



**PENSERTIPIKATAN TANAH WARISAN  
YANG DIAKUI SEBAGAI HIBAH OLEH SALAH SEORANG AHLI WARIS  
MELALUI PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)  
(Studi Kasus di Desa Banyubiru Kabupaten Semarang)**

**TUGAS AKHIR – SKRIPSI**

Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat  
guna menyelesaikan Program Sarjana Hukum

Oleh :

**HAYYU TYARANISSA**

NIM 11000120140710

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG**

**2024**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**PENSERTIPIKATAN TANAH WARISAN  
YANG DIAKUI SEBAGAI HIBAH OLEH SALAH SEORANG AHLI WARIS  
MELALUI PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)  
(Studi Kasus di Desa Banyubiru Kabupaten Semarang)**

**TUGAS AKHIR – SKRIPSI**

Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat  
guna menyelesaikan Program Sarjana Hukum

Oleh :

**HAYYU TYARANISSA**

NIM 11000120140710

Tugas Akhir dengan judul di atas telah disahkan  
dan disetujui untuk diperbanyak

Pembimbing I

Pembimbing II



**Nur Adhim, S.H., M.H.**  
NIP 196404201990031002

**Muhvidin, S.Ag., M.Ag., M.H.**  
NIP 197503092003121002

**HALAMAN PENGUJIAN**  
**PENSERTIPIKATAN TANAH WARISAN**  
**YANG DIAKUI SEBAGAI HIBAH OLEH SALAH SEORANG AHLI WARIS**  
**MELALUI PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)**  
**(Studi Kasus di Desa Banyubiru Kabupaten Semarang)**

Dipersiapkan dan disusun

Oleh:

**HAYYU TYARANISSA**

NIM 11000120140710

Telah diujikan di depan Dewan Penguji pada tanggal 21 Maret 2024

Dewan Penguji

Ketua



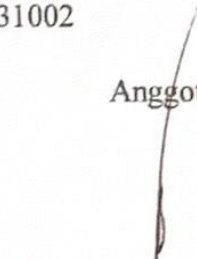
**Nur Adhim, S.H., M.H.**  
NIP 196404201990031002

Anggota Penguji I



**Muhvidin, S.Ag., M.Ag., M.H.**  
NIP 197503092003121002

Anggota Penguji II



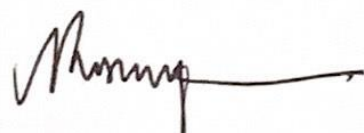
**Mira Novana Ardani, S.H., M.H.**  
NIP 198211142015042001

Mengesahkan,  
Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro



**Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M. Hum.**  
NIP 196711191993032002

Mengetahui,  
Kepala Program Studi S-1 Ilmu Hukum



**Dr. Aditva Yuli Sulistyawan, S.H., M.H.**  
NIP 198407092008121002

## PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa Tugas Akhir ini tidak pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi lain, dan sepanjang pengetahuan saya di dalamnya tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Semarang, 21 Maret 2024



Hayyu Tyranissa

NIM 11000120140710

## **MOTTO DAN PERSEMBAHAN**

“Kunci segala kesuksesan dan kebahagiaan adalah doa Ibu ku yang selalu menyertai di setiap hembusan nafas dan langkah ku.”

“Selama tidak menyerah, artinya anda tidak akan gagal. Sebab kunci kegagalan adalah kata menyerah itu sendiri.”

(B.J Habibie)

*Penulisan hukum ini saya persembahkan untuk orang tua tercinta, pasangan, sahabat, teman-teman dan semua para pihak yang telah membantu dalam penyelesaian penulisan hukum ini, serta almamater kebanggaan saya Universitas Diponegoro*

## ABSTRAK

Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dilaksanakan berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang PTSL. Salah satunya terdapat suatu ayat yang mengatur tentang surat pernyataan tertulis yaitu dalam Pasal 22 ayat (2). Pasal ini bertujuan untuk memberikan kemudahan apabila terdapat dokumen yang belum lengkap atau bahkan tidak ada saat pengajuan PTSL. Namun, adanya surat pernyataan tertulis ini banyak terjadi tindakan penyelewengan seperti yang terjadi di Desa Banyubiru. Suatu bidang Tanah *Letter C* dilakukan pensertipikatan melalui PTSL yang mana merupakan tanah peninggalan warisan. Tanah tersebut diakui sebagai hibah oleh salah seorang ahli waris melalui PTSL dengan membuat surat pernyataan tertulis sepihak. Pensertipikatan ini tidak diketahui oleh ahli waris lainnya sehingga menimbulkan permasalahan.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui, mengidentifikasi, dan menganalisis akibat hukum terhadap penerbitan sertipikat yang diakui sebagai hibah oleh salah seorang ahli waris melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan upaya penyelesaian untuk menyelesaikan permasalahan yang terjadi antara para pihak yang bersangkutan.

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan hukum ini adalah yuridis empiris dengan spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analitis. Data yang digunakan dalam penelitian ini ialah data primer dan sekunder yang selanjutnya diolah dan dianalisis menggunakan metode analisis kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian, akibat hukum dari pensertipikatan yang terjadi adalah cacat administrasi yang menyebabkan sertipikat batal demi hukum dan surat pernyataan tertulis yang dibuat tidak memenuhi unsur itikad baik. Upaya penyelesaian yang dapat dilakukan dapat melalui jalur litigasi atau non-litigasi. Namun, apabila penyelesaian secara non-litigasi berhasil dilakukan akan memberikan lebih banyak keuntungan bagi para pihak daripada penyelesaian secara litigasi.

**Kata kunci :** *pensertipikatan, PTSL, hibah, tanah warisan*

## **KATA PENGANTAR**

Alhamdulillahirobbil'alamiin, segala puji bagi Allah SWT yang telah memberikan rahmat, petunjuk serta karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum ini dengan dengan judul **“PENSERTIPIKATAN TANAH WARISAN YANG DIAKUI SEBAGAI HIBAH OLEH SALAH SEORANG AHLI WARIS MELALUI PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) (Studi Kasus di Desa Banyubiru Kabupaten Semarang).”** Penulisan hukum ini disusun guna memenuhi tugas akhir dan syarat kelulusan dalam Program Sarjana (S-1) Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

Penyusunan penulisan hukum ini, penulis menyadari banyak terdapat kesalahan dan kekurangan. Walaupun demikian, berbagai bantuan dan dukungan dari berbagai pihak menjadi salah satu faktor yang menjadikan penulisan hukum ini dapat terselesaikan dengan tepat waktu. Penulis menyampaikan ucapan terima kasih sebesar-besarnya kepada semua pihak yang terlibat dalam memberikan pengarahan, bimbingan dan bantuan dalam berbagai bentuk.

Terutama penulis sampaikan terimakasih kepada:

1. Prof. Dr. Yos Johan Utama, S.H., M.Hum., selaku Rektor Universitas Diponegoro;
2. Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum., Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro;

3. Dr. Aditya Y. Sulistyawan, S.H., M.H., selaku Ketua Program Sarjana Fakultas Hukum Universitas Diponegoro;
4. Nur Adhim, S.H., M.H., selaku Dosen Wali dan Dosen Pembimbing I yang sangat berjasa dalam proses penyusunan penulisan hukum ini sejak awal hingga akhir serta dengan sepenuh hati bersedia meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk memberikan bimbingan dan pengarahan dalam menyelesaikan penulisan hukum ini;
5. Muhyidin, S.Ag., M.Ag., M.H., selaku Ketua Bagian Hukum Perdata dan Dosen Pembimbing II yang telah bersedia dengan sepenuh hati meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk memberikan bimbingan dan pengarahan dalam menyelesaikan penulisan hukum ini;
6. Mira Novana Ardani, S.H.,M.H., selaku Dosen Penguji yang telah bersedia dengan sepenuh hati meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk menguji, membimbing dan mengarahkan penulis dalam penulisan hukum ini;
7. Seluruh jajaran dosen dan civitas akademika Fakultas Hukum Universitas Diponegoro yang telah membekali ilmu dan pengetahuan kepada penulis selama menempuh proses studi di Fakultas Hukum Universitas Diponegoro;
8. Kedua orang tua tercinta, Asmiharti Nadhiroh, S.H., M.H. dan M Rasidin Rasyid, S.H. yang selalu senantiasa mendoakan setiap waktu, memberi semangat, berusaha memfasilitasi penulis, menemani saat sedih maupun senang beserta tulus kasihnya yang tak pernah akan habis hingga saat ini. Terima kasih banyak atas doa Ibu dan Bapak yang selalu menyertai penulis di setiap nafas berhembus dan kaki yang selalu melangkah;



9. Mas Prasetyo Wahyu Darmawan yang selalu setia dan sabar menunggu, mendampingi, menyemangati setulus hati tanpa lelah sedikit pun. Terima kasih atas waktu yang telah diluangkan walaupun terpisahkan oleh jarak dan perbedaan waktu, segala nasihat baik yang diberikan, serta menemani penulis berproses menjadi pribadi yang lebih baik sampai kapan pun;
10. Satu-satunya sahabat terdekat saya di Tembalang, Dyva Santya Apriandra yang telah menemani seluruh hari saya, menjadi teman dalam sedih maupun senang, menuntaskan segala susah bersama, merayakan segala keadaan, teman yang menolong saya saat terjatuh, merangkul saya dalam keadaan apapun dan *partner* bahu-membahu dari semester 4 hingga selesai Pendidikan Sarjana hingga seterusnya;
11. Rizma Putri Lulu Ariani sebagai teman terdekat saya sejak SMP, Aulia Erlin Anggraeni sahabat saya sejak paud, Seluruh kawan Kos Bu Eko (Ines, Ais, Linda, Sobrina, Lala); Sahabat, teman dan adik-adik di Ambarawa (Cintong, Ghista, Aden, Farel, Angel, Rachael, Sinyo, Aldyo); Seluruh kawan seperjuangan sejak semester satu yaitu WONDER WOMEN (Memei dan Alya W.P.), BERLAPAN LOZ (Abim, Alam, Berliana, Fakbar, RP, Jundi, Albin); Kawan seperjuangan di organisasi yaitu Halmas BEM FH Undip 2021, Bidang SDU UKM-F Bela Diri FH Undip 2022, HMI Hukum Undip, Divisi PSDM Himagraris FH Undip 2023; Kawan seperjuangan di KKN TIM II Undip Desa Pretek, yang telah memberikan semangat, dukungan dan kenangan yang berkesan serta pelajaran bagi penulis selama menyelesaikan

skripsi ini dan menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Diponegoro;

12. Seluruh pihak yang penulis tidak bisa sebutkan satu per satu, terimakasih atas kesempatan untuk berbagi dan saling mendukung dalam menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa proses pembuatan skripsi ini tidak lah mudah dan banyak terkendala baik waktu maupun materi sehingga penyusunan skripsi ini sangatlah jauh dari kesempurnaan dan tidak luput dari banyak kekurangan. Dengan kerendahan hati, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang membangun terhadap skripsi ini menjadi lebih baik dan menjadikan manfaat bagi banyak pihak.

Semarang, 21 Maret 2024

Hayyu Tyaranissa

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>II</b>
<b>HALAMAN PENGUJIAN .....</b>	<b>III</b>
<b>PERNYATAAN.....</b>	<b>IV</b>
<b>MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....</b>	<b>V</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>VI</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>VII</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>XI</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. LATAR BELAKANG PERMASALAHAN .....	1
B. PERUMUSAN MASALAH.....	8
C. KERANGKA PEMIKIRAN.....	9
D. TUJUAN PENELITIAN .....	10
E. MANFAAT PENELITIAN .....	10
1. Manfaat Teoritis .....	10
2. Manfaat Praktis.....	10
F. METODE PENELITIAN .....	11
1. Metode Pendekatan.....	11
2. Spesifikasi Penelitian.....	12
3. Jenis Dan Sumber Data .....	12
4. Metode Pengumpulan Data .....	14
5. Metode Analisis Data .....	15
G. SISTEMATIKA PENULISAN .....	16
H. ORISINALITAS PENELITIAN .....	18
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>21</b>
A. PENGERTIAN TANAH .....	21
B. PENDAFTARAN TANAH.....	21
1. Pengertian Pendaftaran Tanah .....	21
2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah.....	22
3. Asas-Asas Pendaftaran Tanah .....	23

4. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	26
5. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah .....	28
6. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).....	29
<b>C. PERALIHAN HAK ATAS TANAH.....</b>	<b>33</b>
1. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah .....	33
2. Dasar Hukum Peralihan Hak Atas Tanah.....	33
3. Bentuk Peralihan Hak Atas Tanah.....	35
<b>D. SERTIPIKAT .....</b>	<b>40</b>
1. Pengertian Sertipikat .....	40
2. Kedudukan Sertipikat .....	42
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>44</b>
A. Latar Belakang Gambaran Umum Lokasi Penelitian dan Kronologi....	44
B. Akibat Hukum Pensertipikatan Tanah Warisan Berdasarkan Hibah Sepihak Oleh Salah Seorang Ahli Waris Melalui PTSL.....	53
C. Upaya Penyelesaian Pensertipikatan Tanah Warisan Berdasarkan Hibah Sepihak Oleh Salah Seorang Ahli Waris Melalui PTSL.....	66
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>82</b>
<b>A. Kesimpulan .....</b>	<b>82</b>
<b>B. Saran.....</b>	<b>84</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	
<b>LAMPIRAN.....</b>	