

346.05
ADH
h

UPT-PUSTAK-UNDIP	
No. Daft	: 2184/KI/FH
Tgl.	: 23-6-1997

HAL-HAL YANG PERLU DIPERHATIKAN
DALAM TANAH WARIS

Oleh :

NUR ADHIM, S.H.

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG

(Makalah Diskusi Bagian Keperdataan : Medio Desember 1996)

HAL-HAL YANG PERLU DIPERHATIKAN DALAM TANAH WARIS

I. PENDAHULUHAN

Seorang yang meninggal, mewariskan harta dan hutang piutangnya kepada ahli warisnya. Harta itu tentu saja termasuk tanah kepunyaan si meninggal. Hak atas tanah yang dipunyai si meninggal, pada saat orang itu menghembuskan nafasnya yang terakhir menjadi kepunyaan semua ahli warisnya, kecuali yang diberikan kepada orang lain dengan surat wasiat.

Setelah seseorang meninggal, ada dua hal penting yang dilakukan ahli warisnya sehubungan dengan warisan. Pertama, membuat keterangan yang menyatakan siapa yang menjadi ahli waris dari si meninggal, Kedua, melakukan pembagian dan pemisahan harta warisan.

Siapa yang menjadi ahli waris seseorang ditentukan oleh hukum waris yang berlaku bagi yang meninggal. Sepanjang mengenai orang-orang yang tunduk kepada Hukum Islam, keterangan hak mewaris dibuat oleh Pengadilan Agama. Keterangan itu biasanya disebut Fatwa Waris.

Bagi mereka yang tunduk kepada Hukum Adat, keterangan hak mewaris dibuat oleh pengadilan negeri. Tetapi pada kelompok hukum adat tertentu

ditetapkan oleh keluarga secara intern dengan dikuatkan oleh kepala desa. Hal ini terjadi didaerah Batak Karo.

Orang-orang yang tunduk kepada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, keterangan hak mewaris dibuat oleh notaris. Dalam keterangan hak mewaris itu disebutkan siapa-siapa yang menjadi ahli waris dari seorang yang meninggal dan berapa bagian masing-masing.

Berdasarkan keterangan hak mewaris itu maka, semua harta, hutang, piutang si pewaris dibagi. Kalau ada harta yang diwariskan berupa tanah, maka tanah tersebut dapat diperuntukan bagi satu orang dengan memperhitungkan harganya. Dalam hal ini, maka dibuat akta PPAT yang berupa Akta Pembagian Harta Warisan. Berdasarkan akta ini, maka nama yang diperoleh hak atas tanah itu dicatat dalam sertifikat sebagai pemegang hak. Ada kalanya tanah tertentu dibagikan kepada beberapa ahli waris, maka semua nama-nama mereka dicantumkan dalam sertifikat sebagai pemegang hak.

II. PERMASALAHAN/KASUS

A menikah dengan B tahun 1958, mereka dikaruniai 3 orang anak yaitu C,D,E. pada tahun 1985 C menikah dengan F seorang berkebangsaan Belanda. Kemudian setelah menikah C mengikuti keluarga negaraan suaminya dan tinggal menetap di Belanda. Pada tahun 1990 A meninggal dunia, dan meninggalkan warisan antara lain berupa tanah. Tanah tersebut merupakan tanah kapling, dan oleh A tanah kapling tersebut sedang dimohonkan hak atas tanah dan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH). Luas tanah kapling tersebut 3 ha.

Permasalahannya :

1. Apa yang harus dilakukan para ahli waris terhadap tanah peninggalan A tersebut ?
2. Surat-surat apa sajakah yang harus dipersiapkan - para ahli waris untuk mengadakan peralihan tanah?
3. Berhubungan dengan tanah kapling yang statusnya - masih dalam proses permohonan hak, maka apa yang harus dilakukan oleh para ahli warisnya ?
4. Apa yang harus dilakukan oleh C, sebagai ahli waris tetapi sudah menjadi warganegara Belanda ?
5. Kalau ternyata D tanahnya sudah memenuhi batas ba maksimum Landreform dan apabila menerima warisan

dari A berupa tanah akan mengakibatkan melebihi Landreform ? kalau memang melebihi, apakah yang harus dilakukan oleh D sebagai ahli waris?

III. PEMBAHASAN

Setelah A meninggal dan pembagian warisan telah diadakan maka para ahli waris harus dengan segera mendaftarkan tanah tersebut. Pengaturan pendaftaran tanah mengatur dalam 6 bulan setelah orang yang mewarisi meninggal, maka para ahli warisnya wajib mendaftarkan terjadinya peralihan hak atas tanah yang dipunyai si meninggal itu (pasal 20 PP No.10 tahun 1961).

Sanksi yang dikenakan memang relatif murah tetapi akibat yang mungkin terjadi dapat berakibat fatal yaitu dapat menimbulkan sengketa.

Pendaftaran terjadinya peralihan hak atas tanah karena pewarisan dilakukan di kantor Sub Direktorat Agraria, seksi Pendaftaran Tanah setempat yaitu dimana tanah itu berada.

Surat-surat yang perlu dibawa adalah :

- a. Salinan atau kutipan akta kematian pemegang hak
- b. Surat keterangan waris
- c. Akta pemisahan dan pembagian waris oleh PPAT
- d. Tanda bukti hak atas tanah itu.

Tanda bukti hal itu adalah sertifikat hak atas tanah. Bagaimana kalau tanah tersebut adalah tanah

bekas adat yang belum bersertifikat ? Tanda bukti haknya tidak ada. Maka prosesnya harus dimulai dalam pembuatan sertifikatnya.

Sesuai dengan permasalahan maka tanah waris dari A adalah tanah kapling. Apabila seseorang baru memperoleh SPPT atas tanah kapling yang berstatus tanah negara, ia belum mempunyai hak atas tanah. Hak atas tanah baru lahir setelah pemegang SPPT memohon hak dan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) didaftarkan untuk memperoleh sertifikat.

Bagaimana kalau proses permohonan hak itu telah berjalan, tetapi belum keluar sertifikat seperti yang telah dilakukan oleh A? apakah ahli warisnya dapat melanjutkan permohonan ? Jawabnya tergantung dari tahap permohonan yang telah selesai. Kalau belum keluar SKPH, maka permohonan itu jadi terhenti dengan sendirinya, sebab si pemohon telah meninggal, jika SKPH telah keluar, maka berarti permohonan telah selesai, hanya saja hak atas tanah itu belum didaftar. Walaupun hak atas tanah lahir pada saat pendaftaran (dibuat buku tanahnya), tetapi hak atas tanah yang telah diberikan tetapi belum terdaftar itu beralih juga kepada ahli warisnya. Oleh karena itu dengan membawa suat-surat seperti akta kematian pewaris, keterangan hak mewaris, akta pemisahan dan

pembagian warisan, maka hak atas tanah yang diberikan berdasarkan SKPH itu dapat didaftarkan dan dikeluarkan sertifikat atas nama ahli waris yang memperolehnya.

Dalam hal SKPH belum keluar, maka ahli warisnya perlu "membalik nama SPPT" dan ditentukan lebih dahulu kepada siapa tanah kapling itu dibagikan. Dan kemudian yang memperoleh itu mengajukan permohonan baru.

Bagi C yang telah mempunyai warga negara Belanda dan bertempat tinggal disana, warisan yang diterimanya harus dilepaskan atau dialihkan haknya kepada orang lain yang memenuhi syarat-syarat sebagai pemegang hak atas tanah di Indonesia. Pelepasan atau peralihan hak-hak tersebut harus dilakukan dalam jangka waktu 1 tahun terhitung setelah pewaris meninggal. Apa akibatnya jika pelepasan atau peralihan hak tersebut tidak dilaksanakan dalam tenggang waktu itu ?, akibatnya adalah si ahli waris tidak boleh memegang hak itu dan hak itu hapus demi hukum (Pasal 26 (2), pasal 30 (2) dan pasal 36 (2) UUPA).

Peralihan hak itu dapat dilakukan dengan cara jual beli, hibah, tukar menukar, atau dilaksanakan pemisahan dan pembagian warisan, dalam mana si warga newgara asing dalam hal ini C tidak

memperoleh bagian dari tanah tersebut tetapi mendapat atau diberikan harta lain atau dalam bentuk penggantian dengan uang. Sedangkan tanah dibagikan kepada ahli waris yang boleh memegang hak atas tanah tersebut.

Dilihat dari luas tanah yang dimiliki oleh A maka, tanah tersebut terkena peraturan Landreform karena dalam peraturan Landreform itu melarang seseorang dan satu keluarga menguasai tanah pertanian melebihi luas maksimal yang diperbolehkan di satu kabupaten.

Bagi para ahli waris A yaitu D yang memperoleh warisan tanah, tetapi peralihan itu menyebabkan ia melanggar peraturan Landreform, maka ia wajib melakukan tindakan sehingga ia menjadi tidak lagi melanggar peraturan itu. Tindakan itu harus dilakukan dalam waktu 1 tahun sejak pewaris meninggal.

Tindakannya jika para ahli waris menguasai tanah melebihi batas maksimum, maka ia dapat menjual tanahnya yang lama atau yang diwarisinya sehingga ia menguasai tanah dalam batas yang diperbolehkan.

Akibatnya kalau tindakan itu tidak dilakukan maka tanah tersebut diambil oleh negara kemudian dibagikan kepada orang-orang yang lebih berhak

menerima. Kepada sipemegang hak atas tanah itu
diberi ganti rugi sesuai dengan peraturan
Landreform.

IV. KESIMPULAN

Tindakan yang harus dilakukan dalam hal adanya pewarisan berupa tanah maka harus segera didaftarkan tanah tersebut yang harus dilakukan selambat-lambatnya 6 bulan setelah pewaris meninggal dunia.

Surat-surat yang diperluksan dalam pengurusan tanah warisan untuk diadakan peralihan hak atas tanah adalah :

1. Kutipan atau salinan akta kematian si pewaris.
2. Surat keterangan waris.
3. Akta pemisahan dan pembagian waris oleh PPAT.
4. Tanda bukti hak atas tanah.

Pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan di Kantor Sub Direktorat Agraria, seksi Pendaftaran Tanah dimana tanah tersebut berada.

Bagi tanah kapling yang masih berstatus tanah negara harus dimohonkan hak atas tanah dan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) untuk memperoleh sertifikat.

Bagi ahli waris berwarga negara asing dapat memperoleh warisan tetapi dalam jangka waktu 1 tahun harus diadakan pelepasan dan pengalihan hak atas tanah warisan tersebut. Apabila tidak maka hak atas tanah tersebut hapus demi hukum (Pasal 26

(2), pasal 30 (2), dan pasal 36 (2) UUPA).

Bagi para ahli waris yang melanggar peraturan Landreform dalam jangka satu tahun harus melepaskan atau mengalihkan haknya (dapat dengan cara menjual) tanahnya yang dulu atau tanah warisan nya sehingga tidak melanggar batas maksimum yang telah ditentukan.

Apabila tidak diadakan pelepasan atau pengalihan hak atas tanah tersebut maka tanah tersebut diambil oleh pemerintah dan kepada ahli warisnya diberikan ganti rugi sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan oleh Landreform.

(2), pasal 30 (2), dan pasal 36 (2) UUPA).

Bagi para ahli waris yang melanggar peraturan Landreform dalam jangka satu tahun harus melepaskan atau mengalihkan haknya (dapat dengan cara menjual) tanahnya yang dulu atau tanah warisan nya sehingga tidak melanggar batas maksimum yang telah ditentukan.

Apabila tidak diadakan pelepasan atau pengalihan hak atas tanah tersebut maka tanah tersebut diambil oleh pemerintah dan kepada ahli warisnya diberikan ganti rugi sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan oleh Landreform.