaja Rosda Karya, Bandung, hlm 50

waris, serta cara harta warisan itu dialihkan penguasaan dan pemilikannya dari pewaris kepada ahli waris. Adapun yang dimaksud dengan harta itu telah dibagi atau masih dalam keadaan tidak dibagi. Termasuk di dalam harta waris adalah harta pusaka, harta perkawinan, dan harta bawaan. Hukum waris adat sebenarnya adalah aturan-aturan hukum yang mengatur cara bagaimana dari abas keabad penerus dan peralihan dari harta kekayaan yang berwujud dari generasi pada generasi berikutnya.[5]

Proses pewarisan menurut hukum waris adat pada tiap daerah berbeda-beda. Masyarakat Indonesia yang berbhineka tunggal ika terdiri dari beragam suku bengsa yang memiliki adat istiadat dan hukum adat yang beragama antara yang satu golongan masyarakat sangat dipengaruhi oleh bentuk kekerabatan dari masyarakat itu sendiri, setiap kekerabatan atau kekeluargaan memiliki sistem hukum waris sendiri-sendiri. Secara teoritis sistem kekerabatan di Indonesia dapat dibedakan atas tiga corak yaitu sistem matrilineal dan sistem parental atau bilateral.

Apapun bentuknya, pewarisan hak milik atas tanah merupakan proses peralihan dari pewaris kepada ahli waris. Peralihan tersebut memang dumingkinkan sebagaimana yang disebutkan dalam sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa: "Hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain". Dalam hal ini penerima hak yang baru wajib mendaftarkan peralihan hak milik kepada pemegang hak atas tanah yang baru demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah.

---

[5] Ter Haar, 1990, *Asas-Asas Dan Susunan Hukum Adat,* Terjemahan R. Ng Surbakti Presponoto, Let N. Voricin Vahveve, Bandung, hlm 47

Penerbitan sertipikat hak milik atas tanah merupakan alat bukti yang kuat, sertipikat mempunyai arti yang sangat pentingbagi perlindungan kepastian hukum pemegang hak atas tanah, artinya pendaftaran hak atas tanah karena pewarisan tanah wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang memperoleh warisan. Berkaitan dengan hal tersebut penulis akan melakukan kajian tentang proses peralihan hak milik atas tanah yang diperoleh melalui warisan.

Namun tidak semua masyarakat yang ingin mendaftarkan hak tanah dan peralihan hak tanahnya kepada pemerintah, ini dikarenakan ada beberapa kendala yang dialami oleh masyarakat, seperti prosesnya yang berbelit dan biayanya yang tidak terjangkau oleh sebagian masyarakat tersebut.

Berdasarkan latar belakang di atas maka dilakukan penelitian dengan judul: "Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Warisan Di Kantor Pertanahan Kota Palembang".

B. Permasalahan

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dirumuskan pokok-pokok masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan di Kantor Pertanahan Kota Palembang?
2. Apa kedala yang menghambat pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan di Kantor Pertanahan Kota Palembang?

C. Ruang Lingkup dan Tujuan

Dalam penelitian ini penulis melakukan pembatasan dalam pembahasan masalah dengan menitikberatkan perhatian pada pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan, dengan mengambil lokasi penelitian di Kantor Pertanahan Kota Palembang dan tidak menutup kemungkinan untuk juga membahas hal-hal lain yang berhubungan dengan permasalahan.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui:

1. Pelasanaan pendafataran peralihan hak atas tanah karena warisan di Kantor Pertanahan Kota Palembang.
2. Kendala yang mengambat pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena warisan di Kantor Pertanahan Kota Palembang.

Hasil penelitian diharapkan dapat bermanfaat sebagai tambahan ilmu pengetahuan bagi penulis dan sekaligus merupakan sumbangan pemikiran khususnya bagi hukum perdata dan hukum agraria, yang di persembahankan sebagai pengabdian pada Almamater.

D. Definisi Konseptual

Dalam Buku Pedoman Penulis Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang bahwa:

> Definisi operasional atau kerangka konseptual dalam kerangka yang menggambar hubungan antara definis-definisi atau konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Konsep merupakan salah satu unsur konkrit dari teori. Namun demikian, masih diperlukan penjabaran lebih lanjut dari konsep ini dengan jalan memberikan definisi operasionalnya. Untuk ilmu hukum dapat diambil misalnya dari perundang-undangan. Definisi Operasional mempunyai tujuan untuk mempersempit cakupan makna variabel sehingga data yang diambil akan lebih terfokus. Sebagai contoh, judul skripsi: "Penggelapan Dana Calon Haji Menurut Undang-Undang No.13Tahun 2008 tentang Penyelenggaraan Ibadah Haji", maka dalam definisi operasional

atau kerangka konsepsual, dijelaskan apa yang dimaksud dengan; penggelapan, calon haji, ibadah haji[6]

Untuk itu pada bagian ini perlu dijelaskan hal-hal sebagai berikut:

1. Pelaksanaan adalah proses, cara, perbuatan dan melaksanakan suatu kegiatan.[7]
2. Pendaftaran adalah serangkaian 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 stu-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.[8]
3. Hak atas tanah adalah ha katas bagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.[9]
4. Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum atau tidak melalui perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja oleh pemegang haknya kepada pihak lain.[10]

---

[6] Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang, 2015, *Buku Pedoman Penulisan Skripsi,* Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang, hlm 5

[7] https://kbbi.kemendikbud.go.ig

[8] M. Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 148*

[9] Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum,* Raja Grafindo, Jakarta, hlm 17

[10] Op.cit, hlm 145

5. Warisan adalah perpindahan hak kebendaan dari orang yang sudah meninggal kepada ahli warisnya yang masih hidup.[11]
6. Kantor Pertanahan adalah lembaga pemerintah nonkementrian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintah dibidang Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.[12]

E. Metode Penelitian

1. Sifat Penelitian

Selaras dengan pembahasan permasalahan, maka jenis penelitian ini tergolong penelitian sosiologis, yang bersifat deskriptif dengan menggambarkan pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan di Kantor Pertanahan Kota Palembang, sehingga tidak menguji hipotesa.

2. Jenis Data

Sehubungan dengan itu, maka jenis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder dan data primer.

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dengan cara:

a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian kepustakaan, yaitu melakukan pengkajian terhadap data sekunder berupa bahan hukum primer (peraturan perundang-undang), bahan hukum sekunder (literature, laporan hasil penelitian, makalah, karya ilmiah yang dimuat dalam majalah ilmiah), dan yang relevan dengan permasalahaan penelitian ini.

---

[11] Ahmad Rofiq, 2000, *Hukum Islam Di Indonesia,* Raja Grafindo, Jakarta, hlm 355
[12] http://id,m,wikipedia.org diakses tanggal 04 November 2017

b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan, yaitu pengumpulan data primer dengan melakukan observasi dan wawancara dengan pihak-pihak terkait di Kantor Pertanahan Kota Palembang.

c. Teknik Pengolahan Data

Pengolahan data dilakukan dengan cara mengolah dan menganalisis data yang telah dikumpulkan secara tekstual, lalu dikonstruksikan secara kualitatif, untuk selanjutnya ditarik suatu kesimpulan.

F. Sistematika Penulisan

Rencana penelitian skripsi ini akan tersusun secara keseluruhan dalam 4 (empat) bab dengan sistematika sebagai berikut :

BAB I : **PENDAHULUAN**

Bab ini berisikan latar belakang, perumusan masalah, ruang lingkup dan tujuan penelitian, definisi operasional, metode penelitian, dan sistematika penulisan skripsi.

BAB II :**TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini berisikan tentang pengertian hak atas tanah, jenis-jenis ha katas tanah, pengertian peralihan hak atas tanah, sebab-sebab terjadinya peralihan hak atas tanah, terhapusnya ha katas tanah, pengertian hukum waris, dasar hukum pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan, jaminan kepastian hukum.

BAB III :**PEMBAHASAN**

Pada bab ini membahas mengenai pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan di kantor pertanahan Kota Palembang dan kendala yang menghambat pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena warisan di Kantor Pertanahan Kota Palembang.

BAB IV :**PENUTUP**

Dalam bab ini akan diuraikan kesimpulan dari masalah – masalah yang dirumuskan dalam penelitian. Setelah mengambil kesimpulan dari seluruh data yang diperoleh dari penelitian dapat pula memberikan saran – saran yang membangun demi kesempurnaan yang ingin dicapai.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU-BUKU

Abdul Hamid Usman, 2008, *Dasar-Dasar Hukum Agraria,* Tunas Gemilang Press, Palembang.

--------, 2008, *Politik Hukum Agraria Indonesia,* Tunas Gemilang Press, Palembang.

--------, 2015, *Pokok-Pokok Hukum Adat,* Tunas Gemilang Press, Palembang.

Abdulkadir Muhamad, 1990, *Hukum Waris*, Remaja Rosda Karya, Bandung.

Ahmad Rofiq, 2000, *Hukum Islam Di Indonesia,* Raja Garfindo, Jakarta.

Andrian Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya,* Sinar Grafika, Jakarta.

Effendi Paringin, 1990, *Mencegah Sengketa Tanah,* Rajawali Press, Jakarta.

Effendi Paringin, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dan Sudut Pandang Praktisi Hukum,* Raja Grafindo, Jakarta.

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah, 2015, *Pedoman Penulisan Skripsi,* Fakultas Hukum Universtas Muhammadiyah Palembang.

M. Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia,* Sinar Grafika, Jakarta.

Purnadi Purbacaraka, 1984, *Sendi-Sendi Hukum Agraria,* Ghalia Indonesia, Jakarta.

Soedharyo Soimin, 2001, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,* Sinar Grafika, Jakarta.

Tamakarin S, 1992, *Asas-Asas Hukum Waris Menurut Tiga Sistem Hukum,* Pionir Jaya, Jakarta.

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 05 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria Biasa Disebut UUPA.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

C. INTERNET

http://www.jurnalhukum.com/hak-milik

http://kbbi-kemendikbud.go.id

http://id.m.wikipedia.org./wiki/hibah_wasiat

http://digilib.unila.ac.id>Bab2fix

http://id.m.wikipedia.org/wiki/Kementrian_Agraria_Dan_Tata_Ruang

http://id.m.wikipedia.org/wiki/Badan_Pertanahan_Nasional