TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERALIHAN HAK ATAS TANAH WARISAN TANPA PERSETUJUAN SELURUH AHLI WARIS

(Studi Kasus di Desa Wonorejo, Mojokerto)

SKRIPSI

Oleh

Welly Natasha Stevanie Putri Clarissa

NIM. 05010722026

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Fakultas Syariah dan Hukum

Jurusan Hukum Publik Islam

Program Studi Hukum

Surabaya

2025

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	:	Welly Natasha Stevanie Putri Clarissa
NIM	:	05010722026
Fakultas/Prodi	:	Syariah dan Hukum/ Hukum
Judul	:	Tinjauan Yuridis terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Warisan tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris (Studi Kasus di Desa Wonorejo, Mojokerto)

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian dan karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya sesuai kaidah penulisan karya ilmiah. Apabila dikemudian hari terbukti bahwa skripsi ini adalah hasil plagiasi, maka saya bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Surabaya, 17 November 2025

Yang menyatakan,



Welly Natasha Stevanie Putri C.

NIM. 05010722026

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh:

Nama : Welly Natasha Stevanie Putri Clarissa

NIM : 05010722026

Judul : Tinjauan Yuridis terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris (Studi Kasus di Desa Wonorejo, Mojokerto)

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan pada sidang munaqasah skripsi.

Surabaya, 17 November 2025

Pembimbing,

Dr. H. Muwahid, S.H., M.Hum.

NIP. 197803102005011004

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh:

Nama : Welly Natasha Stevanie Putri Clarissa

NIM. : 05010722026

Judul : Tinjauan Yuridis terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris (Studi Kasus di Desa Wonorejo, Mojokerto)

Telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi pada hari Kamis, tanggal 11 Desember 2025, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu pada Program Studi Hukum Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya.

Majelis Munaqasah Skripsi

Penguji I

Dr. H. Muwahid, S.H., M.Hum.
NIP. 197803102005011004

Penguji II

Prof. Dr. Sri Warjiyati, MH
NIP. 196808262005012001

Penguji III

Dr. Arif Wijaya, S.H., M.Hum.
NIP. 197107192005011003

Penguji IV

Mega Ayu Ningtyas, M.H.
NIP. 199312042020122017

Surabaya, 22 Desember 2025
Mengesahkan,
Fakultas Syariah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Sunan Ampel
Dekan,

Dr. Hj. Sudiyah Musafa'ah, M.Ag.
NIP. 196303271999032001

KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN
Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax.031-8413300
E-Mail: perpus@uinsby.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama	:	WELLY NATASHA STEVANIE PUTRI CLARISSA
NIM	:	05010722026
Fakultas/Jurusan	:	SYARIAH DAN HUKUM / HUKUM PUBLIK ISLAM
E-mail address	:	wellystevanii@gmail.com / 05010722026@uinsby.ac.id

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :
■ Skripsi ☐ Tesis ☐ Desertasi ☐ Lain-lain (.....)
yang berjudul :

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERALIHAN HAK ATAS TANAH WARISAN TANPA PERSETUJUAN SELURUH AHLI WARIS (Studi Kasus di Desa Wonorejo, Mojokerto)

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Ekslusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara ***fulltext*** untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 21 Januari 2026

Penulis



(WELLY NATASHA STEVANIE PUTRI CLARISSA)

http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/

ABSTRAK

Skripsi ini berjudul "Tinjauan Yuridis terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris (Studi Kasus di Desa Wonorejo, Mojokerto)". Skripsi ini ditulis untuk menjawab pertanyaan yang dituangkan dalam dua rumusan masalah: Bagaimana proses peralihan hak atas tanah warisan di Desa Wonorejo dapat dilakukan tanpa persetujuan seluruh ahli waris, serta bagaimana keabsahan peralihan hak atas tanah yang dilakukan tanpa persetujuan seluruh ahli waris di Desa Wonorejo.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris dengan pendekatan sosiologi hukum. Data diperoleh melalui wawancara dengan aparat desa dan ahli waris yang terlibat langsung dalam kasus peralihan hak atas tanah warisan, serta didukung oleh studi kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan, literatur hukum, dan yurisprudensi Mahkamah Agung. Data yang terkumpul dianalisis secara kualitatif dengan menggunakan pola pikir induktif, yaitu menarik kesimpulan dari fakta-fakta hukum yang ditemukan di lapangan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa peralihan hak atas tanah warisan di Desa Wonorejo dilakukan secara sepihak oleh salah satu ahli waris tanpa melibatkan dan tanpa memperoleh persetujuan dari seluruh ahli waris yang sah. Praktik tersebut tidak didahului dengan pendaftaran peralihan hak karena warisan, tidak didukung oleh akta pembagian waris, serta tidak melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akibatnya, peralihan hak tersebut tidak memenuhi syarat materiil maupun syarat formil sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Berdasarkan analisis, peralihan hak atas tanah warisan yang dilakukan tanpa persetujuan seluruh ahli waris tersebut dinyatakan tidak sah dan cacat hukum, sehingga tidak menimbulkan akibat hukum yang mengikat. Sertifikat hak atas tanah yang terbit atas dasar peralihan tersebut berpotensi untuk dibatalkan karena tidak didasarkan pada perbuatan hukum yang sah. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman hukum kepada masyarakat mengenai pentingnya persetujuan seluruh ahli waris dalam peralihan hak atas tanah warisan serta menjadi bahan pertimbangan bagi aparat desa dan pejabat pertanahan dalam menjalankan kewenangannya secara lebih cermat dan sesuai hukum.

http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/

DAFTAR ISI

SAMPUL DALAM ..... **i**
PERNYATAAN KEASLIAN ..... **ii**
PERSETUJUAN PEMBIMBING ..... **iii**
PENGESAHAN ..... **iv**
LEMBAR PERNYATAAN PUBLIKASI ..... **v**
ABSTRAK ..... **vi**
KATA PENGANTAR ..... **vii**
DAFTAR ISI ..... **ix**
BAB I PENDAHULUAN **1**
A. Latar Belakang 1
B. Identifikasi dan Batasan Masalah 6
C. Rumusan Masalah 7
D. Tujuan Penelitian 7
E. Manfaat Penelitian 8
F. Penelitian Terdahulu 8
G. Landasan Teori 10
H. Definisi Operasional 15
I. Metode Penelitian 16
J. Sistematika Pembahasan 20
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERALIHAN HAK ATAS TANAH **22**
A. Pengaturan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah 22
B. Konsep Peralihan Hak Atas Tanah 24
C. Teori Kepastian Hukum di Bidang Hak Atas Tanah 28
D. Mekanisme Peralihan Hak Atas Tanah 31
BAB III PRAKTIK PERALIHAN HAK ATAS TANAH WARISAN DI DESA WONOREJO **37**
A. Gambaran Umum Desa Wonorejo Kabupaten Mojokerto 37
1. Sejarah Singkat Desa Wonorejo 37
2. Letak Geografis dan Batasan Wilayah 38

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A
http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/

3. Komposisi Warga 38
B. Warga Desa Wonorejo Kabupaten Mojokerto..... 39
C. Proses Pewarisan Hak Atas Tanah di Desa Wonorejo 40
D. Proses Pengoperan Harta Warisan di Desa Wonorejo 42
E. Praktik Peralihan Hak Atas Tanah Desa Wonorejo 43
BAB IV ANALISIS PERALIHAN HAK ATAS TANAH WARISAN DI DESA WONOREJO 46
A. Analisis Praktik Peralihan Hak atas Tanah Warisan di Desa Wonorejo ... 46
B. Analisis Keabsahan Peralihan Hak atas Tanah Warisan di Desa Wonorejo 51
BAB V PENUTUP 60
A. Kesimpulan 60
B. Saran 61
DAFTAR PUSTAKA 63
BIOGRAFI PENULIS 66

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008.

Muwahid. *Pokok-Pokok Hukum Agraria Di Indonesia*. Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2016.

Urip Santoso. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Kencana, 2019.

Peter Mahmud Marzuki. *Pengantar Ilmu Hukum.* Jakarta: Kencana, 2013, 154.

Wibawanti, E. S. *Hak Atas Tanah Dan Peralihannya: Dilengkapi Dengan PP No. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Dan Hak Pakai Atas Tanah.* Liberty Yogyakarta, 2013.

JURNAL

Ardiansyah, Romi, Imam Asmarudin, and Tiyas Vika Widyastuti. *Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum dalam Perkara Peralihan Hak Atas Tanah dengan Sertipikat Hak Milik.* 1, no. 2 (2023).

Assagaff, Said Ali, and Wira Franciska. "Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Terhadap Harta Warisan yang Beralih Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris." *Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan* 1, no. 1 (2021): 282.

Donna Alfira Niar. "Menjual Harta Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris Di Desa Sassa, Kecamatan Baebunta, Kabupaten Luwu Utara Tinjauan Dalam Hukum Positif Indonesia." *Doctoral Dissertation, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palopo*, 2022.

Feby Adelia Parhusip, Wida Bonor Gultom, Muhammad Yoga Pratama, and Sri Hadiningrum. "Akibat Hukum Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris." *Eksekusi : Jurnal Ilmu Hukum dan Administrasi Negara* 2, no. 1 (December 2023): 191–98.

Halipah, Gisni, Dani Fajar Purnama, Bintang Timur Pratama, Budi Suryadi, and Fauzi Hidayat. "Tinjauan Yuridis Konsep Perbuatan Melawan Hukum dalam Konteks Hukum Perdata." *Jurnal Penelitian Serambi Hukum* 16, no. 01 (January 2023): 138–43.

http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/

Kartini, Eti. "Pendaftaran Tanah Sebagai Upaya Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dan Peranan Panitia Ajudikasi Dalam Proses Pendaftaran Tanah." *Jurnal Asa* 10, no. 1 (2018).

Lamia, Chindy F. "Peralihan Hak Atas Tanah Warisan." *Lex Privatum* 2, no. 3 (2014): 95.

Malau, Masnida, Yuniar Rahmatiar, and Muhamad Abas. "Perbuatan Melawan Hukum Atas Penyerobotan Tanah Milik Orang Lain Dihubungkan Dengan Pasal 1365 KUH Perdata." *Binamulia Hukum* 12, no. 2 (December 2023): 299–307.

Murni, Christiana Sri. "Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan." *Lex Librum : Jurnal Ilmu Hukum* 6, no. 2 (June 2020): 129.

Nae, Fandri Entiman. "Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah yang Sudah Bersertifikat." *Lex Privatum* 1, no. 5 (2013): 58.

Nurhadi, Dedi. "Kepastian Hukum Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan Berdasarkan Akta Pembagian Hak Waris." *Jurnal Hukum Sasana* 10, no. 2 (December 2024): 191–204.

Pahlevi, Rizky Reza, Zulfi Diane Zaini, and Recca Ayu Hapsari. "Analisis Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad) Terhadap Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah." *Pagaruyuang Law Journal* 5, no. 1 (August 2021): 18–28.

Rahman, Arief, Zaeni Asyhadie, Shinta Andriyani, and Diman Ade Mulada. "Pendaftaran Tanah Warisan Yang Belum Dibagi Waris." *Journal Kompilasi Hukum* 5, no. 1 (June 2020): 1–14.

Rahmasari, Ella Emilia. "Kepastian Hukum Pengaturan Surat Keterangan Waris Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Warisan." *Seminar Nasional UNIBA Surakarta*, 2022, 106.

Redhawati, Desi, and Darmini Roza. "Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Dalam Rangka Menjamin Kepastian Hukum." *Ekasakti Legal Science Journal* 2, no. 2 (May 2025): 152–63.

Rondonuwu, Giovanni. "Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah MelaluiI Jual Beli Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah." *Lex Privatum* V, no. 4 (2017): 117.

Saranaung, Fredrik Mayore. "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997." *Lex Crimen* VI, no. 1 (2017): 15.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/

Sari, Indah. "Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata." *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 11, no. 1 (September 2020): 65.

Sinaga, Ari Rahmatsyah. "Penyelesaian Sengketa Tanah Waris yang Telah Terjual Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris." *Jurnal Notarius Program Studi Kenotariatan Pascasarjana UMSU* 1, no. 2 (2022): 162–72.

Slamet, Amin. "Peralihan Hak Milik Atas Tanah yang Berasal dari Warisan." *LEGALITAS* 5, no. 2 (February 2021): 117.

Sulaiman, Eman. "Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah." *Jurnal Pendidikan dan Studi Islam* 8, no. 1 (2022): 10.

Waluyo, Bing. "Kajian Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Berdasarkan Pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." *Cakrawala Hukum Majalah Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma* 24, no. 1 (2022): 16–21.

Zulhadji, Ardiansyah. "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960." *Lex Crimen* 5, no. 4 (June 2016): 34.

UNDANG-UNDANG

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

WAWANCARA

[1] Bapak I, Kepala Dusun Pandansili, *Wawancara*, Mojokerto, 31 Oktober 2025

[2] Bapak R, Sekretaris Desa Wonorejo, *Wawancara*, Mojokerto, 31 Oktober 2025

[3] Ibu S, Ahli Waris, *Wawancara*, Mojokerto, 31 Oktober 2025

WEBSITE

https://id.wikipedia.org/wiki/Wonorejo,_Trowulan,_Mojokerto (diakses pada 4 November 2025 pukul 04.43 WIB)

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/ http://digilib.uinsa.ac.id/