



UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG

FAKULTAS HUKUM

**TINJAUAN YURIDIS MENGENAI PROSEDUR PERALIHAN HAK  
ATAS TANAH KARENA PEWARISAN  
DI KOTA SEMARANG**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk memenuhi persyaratan menyelesaikan pendidikan

Program Studi Hukum Program Sarjana

Disusun oleh:

Aji Prasetya

221003742019248

SEMARANG

2026



UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG  
FAKULTAS HUKUM

TINJAUAN YURIDIS MENGENAI PROSEDUR PERALIHAN HAK ATAS TANAH  
KARENA PEWARISAN DI KOTA SEMARANG

SKRIPSI

Telah dilakukan pengujian di hadapan Tim Penguji  
dan memenuhi persyaratan menyelesaikan pendidikan  
Program Studi Ilmu Hukum Program Sarjana

Disusun oleh :  
AJI PRASETYA  
NPM : 221003742019248

Mengesahkan,  
Tim Penguji  
Ketua,

MIEKE ANGGRAENI DEWI, SH MHUM  
NUPTK : 4945743644230082

Anggota,

DR. MARKUS SURYO UTOMO, SH.MSI  
NUPTK : 2339742643130073

Anggota,

FEBRYAN ALAM SUSATYO, SH.,MH.  
NUPTK : 9538771672130262

Mengetahui  
Dekan,



PROF. PRASETYA LISDIYONO, S.H., M.HUM.  
NUPTK : 2757741642130072

SEMARANG  
2026

1. Prof. Dr. Drs. Suparjo, M. P. Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. Edy Lisdiyono, S.H., M. Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.
3. Ibu Mieke Anggraeni Dewi, S.H., M. Hum., selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan arahan, bimbingan, serta masukan yang sangat berharga dalam proses penyusunan skripsi ini.
4. Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang yang telah memberikan ilmu dan wawasan selama masa perkuliahan.
5. Notaris Ade Adriansyah, S.T., S.H., M.H., M.Kn., yang telah bersedia memberikan waktu dan informasi dalam proses wawancara penelitian.
6. Bapak Martadi & Ibu Roichatul Miskiyah yang senantiasa memberikan doa, dukungan moral, serta motivasi kepada saya.
7. Sahabat dan rekan-rekan mahasiswa terutama, Salvira Anindya, Qurotunaja, Febrian Budi Herlambang, Theodorus Ivan, Adelia Azzhara, Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang yang telah memberikan dukungan dan semangat selama proses penyusunan skripsi.

Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum pertanahan. segala kritik dan saran yang positif dari berbagai pihak sangat ditunggu dan akan penulis terima dengan senang hati.

## **DAFTAR ISI**

SKRIPSI .....	1
SKRIPSI .....	2
TINJAUAN YURIDIS MENGENAI PROSEDUR PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA PEWARISAN DI KOTA SEMARANG .....	3
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN.....	3
MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	4

MOTTO .....	4
PERSEMBAHAN.....	5
KATA PENGANTAR.....	6
DAFTAR ISI .....	7
ABSTRAK .....	10
BAB I .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
PENDAHULUAN .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
B. Pembatasan Masalah .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
C. Rumusan Masalah.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
D. Tujuan Penelitian .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
E. Kegunaan Penelitian .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
BAB II .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
TINJAUAN PUSTAKA.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
i) Tinjauan Umum Tentang Tanah .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
1. Pengertian Tanah .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2. Dasar Hukum Tanah .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3. Macam-macam Hak Atas Tanah.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
ii) Tinjauan Khusus Tentang Hukum Tanah Menurut Pandangan Islam	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
1. Pengertian Hukum Tanah Menurut Islam.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2. Kepemilikan Tanah Menurut Islam.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3. Cara Memperoleh Kepemilikan Tanah Menurut Islam	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
iii) Tinjauan Tentang Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
iv) Tinjauan Tentang Sertifikat Hak Atas Tanah .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
(1) Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
(2) Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
(3) Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
BAB III .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
METODE PENELITIAN.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
BAB IV .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS DATA .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
A. Prosedur Menurut Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
B. Kendala Yuridis Dan Administratif Dalam Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan Di Kota Semarang.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>

- C. Upaya Yang Dapat Dilakukan Untuk Mengatasi Kendala Dalam Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan Di Kota Semarang Guna Mewujudkan Kepastian Hukum.**Error! Bookmark not defined.**
- D. Analisis Yuridis Terhadap Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan di Kota Semarang .....**Error! Bookmark not defined.**
- E. Analisis Teori Hukum Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan**Error! Bookmark not defined.**
- F. Analisis Perbandingan Antara Ketentuan Normatif dan Praktik di Lapangan**Error! Bookmark not defined.**
- G. Implikasi Hukum Apabila Peralihan Hak Tidak Didaftarkan**Error! Bookmark not defined.**
- H. Peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan di Kota Semarang .....**Error! Bookmark not defined.**
- I. Analisis Kendala Yuridis Secara Lebih Mendalam .....**Error! Bookmark not defined.**
- J. Analisis Kendala Administratif .....**Error! Bookmark not defined.**
- K. Upaya Optimalisasi Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan**Error! Bookmark not defined.**
- L. Analisis Teori Kepastian Hukum dalam Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan**Error! Bookmark not defined.**
- M. Analisis Efektivitas Pelaksanaan Peraturan Perundang-undangan**Error! Bookmark not defined.**
- N. Analisis Perbandingan Praktik Pewarisan Tanah di Kota Semarang dengan Ketentuan Normatif **Error! Bookmark not defined.**
- O. Dampak Hukum Apabila Peralihan Hak Tidak Didaftarkan**Error! Bookmark not defined.**
- P. Analisis Yuridis Terhadap Sengketa Waris yang Berkaitan dengan Tanah**Error! Bookmark not defined.**
- Q. Rekomendasi Akademik dan Praktis .....**Error! Bookmark not defined.**
- R. Penegasan Hasil Analisis.....**Error! Bookmark not defined.**
- PENUTUP.....**Error! Bookmark not defined.**
- DAFTAR PUSTAKA .....**Error! Bookmark not defined.**

## ABSTRAK

Peralihan hak atas tanah karena pewarisan merupakan peristiwa hukum yang terjadi secara otomatis akibat meninggalnya pemegang hak dan mengakibatkan berpindahnya hak atas tanah kepada ahli waris. Meskipun peralihan tersebut terjadi karena hukum, pendaftarannya tetap wajib dilakukan untuk menjamin kepastian hukum dan tertib administrasi pertanahan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam praktiknya, pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena pewarisan masih menghadapi berbagai kendala, khususnya di Kota Semarang sebagai wilayah perkotaan yang memiliki nilai ekonomi tanah yang tinggi. Penelitian ini bertujuan untuk: (1) mengetahui dan menganalisis prosedur peralihan hak atas tanah karena pewarisan di Kota Semarang; (2) mengidentifikasi kendala yuridis dan administratif yang timbul dalam pelaksanaannya; serta (3) menganalisis upaya yang dapat dilakukan untuk mengatasi kendala tersebut guna mewujudkan kepastian hukum. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris dengan spesifikasi deskriptif kualitatif, melalui studi kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan serta penelitian lapangan melalui wawancara dengan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Semarang. Hasil penelitian menunjukkan bahwa prosedur peralihan hak atas tanah karena pewarisan harus memenuhi persyaratan administratif berupa sertifikat hak atas tanah, surat kematian, surat keterangan waris, identitas ahli waris, serta dokumen pendukung lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Kendala yang dihadapi meliputi kendala yuridis berupa perselisihan pembagian warisan, penolakan warisan, dan pluralisme sistem hukum kewarisan, serta kendala administratif berupa kesulitan pengumpulan ahli waris, ketidaklengkapan dokumen, dan rendahnya kesadaran hukum masyarakat terhadap kewajiban pendaftaran peralihan hak. Upaya yang dapat dilakukan antara lain peningkatan pemahaman hukum masyarakat, optimalisasi peran Notaris dan PPAT dalam memberikan pendampingan hukum, serta peningkatan pelayanan administrasi pertanahan oleh Kantor Pertanahan. Dengan demikian, pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena pewarisan memerlukan sinergi antara kepastian normatif dan efektivitas pelaksanaan administrasi guna menjamin perlindungan hukum bagi para ahli waris.

**Kata Kunci: Peralihan Hak Atas Tanah, Pewarisan, Pendaftaran Tanah, Kepastian Hukum, Kendala Yuridis dan Administratif.**