

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Siklus hidup manusia yang berawal dari kelahiran dan berakhir dengan kematian, menimbulkan beragam kompleksitas yang menjadi alur kehidupan manusia itu sendiri. Dalam hal ini, manusia mempunyai peranan tentang hak dan kewajiban baik semasa seseorang tersebut masih hidup, maupun sesudah kematiannya. Hal hal ini biasanya berhubungan dengan masyarakat pada umumnya dan tentunya keluarga selaku bagian terdekat dari diri kita sendiri. Hak dan kewajiban tersebut tentunya harus diselesaikan apabila seseorang mengalami kematian. Kematian seseorang akan meninggalkan harta benda, baik itu harta bergerak maupun tidak bergerak sehingga menimbulkan adanya pewarisan harta kekayaan. Penyelesaian pewarisan yang berkaitan dengan hukum, apabila mengakibatkan masalah-masalah yang timbul di kemudian hari yang berhubungan dengan kematian seseorang, haruslah mendapat kepastian hukum yang secepatnya dan perlindungan hukum bagi para pihak yang berkaitan dengan masalah tersebut. Istilah proses pewarisan mempunyai dua pengertian atau dua makna yaitu ¹:

1. Berarti penerusan atau penunjukan para waris ketika pewaris masih hidup;
dan
2. Berarti pembagian harta warisan setelah pewaris meninggal.

¹ Eman Suparman, 2005, *Hukum Waris Indonesia dalam Perspektif Islam, Adat, dan BW*, Refika Aditama, Bandung, h. 3.

Timbulnya pewarisan akan harta benda ini akan mengakibatkan pembagian harta diantara para ahli waris.

Peralihan hak tanah karena pewarisan, disebabkan oleh seseorang meninggal dunia, sehingga seluruh hak kepemilikan atas harta dan kekayaan pewaris baik itu berupa harta, tanah yang bersertipikat maupun tidak bersertipikat, akan diwariskan kepada ahli waris. Sertipikat yang pada akhirnya menjadi alat bukti kuat kepemilikan tanah yang memberikan perlindungan hukum bagi para pemegang hak atas tanah mempunyai peranan penting yaitu :

1. Alat bukti kepemilikan atas tanah apabila ada sengketa terhadap tanah yang bersangkutan.
2. Jaminan pelunasan suatu hutang pada Bank, Pemerintah atau swasta.

Ada dua bentuk peralihan hak atas tanah atau hak milik yang dapat dijelaskan sebagai berikut ²:

1. Beralih adalah berpindahnya hak atas tanah atau hak milik dari pemegang haknya kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia atau melalui pewarisan. Peralihan hak atas tanah atau hak milik ini terjadi karena hukum, artinya dengan meninggalnya pemegang hak (subyek), maka ahli warisnya memperoleh hak atas tanah atau hak milik tersebut. Dimana subyek dalam beralihnya hak atas tanah atau hak milik harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah atau hak milik.
2. Dialihkan/pemindahan hak adalah berpindahnya hak atas tanah atau hak milik dari pemegang (subyek) haknya kepada pihak lain karena suatu

² Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, h. 310.

perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak tersebut. Dalam dialihkan/pemindahan hak disini, pihak yang mengalihkan/memindahkan hak harus berhak dan berwenang memindahkan hak, sedangkan bagi pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat-syarat sebagai pemegang hak atas tanah atau hak milik.

Masalah yang berhubungan dengan tanah harus mendapat perhatian dan penanganan yang khusus dari pemerintah sebagai penyelenggara administrasi pertanahan agar dapat memberikan jaminan kepastian hukum atas tanah. Agar jaminan kepastian hukum terwujud, maka sangat diperlukan :

1. Tersedianya perangkat hukum tertulis yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten.
2. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif.³

Berdasarkan ketentuan itulah, maka pemerintah menyusun sebuah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang didasarkan atas ketentuan Undang-Undang Dasar 1945. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) ini disusun untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak tentang hak-hak atas tanah. Bagi pemegang hak, kewajiban pendaftaran tanah tersebut diatur dalam Pasal 23 UUPA (Hak milik), Pasal 32 UUPA (Hak Guna Usaha), Pasal 38 (Hak Guna Bangunan). Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah yang

³ Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, h. 69.

bersifat *recht-kadaster* artinya bertujuan menjamin kepastian hukum.⁴ Hal ini ditegaskan dalam Pasal 19 UUPA yang menyatakan bahwa :

- (1) “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi :
 - a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaranya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya – biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.”

Sejak berlakunya UUPA, maka telah terjadi perubahan yang fundamental pada hukum agraria di Indonesia, terutama hukum di bidang pertanahan, yang disebut Hukum Tanah, yang dikalangan pemerintahan dan umum juga dikenal sebagai hukum Agraria. Sehingga dapat dikatakan perubahan fundamental karena baik mengenai struktur perangkat hukumnya, mengenai konsepsinya yang mendasarinya, maupun isinya, yang dinyatakan dalam bagian “ berpendapat ”. UUPA harus sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia serta memenuhi pula keperluannya menurut permintaan zaman.⁵

Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah adalah :

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang bidang

⁴Ibid h. 471-472.

⁵Ibid h. 69.

tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Tujuan pendaftaran tanah menurut PP Nomor 24 Tahun 1997, yaitu :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dalam proses untuk pendaftaran tanah yang diperoleh karena pewarisan, sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No 24 tahun 1997), dibuktikan dengan surat keterangan waris yang dibuat oleh para ahli waris dan diketahui atau disahkan oleh pejabat berwenang. Kemudian didaftarkan di kantor pertanahan setempat untuk dicatat dalam buku tanah tentang pemegang hak yang baru yaitu atas nama ahli waris, hal ini merupakan faktor yang sangat penting agar ahli waris mempunyai kekuatan hukum.

Selain itu merupakan kewajiban pemerintah untuk mewujudkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat seperti yang disebutkan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, yaitu :

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

Oleh karena itu peralihan hak tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, yang menyatakan bahwa :

“ Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”

Pendaftaran tanah karena pewarisan wajib untuk dilakukan oleh para pemegang tanah yang memperoleh warisan. Hal – hal yang mengatur tentang kewajiban tersebut diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang menyatakan bahwa :

“Jika orang yang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia, maka yang menerima tanah itu sebagai warisan, wajib meminta pendaftaran peralihan hak tersebut dalam waktu 6 bulan sejak tanggal meninggalnya orang itu.”

Tetapi dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang kewajiban penerima hak atas tanah tidak ada ketentuan tentang bagaimana jika pendaftaran tanah tersebut tidak dilakukan dalam jangka waktu 6 bulan dan ketentuan yang mengatur apakah tanah yang diwariskan tersebut sudah didaftarkan atau belum didaftarkan.

Untuk melengkapi Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, maka pemerintah juga mengatur tentang kewajiban ahli waris untuk mendaftarkan peralihan hak karena pewarisan, baik yang sudah didaftarkan maupun yang belum didaftarkan. Hal ini diatur dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang berbunyi :

- (1) “Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor

Pertanahan, sertipikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.

- (2) Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b.
- (3) Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris.
- (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 sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.
- (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 peralihan haknya kepada penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/ akta pembagian waris tersebut.”

Berdasar atas ketentuan tersebut, maka peralihan hak tanah karena pewarisan yang sudah didaftarkan mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 36, yaitu:

- (1) “Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
- (2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), kepada Kantor Pertanahan.”

Sedangkan untuk peralihan hak tanah karena pewarisan yang belum didaftarkan wajib diserahkan dokumen-dokumen yang diatur dalam Pasal 39 ayat huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu :

- (1) “Surat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan kepala desa/kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah itu sebagaimana dimaksud Pasal 24 ayat (2), dan
- (2) Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belumbersertipikat dari kantor pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di

daerah yang jauh dari kedudukan kantor pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh kepala desa/kelurahan.”

Agar seseorang tersebut dapat membuktikan dirinya sebagai seorang ahli waris, sehingga bisa dilakukan peralihan hak yang diteruskan dengan melakukan pendaftaran tanah, maka menurut ketentuan hukum, ahli waris tersebut harus dapat menunjukkan bukti tertulis sebagai ahli waris.

Alat bukti tertulis adalah segala sesuatu yang mengandung buah pikiran atau isi hati seseorang. Alat bukti tertulis itu sendiri mengandung unsur-unsur :⁶

1. Segala sesuatu.
2. Memuat tanda-tanda bacaan.
3. Mengandung buah pikiran atau curahan hati.

Surat keterangan waris yang merupakan salah satu tanda bukti mempunyai beberapa bentuk. Menurut Pasal 42 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Juncto ketentuan Pasal 111 ayat 1 huruf c Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi : Surat Tanda bukti yang tertulis tersebut berupa :

1. Wasiat dari pewaris, atau
2. Putusan Pengadilan, atau
3. Penetapan Hakim/ketua Pengadilan, atau
4. Surat keterangan Waris :

⁶ www.kakihukum.blogspot.com

- Untuk Warga Negara Indonesia penduduk asli, Surat Keterangan waris dibuat oleh para waris, disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan dan Camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia.
- Untuk Warga Negara Indonesia Keturunan Tionghoa, berupa akta keterangan hak mewaris dari Notaris.
- Untuk Warga negara Indonesia Keturunan Timur Asing lainnya, Surat Keterangan Waris dari Balai Harta Peninggalan (Pasal 111 ayat (1) huruf c angka 4 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).⁷

Pembuatan surat keterangan waris oleh instansi yang berbeda-beda merupakan salah satu konsuekuensi akibat masih berlakunya pluralisme hukum waris dan terdapatnya perbedaan kebutuhan keperdataan masing-masing golongan penduduk.⁸

Surat Keterangan Waris adalah salah satu bukti yang dipakai oleh ahli waris untuk digunakan sebagai sarana melakukan perbuatan-perbuatan hukum atas harta benda peninggalan pewaris semasa hidupnya. Dalam melakukan pembuatan surat keterangan waris, haruslah dihadiri dan dilakukan secara bersama oleh para ahli waris. Perbuatan hukum yang berkaitan dengan surat keterangan waris dapat berupa pendaftaran peralihan hak karena pewarisan dan peralihan hak atas tanah

⁷Boedi Harsono, *op. cit.*, h. 635.

⁸ Herlien Budiono, 2010, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 88.

yang dimiliki secara bersama, karena pewarisan antara sesama ahli waris maupun kepada pihak ketiga. Surat Keterangan Waris juga merupakan salah satu syarat untuk dapat dilakukannya pendaftaran peralihan hak karena pewarisan.

Surat Keterangan Waris adalah surat yang membuktikan bahwa orang disebutkan disana adalah ahli waris dari pewaris tertentu.⁹

Surat Keterangan Waris adalah merupakan suatu alat bukti yang kuat tentang adanya suatu peralihan hak atas suatu harta peninggalan dari pewaris kepada ahli waris, artinya bahwa telah terjadi peralihan kepemilikan harta peninggalan dari kepemilikan pewaris menjadi kepemilikan secara bersama para ahli waris sesuai dengan jumlah ahli waris.¹⁰

Surat Keterangan Waris merupakan surat keterangan yang dibuat oleh Notaris, yang merupakan suatu ketentuan siapa yang menurut hukum menjadi ahli waris yang sah dari seseorang yang meninggal dunia berdasarkan atas surat-surat yang ditunjukkan kepadanya, jika perlu ia dapat meminta keterangan dari beberapa orang saksi yang mengetahui tentang keluarga yang dibuatkan surat keterangan waris itu.¹¹

Bangsa Indonesia yang terdiri dari berbagai macam suku dan etnis menimbulkan pemisahan penduduk berdasarkan etnis dan golongan yang timbul pada masa penjajahan kolonial Belanda. Hal ini dilakukan untuk kepentingan kepentingan politik pada masa jaman kolonial Belanda, yaitu dengan mengeluarkan peraturan tentang penggolongan penduduk yang didasarkan pada

⁹J. Satrio, 1998, *Hukum Waris Tentang Pemisahan Boedel*, Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 227.

¹⁰ I Gede Purwaka, 1999, *Keterangan Hak Mewaris Yang Dibuat Oleh Notaris Berdasarkan Ketetapan Undang-Undang Hukum Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 50.

¹¹ Soegondo Notodisoerjo, 1982, *Hukum Notariat Di Indonesia*, Rajawali, Jakarta, h. 57.

ketentuan pasal 131 *Indische Staatsregeling* dan 163 *Indische Staatsregeling*. Namun hukum perdata yang berlaku saat ini sebagai akibat dari ketentuan Pasal 131 *Indische Staatsregeling* tersebut.¹²

Pembuatan Surat keterangan waris dilakukan menurut penggolongan penduduk, sebagaimana diatur dalam¹³

- a. Asas Korkondansi Pasal 13 *Wet op de Grootboeken der Nationale Schuld* (Undang-Undang tentang Buku Besar Perutangan Nasional di Belanda).
- b. Surat Edaran Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria, tanggal 20 Desember 1969 No.Dpt/12/69.¹⁴
- c. Fatwa Mahkamah Agung atas permintaan dan ditujukan kepada Ny. Sri Redjeki Kusnun, S.H, tertanggal Jakarta, 25 Maret 1991, Nomor :KMA/041/III/1991 jo. Surat Ketua Mahkamah Agung kepada Ketua Tinggi Agama, Pengadilan Negeri, dan Pengadilan Agama di seluruh Indonesia, tertanggal Jakarta, 8 Mei 1991 no. MMA/Kumdil/171/V/1991.
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 42 ayat (1) juncto Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Negara Nomor 3 Tahun 1997, tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
- e. Pasal 111 ayat (1) huruf c angka 4 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala badan Pertanahan Negara (PMNA/KBPN) Nomor 3 Tahun 1997

¹²Djuhaendah Hasan, 1988, *Hukum Keluarga Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 (Menuju Hukum Keluarga Nasional)*, Armico, Bandung, h. 14.

¹³ Herlien Budiono, op. cit, h. 88.

¹⁴ Sunaryati Hartono, 2006, *Bhineka Tunggal Ika Sebagai Asas Hukum Bagi Pembangunan Hukum Nasional*, Alumni, Bandung, h. 15.

Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah.

Terdapat 3 (tiga) bentuk dan 3 (tiga) institusi yang membuat surat keterangan waris yaitu :

1. Bagi Warga Negara Indonesia penduduk asli, surat keterangan dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan dan Camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia.
2. Bagi Warga Negara Indonesia keturunan Tionghoa, surat keterangan dibuat oleh Notaris. Dalam hal ini Notaris membuat surat keterangan waris dalam bentuk akta Notariil, yaitu para ahli waris hadir dihadapan Notaris (*Partijke akte*) atau sebagai suatu pernyataan sepihak dari Notaris (*amtelijke akte*). Hal ini berlaku bagi Warga Negara Indonesia keturunan Tionghoa. Dalam akta keterangan hak waris tersebut tidak perlu menyebutkan hak atau bagian dari ahli waris, karena hal tersebut merupakan tanggung jawab dari penghadap sendiri. Seorang Notaris hanya menuliskan pernyataan kehendak para ahli waris berdasarkan dokumen yang ada. Dokumen-dokumen itu dapat berupa wasiat yang dibuat pewaris semasa hidupnya baik itu tertulis (akta wasiat yang dibuat oleh notaris/pejabat berwenang lainnya) yang terdaftar di Daftar Pusat Wasiat Kementerian Hukum dan HAM RI, maupun wasiat tertulis yang tidak terdaftar dan wasiat lisan yang harus dilakukan oleh para ahli waris, perjanjian nikah, pengangkatan anak atau tidak, pernyataan ada atau tidak anak di luar kawin.

3. Bagi Warga Negara Indonesia keturunan Timur Asing lainnya, surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan (BHP).

Pada penulisan Tesis ini, maka penulis akan membahas tentang 2 (dua) cara dalam membuat surat keterangan waris yang digunakan sebagai dasar pendaftaran tanah karena proses pewarisan di Kabupaten Blora. Untuk Warga Negara Indonesia Penduduk asli (pribumi) dan Warga negara Indonesia Keturunan Tionghoa. Hal tersebut didasarkan pada penduduk Kabupaten Blora yang sebagian besar dihuni oleh mayoritas Warga Negara Indonesia penduduk asli dan Warga Negara Indonesia keturunan Tionghoa. Hal ini dapat terjadi karena hukum kewarganegaraan hanya dibentuk dan diimplemetasikan dalam kaitannya dengan status seseorang apabila berhadapan dengan negara.¹⁵

Untuk memperoleh surat keterangan waris bagi ke dua Warga Negara Indonesia yaitu Pribumi dan Tionghoa yang penulis akan lakukan penelitian , sebagai tanda bukti adanya kepemilikan hak sebagai ahli waris dari pewaris, ada dua cara yaitu :

1. Surat Keterangan Waris untuk Warga Negara Indonesia Pribumi/Penduduk asli, dibuat dibawah tangan oleh para ahli waris disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala desa/Kelurahan atau Camat tempat tinggal bagi para pewaris pada saat meninggal dunia. Sedangkan untuk pembuatan Surat Keterangan Waris yang didahului oleh sengketa para ahli waris maka pembuatan Surat Keterangan Waris oleh Pengadilan Agama dalam bentuk Fatwa Waris. Pembuatan Surat Keterangan Waris secara

¹⁵ Hestu Cipto Handoyo, 2002, *Hukum Tata Negara*, Universitas Atmajaya, Yogyakarta, h. 241-242.

bawah tangan tidak memerlukan pengecekan wasiat lebih dulu dan tidak perlu mencantumkan besarnya bagian dari masing masing ahli waris terhadap harta warisan. Sedangkan dalam fatwa waris dicantumkan bagian masing-masing ahli waris.

2. Surat Keterangan Waris bagi Warga Negara Indonesia Keturunan Tionghoa, dibuat oleh Notaris dengan didahului pengecekan wasiat ke Pusat Daftar Wasiat di Kementrian Hukum dan Hak Asasi Manusia. Hal ini sesuai dengan dasar hukum yang menjadi dasar notaris dalam membuat keterangan mewaris yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yaitu Surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa :

1. Wasiat dari pewaris, atau
 2. Putusan Pengadilan, atau
 3. Penetapan Hakim/Ketua Pengadilan, atau
- Bagi Warga Negara Indonesia Keturunan Tionghoa : akta surat keterangan hak mewaris dari Notaris.

Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang jabatan Notaris :

- (1) Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

- (2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula :
- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
 - b. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar di buku khusus.
 - c. Membuat kopi asli dari surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
 - d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya.
 - e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
 - f. Membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
 - g. Membuat Akta risalah lelang.
- (3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Pada Prakteknya, faktor yang sering menjadi permasalahan dalam pembuatan surat keterangan waris yaitu :

1. Keterangan palsu ahli waris.
2. Sengketa antara ahli waris.
3. Prosedur dari Desa/Kelurahan yang berbelit.
4. Instansi Pemerintah dalam hal ini Kantor Pertanahan yang kurang melakukan pelayanan yang efektif dan efisien.

Selain itu tanah yang diperoleh melalui pewarisan, untuk proses pendaftaran tanahnya juga banyak mengalami kendala, antara lain :

1. Kurangnya pengetahuan masyarakat tentang masalah di bidang Agraria.
2. Birokrasi yang seringkali rumit dan sulit di Kantor Pertanahan.
3. Kesadaran masyarakat yang kurang untuk segera mendaftarkan tanahnya yang diperoleh karena pewarisan disebabkan banyak faktor.
4. Masyarakat yang takut untuk mendaftarkan tanahnya karena mahalnya biaya pengurusan sertifikat tanah.

Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut diatas, maka menjadi dasar penulisan untuk mengambil judul :

“Pendaftaran Tanah Karena Pewarisan Berdasarkan Surat Keterangan Waris Di Kabupaten Blora (Studi Kasus Berdasarkan Surat Keterangan Waris Warga Negara Indonesia Penduduk Asli dan Warga Negara Indonesia Keturunan Tionghoa).”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan tersebut diatas, maka permasalahan dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah karena pewarisan berdasarkan surat keterangan waris WNI penduduk asli dan WNI keturunan Tionghoa di Kabupaten Blora?
2. Apa faktor-faktor yang menjadi kendala dan solusi dalam melakukan pendaftaran tanah karena pewarisan berdasarkan surat keterangan waris WNI penduduk asli dan WNI keturunan Tionghoa serta Pembuatan surat keterangan waris WNI penduduk asli dan WNI keturunan Tionghoa?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis dan memahami prosedur pendaftaran tanah karena pewarisan berdasarkan surat keterangan waris WNI penduduk asli dan WNI keturunan Tionghoa di Kabupaten Blora apakah sudah sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku.
2. Untuk menganalisis faktor-faktor yang menjadi kendala dan solusi dalam proses pendaftaran tanah karena pewarisan berdasarkan surat keterangan

waris WNI penduduk Asli dan WNI keturunan Tionghoa serta pembuatan surat keterangan waris WNI penduduk asli dan WNI keturunan Tionghoa.

D. Kegunaan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan memberikan masukan yang berguna secara teoritis dan praktis.

1. Secara Teoritis
 - a. Untuk memberikan masukan dalam pengembangan ilmu pengetahuan dalam bidang hukum pertanahan dan hukum waris yang saling berkaitan melalui pelaksanaan pendaftaran tanah yang didasarkan pada surat keterangan waris khususnya bagi penduduk asli dan keturunan Tionghoa.
 - b. Untuk mengetahui secara langsung penerapan dalam proses pendaftaran tanah yang didasarkan pada surat keterangan waris bagi penduduk asli serta keturunan Tionghoa beserta berbagai faktor yang menjadi kendala dan solusi dalam proses tersebut berdasarkan para pihak yang terlibat dalam proses tersebut, yaitu masyarakat, Notaris, Pejabat yang berwenang dan Instansi Pemerintah dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Blora.
2. Secara Praktis
 - a. Dapat memberikan informasi bagi masyarakat umum tentang pelaksanaan pendaftaran tanah karena pewarisan berdasarkan surat keterangan waris dan pembuatan surat keterangan waris bagi penduduk asli dan keturunan Tionghoa.

- b. Dapat memberikan referensi dan solusi bagi para pihak yang terlibat dalam proses ini.

E. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori

a. Kerangka Konseptual

Konsepsi dalam penelitian ini adalah, sebagai berikut :

- a. Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya (Pasal 1 ayat (1) PP No 24/1997).
- b. Pewarisan adalah proses beralihnya harta kekayaan seseorang kepada ahli pewarisnya. Pewarisan baru akan terjadi jika terpenuhi tiga persyaratan, yaitu ¹⁶:
 - 1. Ada seseorang yang meninggal dunia.
 - 2. Ada seseorang yang masih hidup sebagai ahli waris yang akan memperoleh warisan pada saat pewaris meninggal dunia.
 - 3. Ada sejumlah harta kekayaan yang ditinggalkan pewaris.
- c. Surat Keterangan Waris adalah surat yang membuktikan, bahwa orang disebutkan di sana adalah ahli-waris dari pewaris tertentu.¹⁷

¹⁶ Eman Suparman, op. cit, h. 25.

Dalam hal ini surat keterangan waris untuk penduduk asli dibuat oleh para ahli waris, disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan dan Camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia. Sedangkan untuk surat keterangan waris bagi keturunan Tionghoa, surat keterangan waris/ akta keterangan hak waris tersebut dibuat oleh Notaris.

d. Pendaftaran tanah karena pewarisan, berdasarkan pada pasal 42 Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang berbunyi :

- (1) “Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertipikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.
- (2) Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf *b*.
- (3) Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris.
- (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 sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.
- (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 peralihan haknya kepada penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka

¹⁷ J. Satrio, op. cit, h. 227.

berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/ akta pembagian waris tersebut.”

b. Kerangka Teori

Dalam penulisan tesis ini, maka digunakan beberapa teori yaitu : teori pendaftaran tanah, teori bukti waris tertulis dan teori kepastian hukum.

1. Teori Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yaitu pada Pasal 1 angka 1 bahwa, Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan data, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.¹⁸

Pada Undang Undang Pokok Agraria menjelaskan, bahwa penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia bersifat *rechts kadaster* yang mempunyai tujuan untuk menjamin kepastian hukum. Tujuan hukum inilah, dalam pandangan Ahmad Ali ada 3 (tiga) sudut pandang, yaitu :

- a. Sudut pandang ilmu hukum positif-normatif atau yuridis dogmatis, dimana tujuan hukum dititik beratkan pada segi kepastian hukumnya.
- b. Sudut pandang filsafat hukum, tujuan hukum dititik beratkan pada segi keadilan.

¹⁸Boedi Harsono, op. cit, h. 72.

- c. Sudut pandang sosiologi hukum, tujuan hukum dititikberatkan pada segi manfaatnya.¹⁹

Pendaftaran tanah di Indonesia menganut teori sistem pendaftaran hak (*registration of title*), bukan menganut teori dari sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*). Dalam hal ini bisa dilihat dari suatu isian/*register* yang disebut dengan buku tanah. Buku tanah inilah yang memuat data yuridis maupun data fisik yang dihimpun dan diterbitkan dalam bentuk sertipikat sebagai tanda bukti atas hak.

2. Teori Pembuktian

Pada pasal 42 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo Pasal 111 ayat (1) huruf c angka 4 Peraturan Menteri Agraria/Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Surat Edaran Departemen Dalam Negeri Direktorat Jendral Agraria tanggal 20 desember 1969 Nomor Dpt/12/63/12/69 tentang Surat Keterangan Warisan dan Pembuktian Kewarganegaraan.²⁰ Peraturan tersebut mengatur bahwa:

- Bagi warga negara Indonesia penduduk asli : surat keterangan ahli waris dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan dan Camat tempat dimana pewaris tinggal.

¹⁹ Ahmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum, Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis*, Gunung Agung, Jakarta, h. 72.

²⁰Habib Adjie, 2008, *Pembuktian Sebagian Ahli Waris Dengan Akta Notaris (Dalam Bentuk Akta Keterangan Waris)*, Mandar Maju, Bandung, h.7.

- Bagi warga negara Indonesia keturunan Tionghoa : akta hak mewaris yang dibuat oleh notaris.
- Bagi warga negara Timur Asing lainnya : surat keterangan waris dari harta peninggalan.

Berdasarkan pasal 165 *Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR)*, suatu akta autentik dapat dibagi menjadi akta yang dibuat oleh pejabat dan akta yang dibuat oleh para pihak. Dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata dalam pasal 1875 menyebutkan bahwa :

“Suatu tulisan di bawah tangan yang diakui kebenarannya oleh orang yang dihadapkan kepadanya atau secara hukum dianggap telah dibenarkan olehnya, menimbulkan bukti lengkap seperti suatu akta otentik bagi orang yang menandatangani, ahli warisnya serta orang-orang yang mendapat hak dari mereka.”

Dalam hal alat bukti, disebutkan dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata dalam pasal 1866, yaitu :

“Alat pembuktian meliputi, bukti tertulis, bukti saksi, persangkaan, pengakuan, sumpah.”

Pendaftaran karena peralihan hak yang disebabkan oleh pewarisan yang membahas tentang bidang tanah yang belum didaftarkan, wajib untuk diserahkan dokumen-dokumen penunjang sebagai tanda bukti hak dan hak yang berasal dari konversi hak yang lama dapat dibuktikan dengan alat-alat bukti berupa bukti-bukti tertulis, keterangan dari para saksi, pernyataan yang bersangkutan yang kiranya dapat dipercaya oleh Kepala Kantor Pertanahan. Apabila tidak tersedia secara lengkap hal-hal untuk pembuktian hak, dapat dilakukan berdasarkan penguasaan fisik yang bersangkutan selama 20 (duapuluh) tahun atau lebih, secara berturut-turut, dengan syarat penguasaan dilakukan dengan itikad baik dan tidak ada

permasalahan yang berkaitan dengan masyarakat hukum adat atau Desa/Kelurahan dan dinyatakan bahwa tanah yang bersangkutan tersebut belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan.

3. Teori Kepastian Hukum.

Negara harus dapat memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum pada setiap penduduk. Kepastian hukum mempunyai arti, yaitu :

1. Pasti mengenai peraturan hukumnya yang mengatur masalah pemerintah tertentu yang abstrak.
2. Pasti mengenai kedudukan hukum dari subjek dan obyek hukumnya dalam pelaksanaan peraturan-peraturan Hukum Administrasi Negara.
3. Mencegah kemungkinan timbulnya perbuatan sewenang-wenang (*eigenrichting*) dari pihak manapun, juga tidak dari pemerintah.²¹

Kepastian hukum tentang pendaftaran tanah tersebut juga diatur dalam UUPA Pasal 19, yang berbunyi :

- (1) “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi :
 - a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaranya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya – biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan

²¹ Bachsan Mustafa, 2001, *Sistem Hukum Administrasi Negara Indonesia*, Cipta Aditya Bakti, Bandung, h. 53.

bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.”

F. Metode Penelitian

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari segala sesuatu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya. Disamping itu juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap faktor hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul didalam gejala yang bersangkutan.²²

Dalam penulisan ini, maka penulis mengambil metode penelitian terdiri dari

1. Metode Pendekatan

Dalam menyusun tesis ini, pendekatan yang digunakan adalah penelitian hukum yang bersifat *yuridis empiris*. Yuridis adalah mempelajari aturan-aturan yang ada dengan masalah yang diteliti. Sedangkan *Empiris* adalah memberikan kerangka pembuktian atau kerangka pengujian untuk memastikan suatu kebenaran²³. Sehingga pendekatan secara yuridis empiris adalah penulis membahas permasalahan-permasalahan yang sudah ada, dengan cara menelaah dan mempelajari peraturan-peraturan yang sudah ada serta memperhatikan aspek-aspek pelaksanaannya.

2. Spesifikasi Penelitian

Selain itu, penelitian ini juga bersifat *deskriptif analitis*. Deskriptif yaitu memberikan data seteliti mungkin dan gambaran menyeluruh tentang suatu

²² H. Zainudin Ali, M.A, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 18.

²³Roni Hanitijo Soemitro, 1997, *Metodeologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, h. 44.

keadaan serta memberikan data sistematis mengenai Pendaftaran Tanah Karena Pewarisan Berdasarkan Surat Keterangan Waris Di Kabupaten Blora. Bersifat analitis karena hasil dari penelitian ini akan dianalisis terhadap berbagai aspek hukum yang mendasari dan mengatur tentang Pendaftaran Tanah Karena Pewarisan Berdasarkan Surat Keterangan Waris Di Kabupaten Blora. Sehingga Deskriptif Analitis adalah prosedur atau cara memecahkan masalah penelitian dengan cara memaparkan keadaan obyek yang diteliti sebagaimana adanya, berdasarkan fakta-fakta aktual pada saat sekarang .²⁴

3. Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

- a. Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui *observasi*/pengamatan, *interview*/wawancara, *questioner*/angket, *field research*/penelitian lapangan. Data primer dalam penelitian ini, dilakukan melalui *field research* dan *interview*/wawancara terhadap responden yang berkaitan dengan penelitian yaitu masyarakat yang membuat surat keterangan waris, pegawai Kantor Agraria dan Tata Ruang yang khusus menangani bidang pendaftaran tanah, Camat dan Pegawai Kantor Kecamatan, Kepala Desa/Kelurahan dan Pegawai Kantor Kelurahan/Desa, serta Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Blora.

²⁴ H. Hadari, dan H.M. Martini, 1992, *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, h. 42.

- b. Data Sekunder adalah data yang diperoleh secara tidak langsung dari lapangan, melainkan dari berbagai literatur, perundang-undangan, arsip, dokumen maupun bahan pustaka lainnya, mencakup :
1. Bahan hukum primer, yaitu peraturan-peraturan hukum yang mengikat dan berdiri sendiri, yaitu :
 - a. Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria.
 - b. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah.
 - c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
 - d. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.
 - e. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
 - f. Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.
 - g. Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2008 Tentang Penghapusan Diskriminasi Ras dan Etnis (Lembaran Negara Tahun 2008 Nomor 170, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4919).
 - h. Kitab Undang Undang Hukum Perdata.

- i. Kompilasi Hukum Islam
 2. Bahan Hukum Sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, yaitu :
 - a. Buku-buku literatur.
 - b. Jurnal hukum dan Majalah Hukum.
 - c. Makalah, hasil-hasil seminar, majalah dan koran, Tesis, artikel Ilmiah dan disertasi.
 - d. Pendapat praktisi hukum.
 3. Bahan Hukum Tersier, bahan hukum yang menunjang bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder, yaitu :
 - a. Kamus.
 - b. Ensiklopedia.
4. Metode Pengumpulan Data

Teknik Pengumpulan data dalam penulisan ini dilakukan dengan cara :

 1. Wawancara/interview.

Pengumpulan data dan informasi dilakukan tanya jawab dengan responden yang telah ditentukan yang terkait dengan obyek penelitian.
 2. Studi Kepustakaan

Pengumpulan data dengan cara mengambil beberapa literatur, dokumentasi maupun peraturan perundangan yang menunjang penelitian.
5. Metode Analisis Data

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah *analisis kualitatif* yaitu analisis yang menggunakan penelitian yuridis empiris. Penelitian dilakukan

setelah diperoleh data dan dikumpulkan. Tahap selanjutnya dianalisis dan dideskripsikan dalam susunan yang sistematis sehingga dapat diperoleh pemahaman.

G. Sistematika Penulisan

Dalam melakukan penulisan, hasil penelitian yang diperoleh dianalisis kemudian dibuat suatu laporan akhir dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I. Pendahuluan, menguraikan tentang Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan.

BAB II. Tinjauan Pustaka, meliputi tentang : Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah , Tinjauan Umum Surat Keterangan Waris, Tinjauan Umum tentang Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan, Tinjauan Umum Notaris, . Tinjauan Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah.

BAB III. Hasil Penelitian dan Pembahasan, membahas tentang perumusan masalah yang ada yaitu pelaksanaan pendaftaran tanah karena pewarisan berdasarkan surat keterangan waris WNI penduduk asli dan WNI keturunan Tionghoa di Kabupaten Blora dan Faktor-faktor yang menjadi kendala dan solusi dalam melakukan pendaftaran tanah karena pewarisan berdasarkan surat keterangan waris WNI penduduk asli dan WNI keturunan Tionghoa serta pembuatan surat keterangan waris WNI penduduk asli dan WNI keturunan Tionghoa.

BAB IV. Penutup, berisi simpulan dan saran