

**PERBEDAAN GOLONGAN PENDUDUK
DALAM PROSES PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH
KARENA PEWARISAN**

Oleh : Fitika Andraini

ABSTRACT

The rights for enrolling the land owned is an ordinary enrollment activity held by BPN in the effort to guarantee the assurance of law of the land owned. Government rules No.24 year 1997 obliged the society to enroll the passing rights due to inherited in order to give law protection to the beneficiary and to make the administration activity in order so that the saved and published data are always up dated. Chapter 111 verse (1) the rules made by Minister of Agraria/Head of BPN No. 3 year 1997 about the action for the government rule no.24/1997 arranges that the application for passing rights of land owned or house owned or apartment is enclosed with the proof of legal beneficiary letter.. Based on this rule, the making of the beneficiary proof is determined by the ethnic, the form as well as the officer who made, is for Indonesian citizen, the letter of beneficiary made by the legal beneficiary is made by the local authorities namely the head of the village (kelurahan) and head of district (camat) when the inheritor died, and for Tionghoa, the certificate for the beneficiary right for the land owned is made by the notary and for the foreign east ethnic, the certificate is made by the Balai Harta Peninggalan.

The Rules above do not match accordingly with some rules that are higher in hierarchy namely UUD 1945, UUPA, UU No.12 year 2006 and UU No.26 year 2006. Those rules do not differ the Indonesian citizen.

The way to overcome the obstacle is conducting a survey using juridiction empirical method. The study specification is analytical descriptive in nature, the data are collected through the primary and secondary data and then are analyzed qualitatively.

The different citizen is an inheritance from the Dutch Colonial that differs the citizen into three social classes namely foreign east society (Tionghoa and non Tionghoa) and Indonesian natives based on the chapter 131 juncto chapter 163 from IS. The rules caused each social class has their own inherited law and made them obey their own law. The inherited pluralism law caused the making of the ethnic based inherited law. The reorientation for the arrangement of inherited law is needed to be unified for the function and purpose.

Keywords: social classes, land enrollment, inherited law

A. Latar Belakang Penelitian

Tanah merupakan salah satu sumber utama bagi kelangsungan hidup dan penghidupan bangsa dalam mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat yang terbagi secara adil dan merata, maka untuk itu tanah diusahakan atau digunakan bagi pemenuhan kebutuhan yang nyata. Sehubungan dengan itu, penyediaan, peruntukan, penguasaan, penggunaan dan pemeliharannya perlu diatur agar terjamin kepastian hukum dalam penguasaan dan pemanfaatannya serta terselenggaranya perlindungan hukum bagi rakyat banyak, dengan tetap mempertahankan kelestarian kemampuannya dalam mendukung kegiatan pembangunan yang berkelanjutan.

Undang-Undang Pokok Agraria yang memuat dasar-dasar pokok di bidang pertanahan merupakan landasan bagi usaha pembaharuan hukum sehingga diharapkan adanya jaminan kepastian hukum bagi masyarakat dalam memanfaatkan fungsi bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya untuk kesejahteraan bersama secara adil. Tegasnya untuk mencapai kesejahteraan dimana dapat secara aman melaksanakan hak dan kewajiban yang diperolehnya sesuai dengan peraturan yang telah memberikan jaminan kepastian perlindungan terhadap hak dan kewajiban tersebut.¹

Mengenai jaminan kepastian hukum menjadi salah satu tujuan dari UUPA yang termuat dalam Pasal 19 ayat (1) yang menyatakan bahwa : “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur oleh Peraturan Pemerintah”. Dengan demikian bahwa pemerintah mempunyai kewajiban untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Ketentuan tersebut menjadi dasar hukum bagi pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia yang kemudian ditegaskan dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai penyempurna Peraturan Pemerintah sebelumnya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

Kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah keadaan obyektif tanah-tanahnya sendiri, selain jumlahnya besar dan tersebar di wilayah yang luas, sebagian besar penguasaannya tidak didukung oleh alat-alat pembuktian yang mudah diperoleh dan dipercaya kebenarannya. Selain itu ketentuan hukum yang ada belum bisa mewujudkan terlaksananya pendaftaran tanah dalam waktu yang singkat.²

¹ Bachtiar Efendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Cetak Satu, (Bandung:Alumni Bandung, 1983), hal 16.

² Boedi Harsono, *(Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Edisi Revisi, Cetakan ke-8, Djambatan, Jakarta, 1999, hlm. 471

Salah satu kendala dalam pendaftaran tanah adalah tidak sinkronnya peraturan pelaksana UUPA yang mengatur tentang pendaftaran tanah yaitu adanya ketentuan setiap peralihan hak atau pendaftaran hak karena pewarisan wajib dilengkapi syarat bukti sebagai ahli waris³, yang sampai saat ini dalam pembuatan bukti sebagai ahli waris masih ada aturan hukum yang berlaku berdasarkan etnis, baik bentuknya maupun pejabat yang membuatnya, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PMA No. 3 Tahun 1997). Pasal 111 ayat (1) PMA No. 3 Tahun 1997 mengatur bahwa *salah satu persyaratan* permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun yang diajukan oleh ahli waris atau kuasanya harus dilampiri dengan surat tanda bukti sebagai ahli waris yang dapat berupa :

1. Wasiat dari pewaris ;
2. Putusan pengadilan ;
3. Penetapan Hakim/ Ketua Pengadilan atau;
4. a. Bagi Warga Negara Indonesia penduduk asli surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris disaksikan oleh kepala desa/kelurahan dan camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia ;
- b. Bagi warga Negara Indonesia keturunan Tionghoa akta hak mewaris dari notaris ;
- c. Bagi warga Negara Indonesia keturunan Timur Asing lainnya : Surat Keterangan Waris dari Balai Harta Peninggalan

Negara Indonesia dengan dinamisasi kependudukan menyebabkan banyak permasalahan berkaitan dengan tanah dan kewarganegaraan. Oleh karena itu kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan akan meningkat. Perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya sangat diperlukan dalam pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan tersebut. Disamping itu maka yang tidak kalah pentingnya adalah terselenggaranya pendaftaran tanah demi adanya jaminan kepastian hukum hak atas tanah.

Khusus pengaturan masalah pertanahan yang berkaitan dengan persamaan memperoleh hak atas tanah yang tidak membedakan penggolongan penduduk diatur dalam UUPA menggunakan dasar kebangsaan yang tercermin dalam Pasal

³ Pembuatan bukti ahli waris ini tidak dikaitkan dengan hak atau bagian para ahli waris menurut hukum waris, tetapi bukti waris yang dimaksud adalah untuk menunjukkan atau membuktikan seseorang atau siapa sebagai sebagai ahli waris dari siapa, sedangkan besarnya bagian atau hak atas harta warisan si perwaris para ahliwaris sendiri yang akan menentukan, sebagai suatu pilihan hukum.

9 ayat (2) bahwa : “Tiap-tiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya”.⁴

Dari uraian di atas, penyempurnaan Hukum Tanah Nasional sudah merupakan kebutuhan, apalagi Majelis Permusyawaratan Rakyat melalui TAP MPR No IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria Pengelolaan Sumber Daya Alam sudah memberi mandat kepada Pemerintah untuk mengupayakan produk hukum pertanahan yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat yang menjamin adanya persamaan hak memperoleh hak atas tanah. Masyarakat juga membutuhkan prosedur pendaftaran tanah yang sederhana sesuai dengan asas sederhana dari pendaftaran tanah bahwa agar ketentuan pokok maupun prosedur pendaftaran tanah mudah difahami oleh pihak-pihak yang bersangkutan, terutama para pemegang hak atas tanah.⁵ Permasalahan yang perlu mendapat perhatian adalah bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah yang berasal dari pewarisan karena perbedaan golongan, mengapa masih terjadi perbedaan golongan penduduk sehingga terjadi diskriminasi atau perbedaan pembuatan Surat Keterangan Waris (SKW) sebagai salah satu persyaratan dalam proses pendaftaran tanah karena pewarisan, dan bagaimana upaya menghapus diskriminasi dalam pendaftaran tanah karena pewarisan melalui kesamaan Surat Keterangan Waris (SKW) yang uniform.

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian hukum ini adalah metode pendekatan yuridis empiris, yaitu suatu pendekatan yang meneliti data sekunder terlebih dahulu dan dilanjutkan dengan mengadakan penelitian data primer di lapangan.⁶ Faktor yuridis adalah peraturan perundang-undangan pertanahan dan kewarganegaraan, maupun kependudukan. Faktor empiris adalah kenyataan di lapangan tentang fakta-fakta dan implementasi dari Peraturan Pendaftaran tanah yang berkaitan dengan terjadinya diskriminasi pendaftaran tanah karena pewarisan, dengan spesifikasi penelitian yang bersifat *deskriptif analitis*.

PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah yang Berasal dari Pewarisan

1. Pelaksanaan Pembuatan Surat Keterangan Waris Bagi Golongan Penduduk Bumiputra/Warga Negara Indonesia Penduduk Asli

Pembuatan Surat Keterangan Waris bagi warganegara Indonesia penduduk asli adalah kewenangan *regent* atau kepala pemerintah setempat.

⁴ Boedi Harsono, Op. Cit, hlm. 222

⁵ AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung;CV.mandar Maju, 1999), hlm. 76

⁶ *Ibid*, hlm. 7.

Pembuktian sebagai ahli waris dibuat dibawah tangan, bermeterai oleh para ahli waris sendiri dengan 2 (dua) orang saksi dan diketahui atau dikuatkan oleh Lurah/Kepala Desa dan Camat setempat sesuai dengan tempat tinggal terakhir pewaris. Dalam pembuatan Surat Keterangan Waris terdapat dua bentuk :

- a. Bentuk pertama diterbitkan dan ditandatangani langsung oleh camat setempat atas dasar surat pernyataan ahli waris yang bersangkutan, lengkap dengan memakai kepala dan nomor surat dinas Kantor Camat.
- b. Bentuk kedua dibuat dan ditandatangani bersama oleh para ahli waris (janda atau duda dan anak-anak pewaris), dikuatkan Lurah setempat dan diketahui oleh Camat.

Bentuk kedua inilah yang sering digunakan sebagai surat keterangan waris sebagai surat kematian yang diterbitkan oleh kepala desa/lurah., sehingga dapat digunakan untuk dan menjadi dasar serta awal bagi kelanjutan dibuatnya Akta Pembagian Harta Peninggalan (APHB) sebagai prasyarat proses peralihan hak atas tanah karena pewarisan di Kantor Pertanahan.

Kedudukan Kepala Desa/Lurah hanya sebagai 'saksi' dalam membuat surat keterangan waris bagi golongan penduduk asli. Sedangkan Camat berkedudukan sebagai pejabat 'yang menguatkan' dari surat keterangan waris tersebut diatas.

Lurah/Camat sebagai pejabat administratif seharusnya belum dapat menguatkan Surat Keterangan Waris bagi golongan penduduk selain WNI asli karena dasar yang masih dipakai oleh Lurah/Camat tersebut adalah pasal 111 PMA/BPN No 3 Tahun 1997 yang berkaitan dengan proses pendaftaran tanah.

Berdasarkan hasil wawancara, seringkali Surat Keterangan Waris yang dibuat oleh para ahli waris atau kuasanya tidak di buat di tempat/domisili terakhir pewaris meninggal, tetapi dibuat di domisili terakhir para ahli waris /kuasa berada.

2. Pelaksanaan Pembuatan Surat Keterangan Waris Bagi Golongan Tionghoa

Kewenangan pembuatan Surat Keterangan Waris bagi mereka yang tunduk pada hukum waris yang diatur dalam KUHPerd didasarkan pada asas konkordansi dengan Pasal 14 ayat 1 dan 3 *Wet op de Grootboeken der Nationale Schuld* (S.1931-105) di Nederland yang kemudian diterima sebagai doktrin dan yurisprudensi di Indonesia dan dianggap sebagai hukum kebiasaan.

Sebenarnya *Wet op de Grootboeken der Nationale Schuld* bukan undang-undang yang khusus mengatur wewenang notaris dalam pembuatan Surat Keterangan Waris/Keterangan Hak Waris, namun di dalam praktek dianggap sebagai dasar hukum kewenangan notaris dalam pembuatan

Keterangan Hak Waris. Menurut Tan Thong Kie selama ini "Pembuatan keterangan waris oleh seorang notaris di Indonesia tidak mempunyai dasar dalam undang-undang di Indonesia"⁷. Demikian pula pendapat dari Ting Swan Tiong⁸ dan Oe Siang Djie, akibatnya di dalam praktek ditemukan bermacam-macam bentuk KHW.

Menurut Notaris Suyanto, SH, Ketua Ikatan Notaris Indonesia (INI Jawa Tengah) bagi warganegara Indonesia keturunan Tionghoa bentuk Keterangan Hak Mewaris selama ini dibuat dalam bentuk akta Keterangan Mewaris yang berupa :

- a. Suatu keterangan di bawah tangan yang dibuat oleh notaris
- b. Dalam bentuk minuta dari keterangan yang diberikan oleh para saksi. Bentuk surat keterangan sedemikian tidak masuk dalam golongan akta otentik menurut ketentuan Pasal 1868 KUHPerd dimana akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu dalam bentuk yang ditetapkan oleh Undang-Undang dan dalam wilayah kewenangannya. Kekuatan pembuktiannya tetap sebagai akta di bawah tangan.
- c. Dengan minuta yang isinya adalah keterangan yang diberikan oleh saksi dan kesimpulan berupa siapa ahli waris dan bagian warisnya diberikan oleh notaris dengan alasan untuk memudahkan pemegang protokol untuk membuat salinan jika di kemudian hari ada yang memintanya.

Beberapa hal-hal penting yang harus diperhatikan dalam membuat keterangan waris notariil ini, terutama harus dicantumkan dalam keterangan waris yaitu :

- a. nama, nama kecil, serta tempat tinggal pewaris
- b. nama, nama kecil, tempat tinggal dan jika masih dibawah umur, tanggal dan tahun kelahiran mereka yang mendapat hak dengan menyebutkan bagian mereka menurut undang-undang, dan surat wasiat atau surat pemisahan dan pembagian.
- c. Sedapat mungkin nama, nama kecil dan tempat tinggal wakil anak-anak di bawah umur (yaitu wali, pemegang kekuasaan orangtua), termasuk para pengurus khusus
- d. Suatu perincian tepat surat warisan, atau dalam hal pewarisan menurut UU, hubungan antara pewaris dengan ahli waris, yang menjadi dasar diperolehnya hak
- e. Pernyataan pejabat yang membuat keterangan waris bahwa dia telah meyakinkan diri atas kebenaran dari apa yang ditulisnya.

⁷ Tan Thong Cie, *Studi Notarial dan Scrba-Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta ; P.T. Ichtar,1994) hal 362.

⁸ Ting Swan Tiong, *Pcmbuklian Hak atas Harta Peninggalan*, (Media Notarial, No.6-7, April 1988), hal.11

Notaris harus lebih meneliti dokumen-dokumen yang dilampirkan yang nantinya menjadi dasar penentuan bagian hak waris, termasuk meneliti tanggal-tanggal peristiwa hukum yang tercatat dalam dokumen-dokumen asli/akte-akte catatan sipil, misalnya apakah tanggal dilahirkannya seseorang terjadi sebelum/setelah perkawinan sah.

Notaris harus berhati-hati, bila dirasakan ada penggelapan data/kesalahan pencatatan/pemalsuan akte/isi akte tidak benar, notaris sebaiknya menolak membuat keterangan hak mewaris, atau paling tidak menganjurkan agar akte-akte "bermasalah" tersebut dibereskan terlebih dahulu. Begitu pula tentang kesalahan pencatatan kelahiran pada kantor catatn sipil.⁹

Sekalipun UU No 1/1974 berpendapat bahwa perkawinan sah menurut agama masing-masing, namun ketelitian seorang notaris tetap diperlukan untuk membuat keterangan hak waris. Akte nikah yang dibuat/dikeluarkan oleh pejabat agama belum tentu dapat diterima juga sebagai bukti yang benar.

Dalam rangka pembuatan keterangan hak waris, persyaratan yang harus diajukan oleh para ahli waris adalah sebagai berikut¹⁰:

- a. Copy identitas ahli waris
- b. Akte kelahiran
- c. Akte WNI (SKBRI) pewaris dari ahli waris
- d. Akte Perkawinan (buku Nikah)
- e. Akte perceraian (bila ada)
- f. Akte Kematian
- g. Akte lahir anak-anak dan akte kematian anak-anak (bila ada)
- h. Kartu keluarga
- i. Testamen yang pernah dibuat di hadapan notaris.

Untuk memastikan apakah wasiat itu berlaku atau tidak dengan terlebih dahulu mengecek pada seksi Daftar Wasiat pada Departemen Hukum dan HAM. Bila tidak ada Daftar Wasiat maka akte Keterangan Hak Waris dapat dibuat oleh notaris, bila ternyata ada daftar wasiat maka notaris yang bersangkutan harus melakukan pengecekan ke notaris yang membuat daftar wasiat, dan mengirimkan surat untuk mendapatkan turunan wasiat dari Departemen Hukum dan HAM dalam jangka waktu 2-3 minggu.

Menghadirkan bukan saja semua ahli waris yang menerangkan semua di bawah sumpah, juga 2 orang saksi yang mempunyai hubungan darah terdekat dengan pewaris/almarhum atau yang mengenal betul almarhum sejak lama bahkan sebelum menikah, yang dapat memberikan kesaksian kebenaran bahwa almarhum mempunyai berapa orang istri dan berapa orang

⁹ Suyanto, *Wawancara*, Notaris & PPAT sekaligus Ketua INI Jateng, (Semarang: 28 Mei 2009)

¹⁰ Umi Palupi, *Wawancara*, Notaris & PPAT, (Semarang: 3 Juni 2009)

anak, atau tidak mempunyai ahliwaris golongan satu tetapi mempunyai saudara-saudara kandung, dan seterusnya yang membuat akte Keterangan dalam bentuk notariil. Dari keterangan dibawah sumpah oleh 2 orang saksi tersebut diperoleh data-data bagi pembuatan surat keterangan hak mewaris dibuat dalam bentuk di bawah tangan, tetapi mempunyai kekuatan sebagai akte resmi dari notaris yang berdasarkan pengetahuan dalam hukum waris telah dapat menguraikan siapa saja ahli waris dan berapa bagian-bagiannya. Akte keterangan hak waris dibuat mengikuti model akte di bawah tangan karena tidak mungkn dapat diterima seorang notaris menjadi penghadap dalam akte yang dibuatnya sendiri dan menguatkan keterangannya dalam suatu relass akte tentang hal-hal yang diterangkan atau dinyatakannya sendiri.

3. Pelaksanaan Pembuatan Surat Keterangan Waris bagi golongan Timur Asing

Balai Harta Peninggalan merupakan unit pelaksana penyelenggara hukum di bidang harta peninggalan, perwalian dan kepailitan dalam lingkungan Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia yang berada di bawah dan bertanggungjawab kepada Direktur perdata.

Tugas Balai Harta Peninggalan mewakili dan mengurus kepentingan orang-orang yang terkena hukum atau keputusan hakim tidak dapat menjalankan sendiri kepentingannya berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku.

Sesuai dengan pasal 4 (1) dari *Instruksi Warde Gouvernement Land Mates*, Stb 1916 No.517 dari Intruksi Balai Harta Peninggalan tersebut di atas, bahwa diperlukan Surat Keterangan Waris dari Balai Harta Peninggalan bagi golongan penduduk Timur Asing untuk proses balik nama para ahli waris. Selain itu digunakan untuk mendaftarkan dan membuka surat wasiat. Selain fungsi di atas Surat Keterangan Waris sebagai surat keterangan dalam kaitan untuk proses setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan harus dibuktikan dengan suatu akta yg dibuat oleh dan dihadapan PPAT.

Dasar hukum yang digunakan Balai Harta Peninggalan selain ketentuan Stb 1916 dalam kaitan proses pendaftaran tanah adalah Surat dari Mahkamah Agung RI tanggal 8 mei 1991 nomor MA/Kumdil/171/V/K/1991 yang ditujukan kepada para Ketua Pengadilan Tinggi, Ketua Pengadilan Tinggi Agama, Ketua Pengadilan Negeri dan Ketua Pengadilan Agama se Indonesia berhubungan dengan surat MA RI tanggal 25 Maret 1991 Nomor KMA/041/III/1991, telah menunjuk Surat Edaran tanggal 20 Desember 1969 Nomor Dpt/2/63/12/69 yang diterbitkan oleh Direktorat Agraria Direktorat pendaftaran Tanah (Kadaster) di Jakarta yang menyatakan bahwa guna

keseagaman dan berpokok pangkal dari penggolongan penduduk yang pernah dikenal sejak sebelum merdeka hendaknya Surat Keterangan Hak Waris (SKHW) untuk Warga Negara Indonesia itu :

- a. Golongan Keturunan Eropah (Barat) dibuat oleh Notaris
- b. Golongan penduduk asli Surat Keterangan oleh Ahli Waris, disaksikan Lurah/Desa dan diketahui oleh Camat
- c. Golongan Keturunan Tionghoa oleh Notaris
- d. Golongan Timur Asing bukan Tionghoa oleh Balai Harta Peninggalan (BHP)

Proses pelaksanaan pendaftaran Surat Keterangan Waris di Balai Harta Peninggalan adalah sebagai berikut :¹¹

- a. Permohonan secara tertulis dari ahli waris atau kuasanya
- b. Copy KTP (Identitas pewaris dan ahli waris)
- c. Copy Surat nikah dari pewaris
- d. Surat kelahiran anak-anak atau ahli waris
- e. Surat Kematian dari Kelurahan/domisili terakhir pewaris meninggal
- f. Objek warisan, objek yang dimohonkan hak waris, misalnya tanah (berarti copy sertifikat)
- g. Surat pendaftaran wasiat dari seksi pendaftaran. Surat ini wajib dilakukan karena akan digunakan untuk membuka wasiat, jika memang dikemudian hari terdapat surat wasiat dari golongan Timur Asing ini. Bagian ahli waris porsinya akan berbeda dengan ahli waris yang memang tidak ada surat wasiat. Pengecekan dilakukan di Daftar Wasiat di Departemen Hukum dan HAM RI. Perbedaan Daftar Wasiat yang dilakukan notaris adalah pada bagian yang akan diperoleh ahli waris. Daftar wasiat yang dilakukan notaris sesuai yang tercantum dalam daftar wasiat, sementara pada golongan Timur Asing berbeda. Ahli waris pada golongan Timur Asing akan mendapatkan bagian maksimal = 1/3 untuk wasiat.
- h. Setelah kelengkapan data-data diatas terpenuhi, maka Balai Harta Peninggalan akan membuat Berita Acara Penghadap dan Berita Acara Penyempahan yang akan ditandatangani oleh pemohon/ahli waris atau salah satu pemohon, tidak ada kewajiban para ahli waris menghadap semua ketika dilakukan penyempahan. Kegunaan dari Berita Acara Penghadap dan Berita Acara penyempahan adalah supaya para pihak sendiri yang bertanggungjawab bila Surat Keterangan Waris disalahgunakan. Dalam catatan apabila terdapat kekeliruan Surat Keterangan Waris ini dapat dicabut.

Hambatan atau kendala yang dihadapi Balai Harta Peninggalan Semarang dalam melakukan proses penerbitan Surat Keterangan Waris ini adalah sebagai berikut :

¹¹ Prawoto SH, M. Hum, *Wawancara*, Anggota Tekhnis Hukum Balai Harta Peninggalan Semarang, (Semarang : 1 Juni 2009)

- a. Penghadap (ahli waris golongan Timur Asing) banyak yang tidak melakukan pencatatan perkawinan sehingga tidak memiliki akte perkawinan, sehingga membutuhkan proses yang lebih lama lagi untuk mendapatkan Surat Keterangan Waris.
- b. Faktor lokasi Balai Harta Peninggalan yang relatif terbatas. Dari data yang diperoleh bahwa golongan penduduk keturunan Timur Asing yang mengajukan permohonan SKW ini lebih didominasi oleh golongan penduduk berasal dari daerah/wilayah Pekalongan atau Solo.

Dari data yang diperoleh di Balai Harta Peninggalan Semarang Tahun 2007-2008, tugas BHP dalam pembuatan SKWH tergolong relatif tinggi disamping tugas-tugas BHP yang lain. Pada tahun 2007 ada 55 berkas, sedangkan tahun 2008 terdapat 38 berkas pembuatan SKW.

4. Penggunaan Surat Keterangan Waris Sebagai Dasar Pengalihan dan Perolehan Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan

Menurut ketentuan yang tercantum dalam pasal 94 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1997 disebutkan bahwa perubahan data yuridis sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) salah satunya adalah berupa peralihan hak karena pewarisan.

Pewarisan merupakan peristiwa hukum yang mengakibatkan berubahnya data yuridis dan data fisik yang merupakan dokumen pertanahan atau warkah. Dokumen pertanahan (warkah), merupakan kumpulan bukti-bukti yuridis dan fisik yang membuktikan adanya *Hak Kepemilikan Orang atas Tanah* Bagi Pemilik Tanah, pembuktiannya berupa *Sertipikat Hak Atas Tanah*

Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat pemegang hak yang bersangkutan meninggal dunia. Dalam arti bahwa sejak saat itu para ahli waris menjadi pemegang haknya yang baru. Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan juga diwajibkan dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada para ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran, agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan yang mutakhir.

Dasar Hukum yang digunakan dalam proses pengalihan dan perolehan hak atas tanah di Kantor Pertanahan adalah sebagai berikut:

- a. UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- b. UU No. 21 Tahun 1997 Jo Undang-Undang No. 20 Tahun 2000.
- c. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- d. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.
- e. Peraturan Pemerintah No. 46 Tahun 2002 Tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional.

- f. Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional No.600-1900 Tanggal 31 Juli 2003.

Persyaratan pelaksanaan pendaftaran tanah karena pewarisan di kantor pertanahan adalah sebagai berikut :¹²

- a. Surat Permohonan.
- b. Sertipikat Asli.
- c. Surat Keterangan kematian atas nama pemegang hak dari kepala Desa/Lurah tentang tanggal pewaris meninggal dunia atau rumah sakit atau instansi lain yang berwenang.
- d. Asli surat keterangan waris (apabila waris diikuti peralihan hak dan asli surat keterangan waris telah dilekatkan pada minut akta, maka yang diserahkan cukup fotocopy yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang) dengan berpedoman pada empat kategori :
 - 1) Golongan keturunan Tionghoa dibuat oleh Notaris.
 - 2) Golongan Timur Asing dibuat oleh Balai Harta Peninggalan atau Pengadilan Negeri atau Pengadilan Agama.
- e. WNI asli dibuat oleh para ahli waris yang dikuatkan oleh Lurah/Kepala Desa dan camat dengan dua orang saksi.
- f. Perkawinan antar golongan dibuat oleh Notaris.
- g. Surat kuasa (jika yang mengajukan permohonan bukan ahli waris yang bersangkutan).
- h. Identitas dari para ahli waris dan penerima kuasa (fotocopy KTP dan KK yang masih berlaku dan dilegalisir oleh pejabat berwenang apabila akan dialihkan kepada pihak lain, sedangkan salah satu ahli waris tidak diketahui alamatnya maka semua ahli waris yang ada membuat pernyataan tersendiri bahwa segala hal yang timbul dibebankan kepada ahli waris yang ada tersebut atau ijin menjual berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri).
- i. SPPT PBB tahun berjalan.
- j. Surat Setor BPHTB

Pemilikan tanah secara warisan ini dapat dikelompokkan berdasarkan kondisi perolehannya, yaitu :

- a. Sertifikat masih terdaftar atas nama Pewaris dan akan dibalik nama ke seluruh ahli waris.

Setiap terjadinya kematian, maka yang harus dilakukan adalah :

 - 1) pembuatan surat kematian dari kelurahan (untuk pribumi) dan dengan akta Notaris (untuk WNI keturunan).
 - 2) Pembuatan SKW, karena pewarisnya ada dua orang, maka SKW dibuat dua buah atas nama keduanya.

¹² Priyanto, *Wawancara*, Kepala Seksi HTPT BPN Kota Semarang, (Semarang : 1 Juni 2009)

- 3) Pembayaran BPHTB waris sebesar $\{(NJOP - \text{nilai tidak kena pajak untuk waris}) \times 5\% \} \times 50\%$
 - 4) balik nama ke seluruh ahli waris.
- b. Sertifikat masih terdaftar atas nama pasangan pewaris (suami/isteri pewaris).
 Pembuatan Surat Keterangan Waris (untuk pribumi) oleh lurah/Camat dan Surat Keterangan waris secara Notariil (untuk WNI keturunan). Karena sebagian dari tanah tersebut adalah harta bersama, maka jika ingin dilakukan penjualan atau misalnya tanah tersebut akan dijadikan sebagai agunan di bank, maka seluruh ahli waris yang lain harus hadir untuk memberikan persetujuan.
 Dalam hal salah seorang ahli waris tidak bisa hadir di hadapan Notaris pembuat akta tersebut (karena berada di luar kota), maka dapat membuat Surat Persetujuan di bawah tangan yang dilegalisir notaris setempat atau dibuat Surat persetujuan dalam bentuk akta notaris.
- c. Sertifikat sudah terdaftar atas seluruh ahli waris dari pewaris (sudah dibalik nama), namun akan di lepaskan ke salah seorang ahli waris saja.
 Dalam hal tersebut, maka tahapan yang harus dilakukan adalah:
- 1) Tetap dibuatkan keterangan waris
 - 2) Pembayaran BPHTB waris sebesar $\{(NJOP - \text{nilai tidak kena pajak untuk waris}) \times 5\% \} \times 50\%$
 - 3) balik nama ke seluruh ahli waris
 - 4) dibuatkan akta Pembagian Hak Bersama secara PPAT (agar sertifikat tersebut dapat dibalik nama)
 - 5) Untuk proses tersebut, harus membayar:
 - a) Pph sebesar $= 2/3 \times (NJOP \times 5\%)$ dan
 - b) BPHTB sebesar $= (NJOP - NTKP) \times 5$
 - 6) Pelaksanaan balik nama ke atas nama.
 Jika kondisi sertifikat masih atas nama A, kemudian C akan langsung membeli bagian dari B dan D, maka proses di atas bisa dilakukan sekaligus (bersamaan).

B. Diskriminasi/Perbedaan dalam Pembuatan Surat Keterangan Waris (SKW) Sebagai Salah Satu Syarat Dalam Proses Pendaftaran Tanah karena Pewarisan

Hukum positif yang mengatur hubungan keperdataan di Indonesia masih bersifat dualistis dan pluralistis. Hukum Kewarisan yang berlaku di Indonesia sampai saat ini yaitu Hukum Kewarisan Adat, Hukum Kewarisan Islam, dan Hukum Kewarisan KUH Perdata. Pluralistis tidak lepas dari latar belakang kebhinekaan etnis atau suku, kekerabatan, agama, dan adat istiadat masing-masing penduduk. Dualisme dan pluralisme hukum perdata ini tidak terlepas dari sejarah hukum berlakunya hukum perdata di Indonesia.

Dualisme dan pluralisme hukum perdata ini tidak seketika berakhir ketika Indonesia merdeka dan menjadi Negara Kesatuan Republik Indonesia. Mengacu kepada Peraturan Peralihan dalam Undang-Undang Dasar 1945, maka dualisme dan pluralisme ini terus berlanjut hingga kini, bahkan sampai diberlakukan ketentuan perundang-undangan mengenai UU No.12/2006 dan UU No26/2006 yang secara tegas telah menghapus perbedaan golongan penduduk.

C. Upaya Menghapus Diskriminasi Dalam Proses Pendaftaran Tanah Karena Pewarisan Melalui Kesamaan Surat Keterangan Waris (Uniform)

Pembuatan Keterangan Hak Waris (KHW) menurut golongan penduduk didasarkan pada :¹³

1. Asas konkordansi Pasal 13 *Wet op de Grootboeken der Nationale Schuld* (Undang-Undang tentang Buku Besar Perutangan Nasional!) di Belanda;
2. Surat Edaran Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria tanggal 20 Desember 1969 No. Dpt/12/63/69
3. Fatwa Mahkamah Agung, atas permintaan dan ditujukan kepada Ny. Sri Redjeki Kusnun, SH, tertanggal Jakarta, 25 Maret 1991 No. KMA7041/01/1991 jo, Surat Ketua Mahkamah Agung kepada Ketua Pengadilan Tinggi, Pengadilan Tinggi Agama, Pengadilan Negeri dan Pengadilan Agama di seluruh Indonesia tertanggal Jakarta, 8 Mei 1991 No. MA/Kumdil/171/V/K/1991
4. 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 PP Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 111 ayat 1 huruf c angka 4.

Keputusan Menteri adalah salah satu jenis peraturan perundang-undangan yang setingkat lebih rendah dari keputusan Presiden. PMA/BPN No 3/1997 tersebut sebenarnya *tergolong* pada keputusan yang berlaku secara *intern* dan *tidak mengikat umum* dan pada dasarnya merupakan petunjuk bagi pendaftaran tanah apabila hendak melakukan pendaftaran hak karena warisan.

Pemberlakuan satu sistem hukum waris bagi seluruh warga negara Indonesia sebagai salah satu upaya menuju unifikasi agar tidak terjadi perbedaan golongan penduduk dalam proses pendaftaran tanah, berangkat dari kemajemukan dan kayanya hukum Waris di Indonesia. Sehingga setidaknya Surat Keterangan Waris ini diseragamkan *fungsi dan tujuan pembuatannya*. Perlu kita pahami bahwa banyaknya instansi yang terkait dalam pembuatan Surat Keterangan Waris tidak dapat dilepaskan dari kondisi hukum warisnya. Hal ini secara jelas terlihat dari berbagai peraturan yang mengakui eksistensi Surat Keterangan Waris yang dibuat oleh instansi yang berbeda sesuai dengan hukum yang berlaku.

¹³ Ibid

Dalam konteks hukum perdata, termasuk hukum waris, bukti surat akan menjadi bukti yang penting dan utama dibandingkan alat bukti lain. Mengacu pada ketentuan pasal 1866 dan pasal 1867 KUHP, maka pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan baik otentik maupun di bawah tangan. Sebenarnya bukti ahliwaris yang merupakan bukti perdata tidak tepat jika dikeluarkan oleh Pejabat yang tunduk pada Hukum Administrasi.¹⁴

Berdasarkan Surat Keterangan Waris inilah nantinya para ahli waris mempunyai *alas hak* untuk menuntut warisan. Untuk mengetahui 'alas hak' ini maka perlu diketahui perihal subyek dan obyek hukum waris dalam kaitannya menuju Surat Keterangan Waris yang uniform.

Subyek hukum waris merupakan hal yang sangat esensial mengingat Surat Keterangan Waris ini sebagai alat bukti bagi pihak-pihak yang mengklaim dirinya sebagai ahli waris, dan pada gilirannya berfungsi sebagai dasar untuk menuntut hak tertentu atas benda atau hak kebendaan sebagai objek waris. Secara prinsip sistem hukum waris baik BW, Hukum Adat dan Hukum Islam telah menentukan siapa saja yang dimasukkan sebagai ahli waris.

Mengenai obyek warisan, dalam hukum adat dan hukum waris Islam yang menjadi hak para ahli waris adalah harta kekayaan bersih setelah dikurangi segala kewajiban pewaris. Obyek waris ini khususnya benda-benda yang peralihannya harus dilakukan dengan formalitas tertentu, misalnya rumah/tanah. Dalam hal obyek warisan adalah benda bergerak maka ketiadaan Surat Keterangan Waris ini tidak relevan.

Selain hal-hal di atas yang perlu dipertimbangan adalah mengenai *kewenangan/instansi* tertentu untuk membuat Surat Keterangan Waris.

1. Kewenangan Pembuatan Surat Keterangan Waris Oleh Lurah/Camat

Wewenang Kepala Desa/Lurah dan Camat menurut Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintah Daerah (UU Pem. Daerah) secara tegas batasan kewenangannya diatur dalam Pasal 126 (Camat) dan Pasal 127 (Lurah), sedangkan wewenang Desa diatur Pasal 206 dan tidak tercantum mengenai kewenangan untuk turut serta *mengetahui, membenarkan/menyaksikan dan menandatangani* Keterangan Hak Waris.

Selain wewenang tersebut di atas, Lurah/Kepala Desa serta Camat tunduk pada kaidah-kaidah dan berada dalam ruang lingkup Hukum Administrasi sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, tidak tepat jika bukti ahli waris yang berada dalam ruang lingkup Hukum Perdata harus disaksikan/diketahui dan dibenarkan serta ditandatangani oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara. Hal ini akan menyebabkan kerancuan apabila terjadi gugatan dari masyarakat, apakah gugatan harus diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara atau ke Pengadilan Umum.

¹⁴ Habib Adjie, *Pembuktian Sebagai Ahliwaris dengan Akta Notaris*, (Bandung : C.V.Mandar Maju 2008), hlm. 12.

2. Kewenangan Pembuatan Surat Keterangan Waris oleh Notaris

Peraturan Menteri Negara Agraria tersebut sebenarnya tidak dapat memberi wewenang kepada notaris sebagai dasar pembuatan Keterangan Hak Waris yang berlaku umum untuk seluruh harta benda pewaris dan bukan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah saja.¹⁵

Kewenangan notaris utama adalah membuat akta otentik sebagaimana disebutkan di dalam Pasal 15 ayat 1 UUJN:

Selain kewenangan tersebut, maka notaris menurut Pasal 15 ayat (3) UUJN "Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan". Yang dimaksudkan kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan disini adalah bukan Peraturan Menteri Negara Agraria tersebut.

Bentuk Keterangan Hak Waris dibawah tangan yang dibuatkan oleh notaris adalah bukan bentuk yang diatur di dalam Pasal 15 ayat 1 UUJN. Kelemahan atas bentuk KHW dibawah tangan diantaranya jika ada kesalahan atas isi KHW tidak mungkin dicabut kembali oleh Notaris yang telah membuatnya sendiri. KHW yang dibuat dalam bentuk otentik atas pernyataan para pihak, jika ada kesalahan keterangan yang diberikan adalah merupakan tanggung jawab para pihak sendiri. Lagipula bentuk KHW dibawah tangan tidak mempunyai nilai pembuktian sebagaimana halnya dengan kekuatan pembuktian akta otentik.

Atas dasar Pasal 15 ayat 1 semestinya notaris berwenang untuk membuat KHW dalam bentuk akta otentik tidak saja untuk "mereka yang tunduk pada KUHPerd" namun juga bagi seluruh bangsa Indonesia. Bentuk akta otentik yang mana yang paling sesuai dengan UUJN sebagai suatu penemuan hukum dapat dikaji bersama. Pembagian warisnya sebelum adanya unifikasi hukum waris dilakukan sesuai dengan hukum yang berlaku bagi "golongan penduduk" pewaris.

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian di atas, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan pendaftaran tanah yang berasal dari pewarisan masih didasarkan pada pembuatan surat keterangan waris berdasarkan perbedaan golongan penduduk
2. Masih adanya diskriminasi sehingga terjadi perbedaan dalam pembuatan Surat Keterangan Waris (SKW) disebabkan karena pembuatan Surat

¹⁵ Menuju Keterangan Hak Waris yang Uniform, wacana pembuktian sebagai ahli waris dengan akta notaries, disampaikan pada pembekalan dan penyegaran pengetahuan Ikatan Notaris Indonesia, Surabaya, 29 Januari 2009

Keterangan Waris masih didasarkan pada Hukum Waris. Sementara Hukum Waris belum bersifat nasional sehingga bersifat dualisme dan pluralisme dalam sistem hukum waris. Serta tidak lengkapnya pengaturan instansi mana yang diberi wewenang untuk membuat ketetapan/keterangan hak waris. Pembuatan keterangan waris dalam bentuk dibawah tangan tidak mempunyai dasar juga dalam UU di Indonesia.

3. Unifikasi Surat Keterangan Waris yang hendak dilakukan tidak dapat dilepaskan dari hukum waris yang berlaku di Indonesia, mengingat fungsi Surat Keterangan Waris sebagai bukti bahwa mereka yang disebutkan dalam Surat Keterangan Waris tersebut adalah benar ahli waris. Pembuatan Surat Keterangan Waris (SKW) dari instansi-instansi di atas mempunyai kekuatan yang sama artinya adalah semua instansi berhak menyelenggarakan dalam pembuatan Surat Keterangan Waris. Pada hakekatnya tidak ada yang lebih kuat diantara yang lain bahwa dokumen yang dibuat tidak ada yang paling kuat. Hal ini disebabkan karena ketiga instansi yang membuat yaitu Kelurahan/Kecamatan, Notaris dan Balai Harta Peninggalan (BHP) bersifat pasif dan surat tersebut hanya digunakan sebagai alat bukti yang kuat saja.

B. Saran

1. Penggolongan penduduk berdasarkan suku, ras, etnis, agama, seyogyanya tidak boleh terjadi. Sehingga diharapkan tidak ada lagi pembedaan WNI berdasarkan asal-usul atau keturunan termasuk hukumnya. Reorientasi pengaturan pendaftaran tanah karena pewarisan oleh Kantor Pertanahan lebih baik segera dilakukan, karena sifat Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN tersebut tergolong pada keputusan yang berlaku secara intern dan tidak mengikat umum dan pada dasarnya merupakan petunjuk bagi pendaftaran tanah apabila hendak melakukan pendaftaran hak karena warisan. Regulasi Surat Keterangan Waris harus dilakukan dengan memperhatikan *fungsi* dan *tujuannya*. Unifikasi Surat Keterangan Waris yang bersifat nasional perlu memperhatikan maksud, tujuan dan akibat hukum diterbitkannya Surat Keterangan Waris. Oleh karena itu perlu ditetapkan peraturan mengenai instansi yang berwenang membuat Surat Keterangan Waris, sehingga terjadi unifikasi hukum serta sesuai asas kebangsaan yang diamanatkan oleh Undang-Undang. Kedudukan pasal 111 (1) PMA No.3/1997 hanyalah sebagai pedoman/petunjuk administratif di kantor Pertanahan (BPN) untuk menghindari sengketa di kemudian hari. Hal ini sesuai dengan prinsip stelsel pendaftaran tanah di Indonesia yaitu stelsel pendaftaran positif yang mengandung unsur negatif.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU-BUKU :

- Arikunto, S, 1987, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Bina Aksara, Jakarta.
- Badan Pertanahan Nasional RI, 1995, *Himpunan Peraturan Pendaftaran Tanah*, Jakarta.
- _____, 1998, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Koperasi Bhumi Bhakti, Jakarta.
- Chulaemi, Achmad, 1994, *Perkembangan Macam-Macam Hak Atas Tanah dan Pindahannya*, BP. Undip, Semarang.
- Effendi, Bachtiar, 1983, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Perturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Cetakan Kesatu, Alumni Bandung, Bandung.
- Hanitijo Soemitro, Ronny, 1988, *Metodologi Penelitian dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta
- Harsono, Boedi, 1999, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Cetakan ke-8, Djambatan, Jakarta
- _____, 2002, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Cet. I, Universitas Trisakti, Jakarta
- Herman Hermit, 2004, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda (Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia)*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2004.
- Meliala, Djaja S. 2007, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Orang dan Hukum Keluarga*, Edisi Revisi, Nuansa Aulia, Bandung.
- Mertokusumo, Sudikno, 1987, *Perundang-Undangan Agraria Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.
- _____, 1988, *Materi Pokok Hukum dan Politik Agraria*, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Universitas Terbuka, Jakarta.
- Narbuko, Cholid dan Achmadi, Abu, 2002, *Metodologi Penelitian*, PT Bumi Aksara, Jakarta
- Parlindungan, AP., 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, CV. Mandar Maju, Bandung,
- Perangin, Effendi, 1991, *Hukum Agraria Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta.
- Poerwadarminto, WJS, 1976, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, PN Balai Pustaka, Jakarta.

- Sangsun, Florianus SP, 2009, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Cetakan kelima, Visimedia, Jakarta, 2009.
- Soedjendro, J. Kartini, 2005, *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik*, Cetakan ke-5, Kanisius, Jogjakarta.
- Soekanto, Soerjono, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta
- _____ dan Mamudji, Sri, 2004, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Soemardjono, Maria, 1982, *Puspita Seragkaian Aneka Masalah Hukum Agraria*, Andi Offset, Yogyakarta
- Soerojo, Irawan, 2003, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Cet. Pertama, Arkola, Surabaya.
- Soetiknjo, Imam, 1990, *Politik Agraria Nasional*, Gama University Press, Yogyakarta.
- Sugiono, 2001, *Metode Penelitian Administrasi*, Alfabeta, Bandung
- Sumadi, Suryabrata, 1998, *Metodologi Penelitian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Surachmad, Winarno, 1973, *Dasar Dan Tehnik Research : Pengertian Metodologi Ilmiah*, CV Tarsito, Bandung
- Sutedi, Adrian, 2008, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Suteki, 2007, *Hak Atas Air (Di Tengah Liberalisasi Hukum dan Ekonomi Dalam Kesejahteraan)*, Pustaka Magister Kenotariatan, Semarang
- Tong Cie, Tan, 1994, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, PT Ikhtiar
- Usman, Husaini dan Setiady Akbar, Purnomo, 2003, *Metodologi Penelitian Sosial*, PT Bumi Aksara, Jakarta

MAKALAH :

- Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN), 1983, "Simposium Hukum Waris" , Jakarta, tanggal 10 s/d 12 Pebruari.

Machsun, Miftachul, 2009, “Beberapa Persoalan yang Dihadapi atau Mungkin Dihadapi Notaris dan PPAT dalam Melaksanakan Jabatannya Berikut Solusinya”, Makalah Acara Upgrading dan Refreshing Course pada Kongres ke XX Ikatan Notaris Indonesia, Surabaya, 28 Januari.

PERUNDANG-UNDANGAN :

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria,

Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia,

Undang-Undang Nomor 23 tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan.

TAP MPR No IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria Pengelolaan Sumber Daya Alam

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah,

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,