

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Indonesia sebagai negara berkembang dewasa ini terus berupaya untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi dan taraf kehidupan atau kesejahteraan bagi seluruh rakyat.¹ Tanah sebagai sumber kesejahteraan, kemakmuran, dan kehidupan, memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Lebih lanjut, dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (selanjutnya disebut “**UUD NRI 1945**”) menyatakan:

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Berdasarkan ketentuan tersebut, dapat ditafsirkan bahwa secara konstitusional negara bertanggung jawab untuk mewujudkan kesejahteraan dan kemakmuran bagi seluruh rakyatnya. Adapun dalam rangka pelaksanaan pertanggungjawaban tersebut, Pemerintah telah menyusun Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut “**UUPA**”). Berlakunya UUPA tidak hanya berkaitan dengan kebijakan tanah secara umum, namun juga terkait dengan keabsahan peralihan hak atas tanah.² Salah satu tujuan dari UUPA yaitu memberikan

¹ Irawan Soerodjo, *Hukum Perjanjian dan Pertanahan; Perjanjian Build, Operate and Transfer (BOT) Atas Tanah (Pengaturan, Karakteristik dan Praktik)*, (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2017), hal. 1.

² M. Yazid Fathoni, “Kedudukan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Secara Adat dalam Perspektif Hukum Positif Indonesia”, *Jurnal Ius Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 8, No. 1, 2020, hal. 199.

kepastian hukum yang berkaitan dengan hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat dengan melakukan pendaftaran tanah sebagaimana secara tegas dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang berbunyi:³

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Lebih lanjut, tujuan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut “**PP 24/1997**”). Dalam ketentuan Pasal 3 huruf a PP 24/1997 disebutkan mengenai tujuan pendaftaran tanah, beberapa di antaranya yaitu untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas tanah.⁴

Salah satu kegiatan pendaftaran tanah adalah pendaftaran peralihan hak milik atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) dan (2) UUPA yang menentukan bahwa:⁵

1. Ayat (1): “Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.”
2. Ayat (2): “Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.”

Pemegang hak milik atas tanah diwajibkan untuk mendaftarkan hak milik atas tanahnya dan demikian pula peralihan haknya untuk dapat memberikan

³ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043), Ps. 19 ayat (1).

⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59), Ps. 3 huruf a.

⁵ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043), Ps. 20 ayat (1) dan (2).

kepastian hukum sebagaimana ditentukan dalam Pasal 23 UUPA yang berbunyi:

1. Ayat (4): “Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.”
2. Ayat (5): “Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.”

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (2) UUPA tersebut di atas, pengertian tentang kata “beralih” adalah suatu peralihan hak yang dikarenakan pemilik hak telah meninggal dunia maka hak tersebut dengan sendirinya menjadi beralih kepada ahli warisnya. Namun, tidak menutup kemungkinan bahwa peralihan hak milik atas tanah tersebut bukan disebabkan karena pemilik hak meninggal. Hal ini dikarenakan peralihan hak 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 hak milik atas tanah karena peristiwa hukum terjadi apabila pemegang hak milik atas tanah meninggal dunia, maka dengan sendirinya atau tanpa adanya suatu perbuatan hukum yang disengaja dari pemegang hak, hak milik beralih dari pemegang hak kepada ahli waris. Sebagai contoh, peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena jual beli, warisan, hibah, tukar-menukar, dan sebagainya.⁶ Dalam hal ini, penerima hak tanah yang baru

⁶ Eka Puji Setiyarini, Abdul Rachmad Budiono, dan Titik Soeryati Soekesi, “Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan yang Tidak Didaftarkan pada Kantor Pertanahan Menurut Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah”, *Brawijaya Law Student Journal*, Vol. 1, No. 1 September 2014, hal. 6.

wajib mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah yang diterimanya dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yang baru demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah.⁷ Pendaftaran hak atas tanah karena pewarisan tanah yang diajukan oleh pemegang hak atas tanah yang memperoleh warisan, dalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris, tidak dikenakan biaya pendaftaran sebagaimana diatur dalam Pasal 61 ayat (3) PP 24/1997.

Peralihan hak atas tanah yang disebabkan oleh peristiwa kematian mengakibatkan terbukanya warisan dan sebagai konsekuensinya, seluruh kekayaan yang mulanya dimiliki oleh seorang pewaris beralih dengan sendirinya kepada segenap ahli waris secara bersama-sama.⁸ Sistem pewarisan hak atas tanah wajib sesuai dan berpedoman kepada aturan UUPA beserta dengan peraturan pelaksanaannya. Pemangku hak milik atas tanah yang baru wajib memenuhi syarat sebagai Warga Negara Indonesia sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 9 dan Pasal 21 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa hanya Warga Negara Indonesia saja yang boleh diberikan penguasaan hak milik dan tidak dibedakan antara laki-laki dan perempuan dalam penguasaan haknya sehingga mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh suatu hak atas tanah serta untuk mendapatkan manfaat dari hasilnya, baik untuk

⁷ Christiana Sri Murni, "Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan", *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 6, No. 2, Juni 2020, hal. 130.

⁸ Syahril Sofyan, *Beberapa Dasar Teknik Pembuatan Akta (Khusus Warisan)*, (Medan: Pustaka Bangsa Press, 2010), hal. 5.

dirinya sendiri maupun keluarganya.⁹ Mengenai waktu pelaksanaan pembagian warisan tidak ditentukan dalam peraturan waris perdata akan tetapi terdapat ketentuan mengenai tidak dibenarkannya harta warisan dibiarkan dalam keadaan tidak terbagi sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 1066 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut “**KUHPerdata**”). Bila harta warisan tersebut berupa tanah, khususnya tanah bersertipikat, maka peralihannya kepada ahli waris harus didaftarkan di Kantor Pertanahan sesuai hukum yang berlaku. Adapun keharusan ini menjadi penting: (1) agar dapat mencegah kemungkinan pelanggaran hukum yang merugikan pihak-pihak tertentu; (2) jaminan agar diperolehnya keadilan bagi semua ahli waris; (3) demi terciptanya ketertiban administrasi pertanahan.¹⁰

Pendaftaran peralihan hak atas tanah bersertipikat karena pewarisan antara lain diatur dalam Pasal 42 ayat (4) dan (5) PP 24/1997 yang berbunyi:¹¹

1. Ayat (4): “Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.”
2. Ayat (5): “Warisan berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar

⁹ Iwan Permadi, “Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Terhadap Ahli Waris Beda Agama dalam Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam”, *Jurnal Ius Constituendum*, Vol, 8, No. 1, 2023, hal. 159.

¹⁰ Rofiqah Rahmi dan Sudjito, “Aspek Yuridis Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan”, *Jurnal Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Riau*, Vol. 9, No. 1, Februari 2020, 64.

¹¹ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59), Ps. 42 ayat (4) dan (5).

peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut.”

Lebih lanjut, pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan diatur dalam Pasal 111 ayat (1) huruf c, ayat (3), ayat (4), dan ayat (5) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut “**PMNA 16/2021**”), yang berbunyi:¹²

1. Ayat (1) huruf c: “Surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa:
 - a. wasiat dari pewaris;
 - b. putusan pengadilan;
 - c. penetapan hakim/ketua pengadilan;
 - d. surat pernyataan ahli waris yang dibuat oleh para ahli dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan diketahui oleh kepala desa/lurah dan camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia;
 - e. akta keterangan hak mewaris dari Notaris yang berkedudukan di tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia; atau
 - f. surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan.”
2. Ayat (3): “Akta mengenai pembagian waris sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan oleh semua ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi atau dengan akta Notaris.
3. Ayat (4): “Apabila ahli waris lebih dari 1 (satu) orang dan belum ada pembagian warisan, maka pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada para ahli waris sebagai pemilikan bersama, dan pembagian hak selanjutnya dapat dilakukan melalui

¹² Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 953), Ps. 111 ayat (1) huruf c, Ps. 4, dan Ps. 5.

pembagian hak bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

4. Ayat (5): “Apabila ahli waris lebih dari 1 (satu) orang dan pada waktu pendaftaran peralihan haknya disertai dengan akta waris yang memuat keterangan bahwa Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tertentu jatuh kepada 1 (satu) orang penerima warisan, maka pencatatan peralihan haknya dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan akta waris tersebut.”

Melalui ketentuan dalam Pasal *a quo*, dapat diketahui bahwa pendaftaran peralihan hak atas tanah kepada ahli waris dapat diajukan dengan menggunakan Akta Pembagian Hak Bersama (selanjutnya disebut “**APHB**”) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan dapat pula diajukan dengan menggunakan Akta mengenai Pembagian Waris (selanjutnya disebut “**APW**”). Adapun berdasarkan Pasal 111 ayat (3) PMNA 16/2021 tersebut di atas, disebutkan secara tegas bahwa APW dapat dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan yang ditandatangani oleh seluruh ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi atau dapat pula dibuat dalam bentuk akta Notaris.

Namun, permasalahan yang muncul adalah ternyata pada pelaksanaannya di Kantor Pertanahan Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut “**Kantah BPN**”), tidak semua peralihan hak atas tanah karena pewarisan dapat diajukan dengan menggunakan APW, khususnya APW yang dibuat di bawah tangan. Terdapat kecenderungan hanya APW yang dibuat dengan akta Notaris atau APHB saja yang dapat digunakan untuk melakukan peralihan hak atas tanah karena pewarisan. Tahun 2023 silam, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan Surat Petunjuk Nomor B/HR.02/1012/IV/2023 mengenai petunjuk pendaftaran

peralihan hak karena pewarisan, hibah wasiat dan pembagian hak bersama tertanggal 13 April 2023 (selanjutnya disebut “**Surat Petunjuk Dirjen Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kementerian ATR/BPN 2023**”). Adapun Surat Petunjuk tersebut ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pertanahan Badan Pertanahan Nasional di seluruh Indonesia sehubungan dengan adanya ketidakseragaman penafsiran mengenai ketentuan peralihan hak karena pewarisan, hibah wasiat dan pembagian hak bersama termasuk di dalamnya ketentuan mengenai perpajakan, yang salah satu bunyinya menyatakan bahwa:

“Apabila ahli waris lebih dari 1 (satu) orang dan telah dilakukan pembagian harta warisan yang dituangkan dalam Akta Pembagian Waris/Surat Pembagian Waris yang menyatakan bahwa harta warisan jatuh kepada 1 (satu) orang penerima warisan maka pencatatan peralihan haknya dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan.¹³”

Dalam pelaksanaannya terkait dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah kepada salah satu ahli waris berdasarkan APW yang dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan oleh semua ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi, terdapat perbedaan kebijakan yang diterapkan pada Kantor Pertanahan antara satu dengan lainnya. Pada Kantor Pertanahan Kota A, pendaftaran peralihan hak atas tanah dengan jumlah ahli waris sebanyak 11 (sebelas) orang berdasarkan APW yang dibuat di bawah tangan yang di dalamnya tertuang kesepakatan dari seluruh ahli waris untuk menunjuk 1 (satu)

¹³ Indonesia, *Surat Edaran Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Direktorat Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Nomor B/HR.02/2012/IV/2023* tertanggal 13 April 2023.

orang sebagai penerima warisan, dalam proses pengajuannya, pihak Kantor Pertanahan Kota A menolak permohonan pendaftaran peralihan tersebut.

Apabila mengacu pada ketentuan dalam Pasal 42 ayat (4) PP 24/1997 jo. Pasal 111 ayat (5) PMNA 16/2021 serta pernyataan dalam Surat Petunjuk Dirjen Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kementerian ATR/BPN 2023, seharusnya pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut dapat dilakukan secara langsung dengan syarat sudah adanya penetapan terhadap 1 (satu) orang ahli waris sebagai penerima warisan yang merupakan kesepakatan dari seluruh ahli waris yang dituangkan ke dalam APW. Akan tetapi, dalam pelaksanaannya di Kantor Pertanahan Kota A tersebut menolak untuk memproses pendaftaran peralihan hak atas tanah yang disertai APW dengan argumentasi bahwa adanya salah satu ahli waris yang meninggal dunia dan digantikan dengan ahli waris lainnya secara *bij plaatsvervulling*¹⁴ sehingga pencatatan peralihan hak atas tanah tersebut tidak dapat langsung dilaksanakan. Argumentasi tersebut tidak mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur mengenai peralihan hak atas tanah karena pewarisan mengingat sampai dengan saat ini belum tersedia pengaturan lebih lanjut mengenai persyaratan pencatatan peralihan hak atas tanah dilihat dari cara mewarisnya.

¹⁴ *Bij Plaastvervulling* adalah mewaris berdasarkan penggantian, yakni pewarisan dimana ahli waris mewaris menggantikan ahli waris yang berhak menerima warisan yang telah meninggal dunia terlebih dahulu dari pewaris. Dalam mewaris berdasarkan penggantian tempat ahli waris artinya mereka yang mewaris berdasarkan penggantian tempat, mewaris pancang demi pancang sebagaimana diatur dalam Pasal 852 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdato). Lih. Surini Ahlan Sjarif dan Nurul Elmiyah, *Hukum Kewarisan Perdata Barat*, (Jakarta: Kencana Renada Media Group, 2005), hal. 24.

Adapun argumentasi dari pihak Kantor Pertanahan Kota A tersebut hanya didasarkan atas persepsi dan kebijakan dari Kantor Pertanahan Kota A saja. Berbeda halnya dengan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota B dengan kasus yang serupa, yaitu pendaftaran peralihan hak atas tanah kepada salah satu ahli waris berdasarkan APW, dimana Kantor Pertanahan Kota B tidak menolak pengajuan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut.

Adanya ketidakkonsistenan dalam pelaksanaan ketentuan Pasal 42 ayat (4) PP 24/1997 jo. Pasal 111 ayat (5) PMNA 16/2021 dan pernyataan dalam Surat Petunjuk Dirjen Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah Kementerian ATR/BPN 2023 yang mengatur mengenai pendaftaran peralihan hak atas tanah antara kantor pertanahan yang satu dengan lainnya, mendorong Penulis untuk meneliti dan mengkaji lebih mendalam mengenai aspek yuridis-normatif dan aspek yuridis-empiris pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan ke dalam bentuk karya tulis ilmiah berupa tesis dengan judul: **“KEPASTIAN HUKUM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA PEWARISAN BERDASARKAN AKTA MENGENAI PEMBAGIAN WARIS”**.

1.2. Rumusan Masalah

Permasalahan hukum terkait pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan sesungguhnya sangat beragam dan luas. Namun, dari

keragaman dan luasnya cakupan permasalahan yang ada, Penulis mengangkat rumusan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimana ketentuan pendaftaran peralihan hak atas tanah berdasarkan Akta mengenai Pembagian Waris menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku?
2. Bagaimana kewenangan Kantor Pertanahan Badan Pertanahan Nasional atas suatu ketentuan dalam bidang pertanahan?

1.3. Tujuan Penelitian

Adapun penelitian yang akan dilakukan bertujuan antara lain:

1. Mendapatkan pemahaman mengenai ketentuan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan menggunakan Akta mengenai Pembagian Waris di Indonesia.
2. Memecahkan persoalan hukum terkait pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan di Kantor Pertanahan Badan Pertanahan Nasional.

1.4. Manfaat Penelitian

Dari penelitian yang akan Penulis lakukan, besar harapan agar kelak penelitian mengenai kepastian hukum pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan berdasarkan Akta mengenai Pembagian Waris ini dapat memberikan manfaat, baik secara teoritis maupun praktis, yaitu:

1.4.1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat memberikan masukan sebagai sumbangan pemikiran bagi dunia ilmu hukum, khususnya yang berkaitan dengan kepastian hukum dalam praktik peralihan hak atas tanah yang terjadi karena pewarisan berdasarkan Akta mengenai Pembagian Waris.

1.4.2. Manfaat Praktis

Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan dan pertimbangan bagi Badan Pertanahan Nasional Indonesia untuk menyempurnakan pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah yang terjadi karena pewarisan agar terjadi penyeragaman dalam pelaksanaannya pada masing-masing Kantor Pertanahan sehingga tercipta kepastian hukum.

1.5. Sistematika Penulisan

Pada sub bab ini agar penulisan dapat mencapai tujuan yang diharapkan dan mudah dipahami, maka disusun sistematika penulisan yang memuat uraian secara garis besar mengenai penulisan bab demi bab maupun subbab. Sistematika dalam penulisan ini, yaitu:

BAB I PENDAHULUAN

Materi penulisan dalam bab ini merupakan gambaran dari isi bab-bab selanjutnya yang saling berkaitan untuk membahas tema produk dari tesis ini, di mana dalam bab ini akan berisi mengenai

pendahuluan dengan uraian yang mengungkapkan latar belakang masalah kajian tesis ini, pokok permasalahan, maksud dan tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini membahas mengenai tinjauan pustaka yang dibagi menjadi 2 (dua) bagian, yakni tinjauan teori dan tinjauan konseptual. Bab ini menguraikan tentang teori-teori para ahli hukum dan definisi-definisi yang menurut Undang-Undang berlaku yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini menguraikan tentang cara yang digunakan dalam melakukan penelitian untuk mengumpulkan data dalam permasalahan yang diangkat dalam tesis ini.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Bab ini merupakan hasil analisis yang berkaitan dengan kedua rumusan masalah dalam penulisan ini. Pada subbab pertama diuraikan analisis mengenai ketentuan terkait pendaftaran peralihan hak atas tanah berdasarkan Akta mengenai Pembagian Waris menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kemudian, pada subbab kedua, diuraikan analisis tentang bagaimana kewenangan Kantor Pertanahan Badan Pertanahan Nasional atas suatu ketentuan dalam bidang pertanahan, khususnya terhadap pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena pewarisan yang

ditujukan kepada satu penerima warisan berdasarkan Akta mengenai Pembagian Waris.

BAB V PENUTUP

Bab ini berisikan kesimpulan yang merupakan jawaban permasalahan berdasarkan dari hasil penelitian dan saran Penulis yang berkaitan dengan masalah yang dibahas demi perbaikan di masa yang akan datang.

