PELAKSANAAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI HIBAH WASIAT (STUDI DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN KUNINGAN)

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk
memperoleh gelar Sarjana Hukum

Oleh :

ZFIKA AMANDA FITRIA AZIL RAHMAWATI FAUZIAH

NIM. 20221410077

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS KUNINGAN

2026

LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING

PELAKSANAAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI HIBAH WASIAT (STUDI DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN KUNINGAN)

Disusun oleh:
Zfika Amanda Fitria Azil Rahmawati Fauziah

Telah dipertahankan dalam Sidang Skripsi
Pada tanggal 18 Juni 2026

Pembimbing I	Pembimbing II
Dr. Bias Lintang Dialog, S.H., M.Kn.	**Sarip Hidayat, S.Sy., M.H.**
NIK. 410108890167	NIK. 410108920276

Skripsi ini diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh
gelar Sarjana Hukum

Mengetahui,
Kepala Program Studi

Dikha Anugrah, S.H., M.H.
NIK. 410109850243

LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI

PELAKSANAAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI HIBAH WASIAT (STUDI DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN KUNINGAN)

Disusun oleh:
Zfika Amanda Fitria Azil Rahmawati Fauziah

Telah dipertahankan dalam Sidang Skripsi
Pada tanggal 18 Juni 2026

Penguji I : Prof. Dr. Suwari Akhmaddhian, S.H., M.H. .....
NIK. 410110810142

Penguji II : Dr. Bias Lintang Dialog, S.H., M.Kn. .....
NIK. 410108890167

Penguji III : Dikha Anugrah, S.H., M.H. .....
NIK. 410109850243

Dekan

Prof. Dr. Suwari Akhmaddhian, S.H., M.H.
NIK. 410110810142

Mengetahui,
Kepala Program Studi

Dikha Anugrah, S.H., M.H.
NIK. 410109850243

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama	:	Zfika Amanda Fitria Azil Rahmawati Fauziah
NPM	:	20221410077
Fakultas	:	Hukum
Program Studi	:	Ilmu Hukum
Universitas	:	Universitas Kuningan

Dengan ini menyatakan bahwa Skripsi yang berjudul **Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah Wasiat (Studi di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kuningan)** yang saya buat adalah:

1. Karya tulis saya ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik baik di Universitas Kuningan maupun perguruan tinggi lain;
2. Karya tulis saya adalah murni gagasan, rumusan dan hasil penelitian penulis dengan arahan dosen pembimbing;
3. Didalam karya tulis ini tidak terdapat karya-karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang atau dicantumkan dalam daftar pustaka;
4. Pernyataan ini saya dibuat dengan sebenarnya, apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah saya peroleh karena karya tulis ini serta sanksi lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku di perguruan tinggi ini (Universitas Kuningan).

Kuningan, 18 Juni 2026
Pembuat Pernyataan,



Zfika Amanda Fitria Azil Rahmawati Fauziah

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

"Allah tidak mengatakan hidup ini mudah. Tetapi Allah berjanji, bahwa sesungguhnya Bersama kesulitan ada kemudahan."

(Q.S Al-Insyirah: 5-6)

"It's fine to fake it till you make it, 'til you do, 'til it's true"

(Taylor Swift)

PERSEMBAHAN

Tiada lembar skripsi yang paling indah dalam laporan skripsi ini kecuali lembar persembahan, Bismillahirrahmanirrahim skripsi ini saya persembahkan untuk :

Allah SWT yang telah memberikan kemudahan dan pertolongan sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

Kedua orang tua saya tercinta yang selalu melangitkan doa-doa baik dan menjadikan motivasi untuk saya dalam menyelesaikan skripsi ini. Terima kasih sudah mengantarkan saya sampai ditempat ini, saya persembahkan karya tulis sederhana ini dan gelar untuk Papa dan Mama.

Diri saya sendiri, Zfika Amanda Fitria Azil Rahmawati Fauziah karena telah mampu berusaha dan berjuang sejauh ini. Mampu mengendalikan diri walaupun banyak tekanan dari luar keadaan dan tidak pernah memutuskan untuk menyerah sesulit apapun proses penyusunan skripsi ini.

Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Kuningan yang telah membimbing dan mengarahkan saya untuk menyelasaikan skripsi ini.

Sahabat dan teman-teman saya yang telah menemani dalam suka maupun duka. Terima kasih atas segala waktu, usaha dan dukungan yang telah diberikan.

Akhir kata semoga skripsi ini dapat menjadi wawasan dan manfaat untuk orang lain. Aamiin.

ABSTRAK

Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah Wasiat (Studi di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kuningan). Oleh Zfika Amanda Fitria Azil Rahmawati Fauziah, NIM. 20221410077, Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Kuningan, 2026.

Penelitian ini **dilatarbelakangi** oleh pentingnya pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui hibah wasiat sebagai salah satu bentuk peralihan hak yang memiliki implikasi hukum dalam menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak. **Tujuan penelitian** ini adalah untuk mengetahui pengaturan mengenai pelaksanaan peralihan hak atas tanah menurut peraturan perundang-undangan dan mengetahui pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui hibah wasiat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kuningan. **Metode penelitian** yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris, melalui pengumpulan data lapangan berupa wawancara yang kemudian dianalisis secara kualitatif. **Hasil penelitian** menunjukkan bahwa pengaturan mengenai peralihan hak atas tanah diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Dasar Agraria, Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021, kemudian pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui hibah wasiat di Kabupaten Kuningan telah berjalan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, berdasarkan data yang diperoleh dari Badan Pertanahan Nasional pada tahun 2023–2024 tidak terdapat peralihan hak atas tanah karena hibah wasiat, sedangkan pada tahun 2025 ditemukan 12 peralihan hak atas tanah yang didasarkan pada hibah wasiat, dan peralihan hak atas tanah melalui hibah wasiat ini masih terdapat kendala yang dihadapi. **Simpulan** penelitian menunjukkan bahwa pengaturan dan pelaksanaan hibah wasiat telah memiliki dasar hukum yang jelas, Pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui hibah wasiat melibatkan peran PPAT dan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kuningan dalam proses pendaftaran dan balik nama sertipikat. **Saran** adanya peningkatan sosialisasi hukum kepada masyarakat, peningkatan kualitas pelayanan dan verifikasi oleh BPN dan PPAT, serta BPN diharapkan meningkatkan pengawasan terhadap proses pendaftaran peralihan hak atas tanah agar sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Kata Kunci: Hibah Wasiat, Pendaftaran Tanah, Peralihan Hak Atas Tanah.

ABSTRACT

The Implementation of Land Rights Transfer Through Testamentary Grants (A Study at the National Land Agency Office, Kuningan Regency). By Zfika Amanda Fitria Azil Rahmawati Fauziah, NIM. 20221410077, Law Science Study Program, Faculty of Law, Universitas Kuningan, 2026.

This research is motivated by the importance of implementing the transfer of land rights through a testamentary grant as a form of transfer of rights that has legal implications in ensuring legal certainty and protection for the parties. The purposes of this research are to determine the regulations regarding the implementation of the transfer of land rights according to statutory regulations and to determine the implementation of the registration of the transfer of land rights through a testamentary grant at the Kuningan Regency National Land Agency Office. The research method used is an empirical juridical approach, through field data collection in the form of interviews which are then analyzed qualitatively. The results of the study show that the regulations regarding the transfer of land rights are regulated in Article 1320 of the Civil Code, Article 26 paragraph (1) of Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations, Article 37 paragraph (1) of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration, and Regulation of the Minister of ATR/BPN Number 16 of 2021, then the implementation of the transfer of land rights through testamentary grants in Kuningan Regency has been carried out in accordance with the provisions of laws and regulations, based on data obtained from the National Land Agency in 2023-2024 there was no transfer of land rights due to testamentary grants, while in 2025 12 land rights transfers were found based on testamentary grants, and the transfer of land rights through testamentary grants still faces obstacles. The conclusion of this study indicates that the regulation and implementation of testamentary grants have a clear legal basis, the implementation of land rights transfers through testamentary grants involves the role of PPAT and the National Land Agency of Kuningan Regency in the process of registration and change of name of the certificate. Suggestions include increasing legal outreach to the public, improving the quality of service and verification by the BPN and PPAT, and increasing BPN supervision of the land transfer registration process to ensure compliance with statutory provisions.

Keywords: Testamentary Grant, Land Registration, Transfer of Land Rights

KATA PENGANTAR

Puji syukur dipanjatkan kehadirat Allah SWT berkat rahmat, hidayah dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul **"Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah melalui Hibah Wasiat (Studi di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kuningan)"**.

Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Kuningan. Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini terwujud berkat bantuan, arahan, bimbingan dan doa dari berbagai pihak.

Oleh karena itu penulis menyampaikan terimakasih kepada:

1. Ibu Dr. Anna Fitri Hindriana, M.Si., selaku rektor Universitas Kuningan yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk melaksanakan studi di Universitas Kuningan;
2. Bapak Dr. Toto Supartono, S.Hut., M.Si., Wakil Rektor I Universitas Kuningan;
3. Ibu Dr. Entin Jumantini, M.Pd., Wakil Rektor II Universitas Kuningan;
4. Bapak Prof. Dr. Agus Yadi Ismail, S.Hut., M.Si., Wakil Rektor III Universitas Kuningan;
5. Bapak Dr. Haris Budiman, S.H., M.H., Wakil Rektor VI sekaligus Dosen Pembimbing Akademik, yang senantiasa memberikan arahan, bimbingan, serta dukungan kepada penulis selama menjalani proses perkuliahan. Terima kasih atas perhatian, nasihat, dan motivasi yang diberikan, sehingga penulis dapat menempuh pendidikan dengan baik hingga tahap penyusunan skripsi ini;
6. Bapak Prof. Dr. Suwari Akhmadhian, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Kuningan, yang telah memberikan dukungan, menyediakan berbagai fasilitas, serta arahan kepada penulis selama menempuh pendidikan hingga terselesaikannya penyusunan skripsi ini;
7. Bapak Dr. Erga Yuhandra, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Kuningan, yang telah memberikan dukungan serta kontribusi dalam menciptakan lingkungan akademik yang kondusif, sehingga penulis

dapat menjalani proses perkuliahan dengan baik hingga tahap penyusunan skripsi ini;

8. Bapak Dr. Bias Lintang Dialog, S.H., M.Kn., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Kuningan sekaligus Dosen Pembimbing I, yang dengan penuh kesabaran, ketulusan, dan perhatian senantiasa memberikan bimbingan, arahan, serta masukan yang sangat berarti bagi penulis dalam proses penyusunan skripsi ini hingga selesai;
9. Ibu Dikha Anugrah, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Kuningan, yang senantiasa memberikan dorongan dan motivasi kepada penulis dalam menjalani proses pembelajaran hingga dapat menyelesaikan pendidikan ini dengan baik. Semoga segala dedikasi dan kebaikan beliau menjadi amal yang bernilai;
10. Bapak Sarip Hidayat, S.Sy., M.H., selaku Dosen Pembimbing II, yang dengan penuh perhatian, kesabaran, dan keikhlasan terus memberikan bimbingan, arahan, serta pengingat kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Setiap ilmu dan nasihat yang diberikan menjadi bekal berharga dalam perjalanan akademik penulis;
11. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Kuningan yang tidak dapat penulis sebut satu persatu karena telah memberikan banyak ilmu dan masukan kepada penulis;
12. Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kuningan, yang telah memberikan izin, bantuan, serta informasi yang sangat berharga kepada penulis dalam proses pelaksanaan penelitian;
13. Ibu Josephine Kwandou, S.H., M.Kn., selaku Notaris dan PPAT yang telah berkenan meluangkan waktu untuk memberikan informasi, data, serta penjelasan yang sangat membantu penulis dalam proses penelitian. Segala bentuk bantuan, keterbukaan, dan ilmu yang diberikan menjadi kontribusi yang sangat berarti dalam penyusunan skripsi ini;
14. Ibu Yurisa Swastika, S.H., M.Kn., selaku Notaris dan PPAT yang dengan penuh keramahan dan kesediaan telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk memperoleh wawasan yang dibutuhkan dalam penelitian ini. Bantuan dan

arahan yang diberikan sangat membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;

15. Cinta pertama dan sosok yang sangat menginspirasi penulis yaitu Ayahanda tercinta. Terima kasih atas setiap tetes keringat yang telah tercurahkan dalam setiap langkah ketika mengemban tanggung jawab sebagai seorang kepala keluarga untuk mencari nafkah, yang tiada hentinya memberikan motivasi, perhatian, kasih sayang, serta dukungan dari segi finansial sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi hingga akhir untuk mendapat gelar Sarjana Hukum. Terima kasih Papa, gadis kecilmu sudah tumbuh besar dan siap melanjutkan mimpi yang lebih tinggi lagi;
16. Pintu surgaku, Ibunda tercinta. Terima kasih sebesar-besarnya penulis berikan kepada beliau atas segala bentuk bantuan, semangat, dan doa yang diberikan selama ini. Terima kasih atas nasihat yang selalu diberikan meski terkadang pikiran kita tidak sejalan, terima kasih atas kesabaran dan kebesaran hati menghadapi penulis yang keras kepala. Mama menjadi pengingat dan penguat paling hebat. Terima kasih, sudah menjadi tempatku untuk pulang, ma;
17. Kepada kakak laki-laki penulis satu-satunya, Alz Rezqi Syahfikri Ar.F. Meskipun sering bersikap jahil dan suka mengganggu, namun di balik itu semua tersimpan perhatian, dukungan, dan kepedulian yang sangat berarti bagi penulis;
18. Keluarga yang tak kalah penting Bibi, Om, Ema, Abah, Mamang, Teteh Edlyn, Kakak Anes, dan Dede Shena, yang selalu menyayangi penulis setulus hati;
19. Ratu, Sindi, Metha, dan Putri yang menjadi sahabat penulis sejak awal masa perkuliahan. Segala canda, tawa, suka, sedih, dan diskusi larut malam menjadi bagian dari perjuangan yang tidak terasa sendiri. Bersama kalian, hari-hari di kampus berubah menjadi cerita yang layak dikenang. Penulis merasa sangat bersyukur dipertemukan oleh orang yang tulus, setia, dan ceria seperti kalian. Terima kasih telah bertahan di sisi penulis di kala banyak masalah yang dihadapi bersama. Kalian bukan sekadar teman, tapi bagian dari perjalanan yang akan selalu hidup dalam ingatan penulis.

20. Padila dan Kaseh yang selalu menghibur dan mendukung penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini. Terima kasih telah menjadi sumber kebahagiaan dan memotivasi penulis untuk terus bertahan.
21. Kepada seluruh teman-teman sekelas penulis, yang telah bersama-sama melewati berbagai proses perkuliahan, mulai dari awal hingga penyusunan skripsi ini. Terima kasih atas kebersamaan, canda tawa, serta dukungan yang selalu diberikan, sehingga perjalanan akademik ini terasa lebih ringan dan bermakna. Semoga kebersamaan yang telah terjalin dapat terus dikenang dengan baik.
22. Terakhir, saya berterima kasih kepada satu sosok gadis yang selama ini diam-diam berjuang tanpa henti, seorang perempuan sederhana dengan hati kecil tetapi dengan impian besar. Terima kasih kepada peneliti skripsi ini yaitu diri saya sendiri, Zfika Amanda Fitria Azil Rahmawati Fauziah, anak perempuan terakhir dan harapan orang tuanya. Terima kasih karena tetap berani menjadi dirimu sendiri. Aku bangga atas setiap langkah kecil yang kau ambil, atas semua pencapaian yang mungkin tidak dirayakan orang lain. Semoga langkah kecilmu selalu diperkuat, dikelilingi orang-orang baik dan hebat, serta mimpimu satu persatu terjawab. Aamiin.

Penulis telah berupaya semaksimal mungkin dalam penyusunan skripsi ini, namun sebagai manusia tidak luput dari kesalahan dan kekhilafan. Oleh karena itu dengan penuh rasa rendah hati penulis menerima kritikan dan saran yang sifatnya membangun. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat kepada pembacanya. Amin

Kuningan, April 2026

Zfika Amanda Fitria A.R.F
20221410077

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING

LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI

SURAT PERNYATAAN

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

ABSTRAK ..... **i**

ABSTRACT ..... ***ii***

KATA PENGANTAR ..... **iii**

DAFTAR ISI ..... **vii**

DAFTAR GAMBAR ..... **x**

BAB I PENDAHULUAN **1**

A. Latar Belakang Penelitian 1

B. Rumusan Masalah 5

C. Tujuan Penelitian 5

D. Kegunaan Penelitian 5

1. Kegunaan Teoritis 5

2. Kegunaan Praktis 6

E. Kerangka Teori 6

1. Landasan Teori 6

2. Landasan Konseptual 9

F. Sistematika Penulisan 11

BAB II TINJAUAN PUSTAKA **13**

A. Konsep tentang Tanah dan Hak Atas Tanah 13

1. Pengertian Tanah 13

2. Macam-Macam Hak Atas Tanah 14

3. Peralihan dan Hapusnya Hak Atas Tanah 23

B. Konsep tentang Hibah Wasiat 27

1. Pengertian Hibah dan Wasiat 27

2. Perbedaan Hibah dan Hibah Wasiat 38

3. Dasar Hukum Hibah Wasiat menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata 39

C. Konsep Pendaftaran Tanah 39
1. Pengertian dan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah 39
2. Asas-Asas Pendfataran Tanah 42
3. Objek Pendaftaran Tanah 43
4. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah 44
BAB III METODE PENELITIAN 49
A. Spesifikasi Penelitian 49
B. Metode Pendekatan 50
C. Tahap Penelitian 50
D. Teknik Pengumpul Data 51
E. Alat Pengumpul Data 52
F. Analisis Data 52
G. Lokasi Penelitian 52
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 53
A. Pengaturan Peralihan Hak Atas Tanah menurut Peraturan Perundang-Undangan 53
1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) 53
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria 55
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah 58
4. Peraturan Menteri ATR/BPN 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 61
B. Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah melalui Hibah Wasiat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kuningan 63
BAB V PENUTUP 74
A. Simpulan 74
B. Saran 75
DAFTAR PUSTAKA 76

LAMPIRAN-LAMPIRAN 84

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Kerangka Pemikiran 9
Gambar 1. 2 Surat Izin Penelitian Ke Notaris dan PPAT Josephine Kwandou, S.H., M.Kn. 84
Gambar 1. 3 Surat Izin Penelitian ke Notaris dan PPAT Yurisa Swastika, S.H., M.Kn. 85
Gambar 1. 4 Surat Izin Penelitian ke Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kuningan 86
Gambar 1. 5 Surat Balasan Notaris dan PPAT Yurisa Swastika, S.H., M.Kn. 87
Gambar 1. 6 Surat Balasan Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kuningan..... 88
Gambar 1. 7 Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian 89