

**PROSES PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH
KARENA PEWARISAN DI DESA LAMATUTU KECAMATAN
TANJUNG BUNGA KABUPATEN FLORES TIMUR DITINJAU DARI
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997
TENTANG PENDAFTARAN TANAH**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Syarat-Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Program Studi Ilmu Hukum



OLEH:

FICKY FRANSISKA
NIM: 2020110742

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM DAN SOSIAL HUMANIORA
UNIVERSITAS FLORES
ENDE
2025**

LEMBAR PERSUTUJUAN

**PROSES PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH
KARENA PEWARISAN DI DESA LAMATUTU KECAMATAN
TANJUNG BUNGA KABUPATEN FLORES TIMUR DITINJAU DARI
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997
TENTANG PENDAFTARAN TANAH**

SKRIPSI

DI SUSUN OLEH :

FICKY FRANSISKA

NIM: 2020110742

Disetujui

Pembimbing I

Pembimbing II

Bernadus Basa Kelen, S.H.,M.Hum

NIDN : 0814077102

Ernesta Arita Ari, S.H.,M.Hum

NIDN : 0820046904

MENGETAHUI:

Dekan

**Fakultas Hukum Dan Sosial Humaniora
Universitas Flores**

Ketua

**Program Studi Ilmu Hukum
Universitas Flores**

Christina Bagenda, S.H.,M.H

NIDN : 0823036701

Henricus Haiyon, SH.,M.Hum

NIDN : 0812117801

LEMBARAN PENGESAHAN

**PROSES PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH
KARENA PEWARISAN DI DESA LAMATUTU KECAMATAN
TANJUNG BUNGA KABUPATEN FLORES TIMUR DITINJAU DARI
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997
TENTANG PENDAFTARAN TANAH**

SKRIPSI

FICKY FRANSISKA

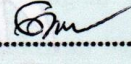
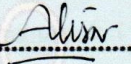
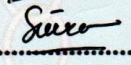
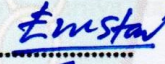
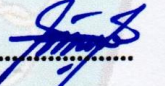
NIM: 2020110742

Telah Dipertahankan di Depan Penguji

Pada Hari : Jumad

Tanggal : 21 Februari 2025

Tim Panitia Penguji:

- | | |
|--|--|
| 1. Agustinus F. Paskalino Dadi, S.Fil.,M.Hum (Ketua) | 1.....  |
| 2. Maria A. Liza Quintarti, S.H.,M.Hum (Sekretaris) | 2.....  |
| 3. Sumirahayu Sulaiman, S.H.,M.Hum (Anggota) | 3.....  |
| 4. Ernesta Arita Ari, S.H.,M.Hum (Anggota) | 4.....  |
| 5. Bernadus Basa Kelen, S.H.,M.Hum (Anggota) | 5.....  |

Mengesahkan

**Dekan
Fakultas Hukum Dan Sosial Humaniora
Universitas Flores**



Christina Bagenda, S.H.,M.H
NIDN : 0823036701

**Ketua
Program Studi Ilmu Hukum
Universitas Flores**



Hendrikus Haipon, SH.,M.Hum
NIDN : 0812117801

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ficky Fransiska
Nim : 2020110742
Fakultas : Hukum dan Sosial Humaniora
Program Studi : Ilmu Hukum
Perguruan Tinggi : Universitas Flores

Menyatakan bahwa skripsi dengan judul **“Proses Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Di Desa Lamatutu Kecamatan Tanjung Bunga Kabupaten Flores Timur Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”**, dengan ini secara keseluruhan adalah hasil karya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang rujuk sumbernya. Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa pernyataan saya tidak benar, maka saya bersedia menerima hukuman/sanksi atas perbuatan saya.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Ende, Februari 2025



Ficky Fransiska
NIM: 2020110742

MOTTO

**“Setetes Keringat Orang Tuaku Yang Keluar,
Ada Seribu Langkah Untuk Maju”**

PERSEMBAHAN

Dengan memanjatkan Puji Syukur dan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa dan dengan hati yang ihlas, Penulis mempersembahkan karya ilmiah kepada:

1. Kedua orang tua Alm. Ayah Mariano Dossantos Goncalves dan Ibunda Yasinta Wiwin, yang telah melahirkan, merawat dan membesarkan penulis dengan penuh cinta, kasih sayang, memotivasi, serta mendoakan penulis hingga penulis mampu menyelesaikan pendidikan sampai sarjana. Beliau berdua memang tidak merasakan pendidikan sampai di bangku perkuliahan, namun beliau berdua mampu menghantarkan penulis sampai di bangku perkuliahan dan merai gelar Sarajana Hukum.
2. Kepada Kakak dan Adik Tercinta, Kakak Kiki Dwisetiawati, Adik Rickyardo Araujo Goncalves dan Cristiano Araujo Goncalves yang selalu memotifasi, mendengarkan keluh kesah penulis dan serta memberikan doa yang tulus kepada Penulis untuk menyelesaikan studi.
3. Kepada Mama Yosefina Titin Maran Dan Mama Lusua Lerek Maran yang selalu memberi dukungan dan membantu penulis baik dalam bentuk waktu, materi dan biaya untuk penulis dalam menyelesaikan studi.
4. Kepada Tunangan Penulis Ambrosius Daeng Waikelak S.Pd yang sudah banyak berperan penting dalam membantu penulis, baik memberikan waktu, moral, materi dan biaya serta memberikan motivasi kepada penulis yang mampu membawa proses jauh dalam penulisan skripsi ini.
5. Kepada sahabat Tercinta Pinq Baba Aprilia Parera S.Pd, dan Cynthia Petronela Da Costa, S.Ak, yang selalu mensupor, memberikan masukan

dan motivasi kepada penulis, serta menemani penulis dalam suka dan duka untuk menyelesaikan studi dan menyelesaikan penulisan skripsi ini.

6. Kepada teman baik penulis Ovin, Nitha , Novi, dan Kakak Axell dan Kepada Teman- teman tercinta Fakultas Hukum Angkatan 2020 yang selalu mendukung, memberikan motivasi agar dapat menyelesaikan studi dan penulisan skripsi.
7. Almamater tercinta Universitas Flores Khususnya Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Dan Sosial Humaniora ater tercinta Universitas Flores.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan bimbinganNya, penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi dengan judul **“Proses Penftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Di Desa Lamatutu Kecamatan Tanjung Bunga Kabupaten Flores Timur Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”** dengan baik sebagai tugas akhir pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum dan Sosial Humaniora, Universitas Flores.

Skripsi ini merupakan penerapan sejumlah teori ilmu hukum yang diperoleh penulis guna menambah wawasan penulis, selain untuk memenuhi tugas dan syarat-syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum dan Sosial Humaniora Universitas Flores.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis mendapat banyak bantuan berupa bimbingan dan saran, sehingga patut penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada :

1. Rektor Universitas Flores Bapak Dr.Wilybrodus Lanamana, M.M.A. beserta jajarannya yang dengan bijaksana memimpin Lembaga Pendidikan Tinggi Universitas Flores.
2. Dekan Fakultas Hukum Dan Sosial Humaniora Ibu Christina Bagenda, S.H., M.H, dan yang dengan bijaksana menyelenggarakan proses pembelajaran di tingkat fakultas.
3. Wakil Dekan I Bapak Agustinus F. Paskalino Dadi S.FIL.,M.Hum Bidang Akademik

4. Wakil Dekan II Ibu Ernesta Arita Ari S.H.,M.Hum Bidang Administrasi Umum, Keuangan dan Kepegawaian
5. Wakil Dekan III Ibu Gratiana Sama S.Pd.,M.Hum Bidang Kemahasiswaan
6. Bapak Bernadus Basa Kelen S.H.,M.Hum, sebagai Dosen pembimbing I yang sudah membimbing dan mengarahkan penulis dalam menyusun skripsi ini.
7. Ibu Ernesta Arita Ari S.H.,M.Hum sebagai Dosen pembimbing II yang sudah membimbing dan mengarahkan penulis dalam menyusun skripsi ini.
8. Ketua program studi ilmu hukum Bapak Hendrikus Haipon, S.H., M.Hum yang selalu memberikan dukungan dan motivasi kepada penulis sejak awal pemilihan judul hingga tahap sidang skripsi.
9. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Dan Sosial Humaniora yang menunjang proses pembelajaran bagi penulis selama mengikuti perkuliahan.
10. Bapak dan Ibu Pegawai Program Studi Ilmu Hukum yang dengan penuh pengabdian melayani dan melancarkan semua urusan administrasi.
11. Kantor Pertanahan Kabupaten Flores Timur Dan Kantor Desa Lamatutu,Kecamatan Tanjung Bunga terlebih khusus bagian pengolahan data administrasi pendaftaran tanah yang telah membantu penulis dengan memberikan informasi,data selama penelitian yang berkaitan dengan penyusunan skripsi ini.

12. Rekan-rekan mahasiswa yang telah memberikan dukungan kepada penulis melakukan penelitian sampai dengan penyusunan skripsi ini.

Penulis yakin bahwa semua kebaikan yang telah penulis dapatkan, kiranya Tuhan Yang Maha Esa memberkati usaha bagi mereka yang telah berbuat kebaikan.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak lepas dari kekurangan dan masih jauh dari kata sempurna, untuk itu demi penyempurnaan skripsi ini, penulis mengharapkan kritikan dan saran yang membangun dari pembaca. Semoga skripsi ini berguna bagi pembaca.

Ende, Februari 2025
Penulis

FICKY FRANSISKA

ABSTRAK

Judul Skripsi: Proses Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Di Desa Lamatutu Kecamatan Tanjung Bunga Kabupaten Flores Timur Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Disusun oleh Ficky Fransiska, NIM 2020110742

Peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan merupakan suatu peristiwa hukum yang penting, sehingga pendaftarannya perlu dilakukan untuk memberikan suatu peristiwa hukum dan perlindungan hak bagi ahli waris. Didalam peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, terdapat ketentuan yang mengatur bahwa setiap peralihan hak atas tanah, termasuk yang terjadi karena pewarisan, wajib didaftarkan. Hal ini penting untuk memastikan kepastian hukum atas hak milik tanah dan untuk melindungi hak-hak para pihak yang terlibat. Proses pendaftaran ini dilakukan melalui akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harus dicatatkan dalam buku tanah. Dalam konteks, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memberikan kerangka hukum yang jelas mengenai kewajiban pendaftaran peralihan hak atas tanah. Meskipun peraturan ini telah ada. Adapun Rumusan Masalah: 1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah 2. Hambatan- Hambatan apa yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian empiris dengan menggunakan pendekatan yuridis sosiologis. Hasil penelitian menunjukkan: (1) Menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berhak menerima warisan wajib meminta pendaftaran peralihan hak tersebut dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak meninggalnya orang yang semula mempunyai hak milik tersebut dengan tidak melanggar ketentuan bahwa menerima hak milik atas tanah harus sesuai dengan Undang – undang Pokok Agraria pasal 21. Pada dasarnya Tata Cara Pelaksanaan Peralihan Hak atas Tanah Karena Pewarisan tergantung pada keadaan tanah tersebut apakah sudah bersertipikat ataukah masih dalam bentuk letter C (2) Hambatan- Hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan adalah: Kurang kesadaran hukum dari masyarakat itu sendiri mengenai arti dan pentingnya pendaftaran tanah, mereka menganggap bahwa letter C sebagai tanda bukti pemilikan hak., Tradisi dan pengaruh adat, Kondisi ekonomi masyarakat yang masih rendah, Alasan masyarakat karena terlalu kecil tanah yang dimilikinya, Kurangnya surat bukti pemilikan tanah: Kesimpulan : Dari hasil yang penulis temukan di lokasi penelitian dengan mewawancarai Kepala Desa Lamatutu dan Kantor Pertanahan Kabupaten Flores Timur, serta beberapa masyarakat terkait permasalahan Pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan kurangnya sosialisasi tentang tata cara pendaftaran tanah karena pewarisan, serta anggapan masyarakat bahwa diperlukan waktu yang lama dalam pengurusan sertipikat dan masyarakat banyak yang tidak memahami prosedur pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan. Adapun saran- saran yang perlu penulis sampaikan adalah sebagai berikut: 1. Bagi Kantor Pertanahan , 2. Bagi Masyarakat Desa , 3. pembaca.

Kata Kunci: Proses, Pendaftaran Tanah, Pewarisan

ABSTRACT

Thesis Title: The Process of Registration of Transfer of Ownership Rights to Land Due to Inheritance in Lamatutu Village, Tanjung Bunga District, East Flores Regency Reviewed from Government Regulation Number 24 of 1997 Concerning Land Registration, Compiled by Ficky Fransiska, NIM 2020110742

Transfer of land ownership due to inheritance is an important legal event, so that registration needs to be carried out to provide a legal event and protection of rights for heirs. In government regulation number 24 of 1997 concerning land registration, there are provisions that stipulate that every transfer of land rights, including those that occur due to inheritance, must be registered. This is important to ensure legal certainty of land ownership rights and to protect the rights of the parties involved. This registration process is carried out through a deed made by the Land Deed Making Officer (PPAT) and must be recorded in the land book. In context, Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration provides a clear legal framework regarding the obligation to register the transfer of land rights. Although this regulation has existed. The formulation of the problem: 1. How is the implementation of registration of the transfer of land ownership rights due to inheritance based on Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration 2. What obstacles occur in the implementation of registration of the transfer of land ownership rights due to inheritance based on Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. The method used in this study is empirical research using a sociological legal approach. The results of the study show: (1) According to the provisions of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration, those who are entitled to receive an inheritance are required to request registration of the transfer of said rights within a period of 6 (six) months from the death of the person who originally owned the ownership rights without violating the provisions that receiving ownership rights to land must be in accordance with the Basic Agrarian Law Article 21. Basically, the Procedures for Implementing the Transfer of Land Rights Due to Inheritance depend on the condition of the land, whether it has a certificate or is still in the form of letter C. (2) The obstacles that occur in implementing the registration of the transfer of land ownership rights due to inheritance are: Lack of legal awareness from the community itself regarding the meaning and importance of land registration, they consider letter C as proof of the election of rights., Tradition and customary influence, The low economic conditions of the community, The reason for the community because the land they own is too small, Lack of proof of land ownership: Conclusion: From the results that the author found at the research location by interviewing the Head of Lamatutu Village and the District Land Office East Flores, as well as several communities related to the problem of Registration of transfer of land ownership rights due to inheritance, lack of socialization regarding the procedures for land registration due to inheritance, as well as the assumption of the community that it takes a long time to process the certificate and many people do not understand the procedures for registering transfer of land rights due to inheritance. The suggestions that the author needs to convey are as follows: 1. For the Land Office, 2. For Village Communities, 3. Readers

Keywords: Process, Land Registration, Inheritance

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSUTUJUAN.....	ii
LEMBARAN PENGESAHAN.....	iii
LEMBAR PERNYATAAN	iv
MOTTO	v
PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	viii
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah.....	7
1.3 Ruang Lingkup.....	8
1.4 Tujuan Penelitian	8
1.4.1 Tujuan Umum.....	8
1.4.2 Manfaat Penelitian.....	9
1.5 Metode Penelitian	9
1.5.1 Jenis dan Pendekatan Penelitian	9
1.6 Lokasi Penelitian.....	11
1.7 Sistematika Penulisan	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	13
2.1 Proses Pendaftaran Tanah	13
2.2 Peralihan Hak Atas Tanah	16
2.3 Hak Milik.....	18
2.4 Pewarisan	21
2.5 Alih Waris.....	24
2.6 Tanah.....	25

BAB III PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA PEWARISAN BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH	29
3.1 Sistem Pewarisan	29
3.1.1 Hukum Waris Adat	30
3.1.2 Hukum Waris BW	31
3.2 Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan.....	33
3.3 Prosedur Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan	37
3.4 Dokumen persyaratan Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah Karena Pewarisan	47
BAB IV HAMBATAN –HAMBATAN YANG TERJADI DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA PEWARISAN BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH	54
4.1 Faktor Eksteren	54
4.1.1 Kelengkapan Berkas	54
4.1.2 Menghadirkan Pihak Terkaid	55
4.1.3 Faktor Sosial dan Budaya	55
4.1.4 Infrastruktur yang Tidak Memadai.....	56
4.2 Fator Interen.....	56
4.2.1 Kewarisan yang Tidak Jelas	56
4.2.2 Ahli Waris Yang Tidak Diketahui.....	56
4.2.3 Dokumen Kepemilikan Tanah yang Tidak Lengkap.....	57
4.2.4 Masalah Keuangan	57
4.2.5 Kurang Kesadaran Hukum	57

BAB V PENUTUP	58
5.1 Kesimpulan	58
5.2 Saran	59
5.2.1 Kantor Pertanahan Kabupaten Flores Timur	59
5.2.2 Masyarakat	61

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN