



GMS Legal Ministry

Keterangan Hak Warisan Dalam Peralihan Hak Atas Tanah

Pewarisan adalah penggantian orang yang mewariskan oleh para waris mengenai hubungan- hubungan Hukum Harta Kekayaan. Pewarisan itu hanyalah terjadi mengenai hubungan- hubungan yang terletak dalam lapangan Hukum Harta Kekayaan dari orang yang mewariskan saja. Hukum waris adalah hukum yang mengatur mengenai apa yang terjadi dengan harta kekayaan seseorang yang meninggal dunia (peralihan hak dari pewaris ke ahli waris)

“Hukum Waris adalah segala peraturan hukum yang mengatur tentang beralihnya harta pewarisan dari pewaris karena kematian kepada ahli waris atau orang yang ditunjuk. Dari rumusan ini dapat diketahui unsur- unsur yang terdapat dalam pengertian Hukum Waris yaitu terdiri dari subjek hukum waris, peristiwa hukum waris, hubungan hukum waris, dan objek hukum waris.”

3 Unsur dalam hukum waris:

- a. Pewaris / Orang Yang Meninggal Dunia (Erflater)

Pewaris atau peninggal warisan adalah orang yang meninggal dunia dan

meninggalkan harta kekayaan pada orang yang masih hidup. Dalam pengertian ini unsur yang penting ialah unsur harta kekayaan dan unsur orang yang masih hidup. Unsur meninggalnya orang tidak perlu dipersoalkan sebabnya

b. Harta Warisan (Erfenes)

Harta warisan adalah segala harta kekayaan yang ditinggalkan oleh pewaris setelah dikurangi dengan semua hutangnya. Harta warisan menjadi hak ahli waris

c. Ahli Waris (Erfgenam)

Ahli waris adalah setiap orang yang berhak atas harta peninggalan pewaris dan berkewajiban menyelesaikan hutang-hutangnya. Hak dan kewajiban tersebut timbul setelah pewaris meninggal dunia. Hak waris ini didasarkan pada hubungan perkawinan, hubungan darah, dan surat wasiat.

Kematian seseorang menurut KUHPdata mengakibatkan peralihan segala hak dan kewajiban pada seketika itu juga kepada ahli warisnya. Pasal 833 ayat (1) BW: “Sekalian ahli waris dengan sendirinya demi hukum memperoleh hak milik atas segala barang, segala hak, dan segala piutang dari yang meninggal”.

Berlakunya hukum waris di Indonesia.

Hukum Waris di Indonesia melihat penggolongan penduduk pada masa pemerintahan Hindia Belanda.

Bahwa penduduk Indonesia terbagi dalam 3 golongan :

a. Warga Negara Indonesia Asli (Bumiputera)

Hukum waris yang berlaku adalah hukum adat yang berlaku di daerahnya (berbeda tiap daerah)

b. Warga Negara Indonesia Timur Asing

i. Timur Asing keturunan Tionghoa, berlaku hukum waris BW

- ii. Timur Asing bukan keturunan Tionghoa yang menundukkan diri (Arab, India, dll.), berlaku hukum Adat
- c. Warga Negara Indonesia keturunan Eropa , berlaku hukum waris BW.

Syarat Umum Pewarisan.

- a. Ada Kematian

Pasal 830 BW : “Pewarisan hanya berlangsung karena kematian” Kematian yang dimaksud adalah kematian alamiah (wajar)

- b. Ahli Waris harus hidup pada saat pewaris meninggal dunia

Pasal 836 BW : “... agar dapat bertindak sebagai ahli waris, seorang harus telah ada pada saat warisan jatuh meluang ”

Dalam Hukum Waris BW bayi dalam kandungan DAPAT menjadi ahli waris dengan ketentuan bahwa ia dilahirkan dalam kondisi hidup

Pasal 2 BW : “Anak yang ada dalam kandungan seorang perempuan, dianggap telah dilahirkan, bilamana kepentingan si anak menghendaknya. Mati sewaktu dilahirkannya, dianggaplah ia tak pernah telah ada”

- c. Mempunyai hak atas harta peninggalan pewaris yang terjadi karena:

- i. Hubungan darah
- ii. Hubungan Perkawinan

Pasal 832 BW : “Menurut Undang-Undang yang berhak untuk menjadi ahli waris ialah , para keluarga **sedarah**, baik sah maupun **luar kawin** dan si **suami** atau **istri** yang hidup terlama ...”

- iii. Wasiat

Pasal 874 BW : “Segala harta peninggalan seorang yang meninggal

dunia adalah sekalian kepunyaan ahli warisnya menurut undang- undang ,
sekedar terhadap itu **dengan surat wasiat telah diambilnya sesuatu
ketetapan yang sah**

d. Ahli waris merupakan orang yang patut mewarisi

orang yang tidak patut mewarisi (**onwaardig**):

- i. Mereka yang telah dijatuhi hukuman karena membunuh atau mencoba membunuh orang yang meninggal itu;
- ii. Mereka yang dengan putusan Hakim pernah dipersalahkan karena dengan fitnah telah mengajukan tuduhan terhadap pewaris, bahwa pewaris pernah melakukan suatu kejahatan yang diancam dengan hukuman penjara lima tahun atau hukuman yang lebih berat lagi;
- iii. Mereka yang telah menghalangi orang yang telah meninggal itu dengan kekerasan atau perbuatan nyata untuk membuat atau menarik kembali wasiatnya;
- iv. Mereka yang telah menggelapkan, memusnahkan atau memalsukan wasiat orang yang meninggal itu.

e. Ahli waris bukan orang yang menolak warisan

Sikap ahli waris terhadap warisan:

- i. Menerima secara keseluruhan (termasuk hutang)
- ii. Menerima dengan syarat : warisan diterima secara terperinci sedangkan utang si pewaris akan dibayar berdasarkan harta benda yang diterima ahli waris
- iii. Menolak (**verwerpen**) (**Pasal 1057 BW**)

Ahli Waris yang menolak warisan dianggap tidak pernah menjadi ahli waris

f. Diketahui kapan saat meninggal dunia

Terdapat suatu kondisi dimana seseorang tidak diketahui kapan meninggal dunia (mana yang terlebih dahulu/ meninggal dalam keadaan yang sama)

Pasal 831 BW: “Bila beberapa orang, yang antara seorang dengan yang lainnya ada hubungan pewarisan, meninggal karena suatu kecelakaan yang sama, atau meninggal pada hari yang sama, tanpa diketahui siapa yang meninggal lebih dahulu, maka mereka dianggap meninggal pada saat yang sama, dan tidak terjadi peralihan warisan dari yang seorang kepada yang lainnya.”

Cara Memperoleh Warisan

a. Menurut undang-undang

Pewarisan berdasarkan undang-undang adalah suatu bentuk pewarisan dimana hubungan darah merupakan faktor penentu dalam hubungan pewarisan antara pewaris dan ahli waris. Pewarisan Ab Intestato terbagi atas :

i. Mewaris berdasarkan kedudukan sendiri (uit eigen hoofde) disebut juga dengan **mewaris langsung**

1. Ahli warisnya adalah mereka yang terpanggil untuk mewaris berdasarkan haknya/kedudukannya sendiri

2. Ahli waris mewaris kepala demi kepala

ii. Mewaris berdasarkan penggantian (bij plaatsvervulling) disebut juga dengan **mewaris tidak langsung**

1. Ahli warisnya adalah mereka yang berhak mewaris karena menggantikan ahli waris yang telah meninggal dunia terlebih dahulu dari Pewaris

2. Ahli waris mewaris pancang demi pancang

- b. Menurut wasiat

Golongan Ahli waris

Hukum Waris BW membagi ahli waris menjadi 4 golongan :

- a. Golongan I : terdiri dari anak dan keturunannya ke bawah tanpa batas beserta suami/istri yang hidup terlama (janda/duda)
- b. Golongan II: terdiri dari ayah dan/atau ibu si pewaris beserta saudara dan keturunannya sampai derajat ke-6
- c. Golongan III: terdiri dari keluarga sedarah dalam garis lurus keatas
- d. Golongan IV: terdiri dari keluarga sedarah dalam garis kesamping yang lebih jauh sampai derajat ke-6

Legitime Portie

Legitieme Portie (bagian mutlak) adalah suatu bagian dari harta peninggalan yang harus diberikan kepada para waris dalam garis lurus menurut undang-undang, terhadap bagian mana si yang meninggal tidak diperbolehkan menetapkan sesuatu, baik selaku pemberian antara yang masih hidup, maupun selaku wasiat (Ps. 913 BW)

Tujuan adanya untuk melindungi hak para ahli waris dari perbuatan pewaris yang tidak bertanggungjawab, misalnya semua harta kekayaan dihibahkan dan diwasiatkan kepada orang lain menurut kemauannya sendiri tanpa memperhatikan kepentingan ahli warisnya.

Legitieme Portie dalam Pasal 914 BW:

- a. Jika pewaris meninggalkan 1 (satu) orang anak sah maka besar **Legitieme Portie** -nya adalah **1/2 (setengah) bagian dari harta waris**
- b. Jika pewaris meninggalkan 2 (dua) orang anak sah, maka besar **Legitieme Portie** -nya adalah **2/3 (dua per tiga) bagian dari harta waris**

c. Jika pewaris meninggalkan 3 (tiga) orang anak sah atau lebih, maka besar

Legitieme Portie -nya adalah 3/4 (tiga per empat) bagian dari harta waris

Untuk **ahli waris dalam garis keatas** (orang tua, kakek/nenek pewaris), besar **Legitieme Portie - nya menurut ketentuan Pasal 915 BW adalah selamanya 1/2 (setengah) dari bagian** menurut Undang-undang.

Untuk **anak luar kawin** yang telah diakui secara sah menurut Undang-Undang besar **Legitieme Portie -nya menurut ketentuan Pasal 916 adalah 1/2 (setengah) dari bagian** yang menurut Undang-Undang sedianya harus diwarisinya dalam pewarisan karena kematian

Di Indonesia, ada tiga jenis hukum waris yang digunakan dalam pembagian warisan, yakni hukum waris Islam, hukum waris adat, dan hukum perdata atau BW.

Surat Keterangan Hak Waris adalah surat yang dibuat oleh/di hadapan pejabat yang berwenang, yang isinya menerangkan tentang siapa saja ahli waris dapat mendapatkan hak-haknya, terutama terhadap harta peninggalan pewaris. Surat Keterangan Hak Waris penting sebagai pembuktian ahli waris, terutama dalam proses pendaftaran balik nama waris tanah.

Pasal 111 ayat (1) huruf c Permen ATR/Kepala BPN 16/2021 menerangkan bahwa tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa enam hal, yakni:

- wasiat dari pewaris;
- putusan pengadilan;
- penetapan hakim/ketua pengadilan;
- surat pernyataan ahli waris yang oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh dua orang saksi dan diketahui oleh kepala desa/lurah dan camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia;
- akta keterangan hak mewaris dari notaris yang berkedudukan di tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia; atau
- surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan (BHP).

Untuk membuktikan bahwa seseorang merupakan ahli waris dari pewaris dalam proses pendaftaran tanah, maka tentang surat Keterangan Warisan berdasarkan 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 (PMNA 03/ 1997).

Bentuk surat keterangan hak waris yang kewenangan pembuatannya dibedakan berdasarkan golongan penduduk, sebagaimana berikut ini:

- Bagi warganegara Indonesia penduduk asli: surat keterangan ahli waris yang 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;
- Bagi warganegara Indonesia keturunan Tionghoa: akta keterangan hak mewaris dari Notaris,
- Bagi warganegara Indonesia keturunan Timur Asing lainnya: surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan

Fungsi Dan Tujuan Keterangan Hak Waris

Fungsi dan tujuan surat keterangan hak waris (SKHW) adalah:

- Menunjukkan ahli waris yang sah
- Melindungi harta warisan
- Mencegah penyalahgunaan wewenang
- Memberikan keterangan tentang pewaris dan hak ahli waris
- Sebagai bukti untuk pencairan uang tabungan atau deposito di bank
- Sebagai bukti untuk mengubah nama kepemilikan harta warisan
- Sebagai bukti untuk menjual, hibahkan, atau wakafkan tanah warisan

Untuk membuat SKHW, perlu melengkapi beberapa dokumen, seperti:

- FC KTP Almarhum Dilegalisir
- FC Buku Nikah / Surat Cerai Almarhum Dilegalisir
- FC KK Almarhum
- FC Surat Kematian Dilegalisir
- FC KTP Ahli Waris Dilegalisir
- FC KK Ahli Waris Dilegalisir
- FC Buku Nikah Ahli Waris Dilegalisir (jika sudah menikah)
- FC KTP Saksi 2 orang
- FC KK Saksi 2 orang

Perbedaan Keterangan Hak Waris Dengan Surat Waris

Perbedaan Surat Keterangan Hak Waris (SKHW) dan surat keterangan waris adalah:

- Penerbit

SKHW diterbitkan oleh pejabat berwenang, seperti Balai Harta Peninggalan (BHP) atau Notaris. Sedangkan surat keterangan waris untuk WNI-Pribumi bisa dibuat di bawah tangan.

- Jenis akta

SKHW merupakan akta otentik. Sedangkan surat keterangan waris untuk WNI- Tionghoa merupakan akta otentik yang dibuat oleh/di hadapan Pejabat umum yang berwenang.

Pentingnya Keterangan Hak Waris

Surat keterangan hak waris atau akta keterangan hak waris penting karena berfungsi sebagai bukti sah bahwa seseorang adalah ahli waris dari pewaris:

- Menunjukkan siapa saja ahli waris yang berhak menerima warisan
- Melindungi harta warisan dari penyalahgunaan wewenang
- Membantu ahli waris mengurus uang tabungan atau deposito di bank

- Mengubah nama kepemilikan harta warisan

Tidak adanya aturan baku mengenai bentuk Surat Keterangan Hak Mewaris ini membuat Surat Keterangan Hak mewaris menjadi akta di bawah tangan sesuai ketentuan mengenai akta otentik dalam Pasal 1868 KUHPerdara. Akan tetapi, meski merupakan akta di bawah tangan, kedudukannya sebagai alat bukti adalah cukup kuat karena siapapun yang bertindak berdasarkan keterangan waris yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, telah bertindak dengan itikad baik dengan mendapat perlindungan hukum yang diberikan Undang-undang kepada mereka. Bahwa, Pembuatan surat Keterangan Waris di Indonesia adalah tunduk kepada Hukum Waris dari si Pewaris, bukan Ahli Waris. Dengan membuat Surat Keterangan Hak Waris, maka, para ahli waris, dapat melakukan tindakan pengurusan bersama atas harta bersama yang masih atas nama Pewaris karena surat Keterangan waris adalah salah satu dasar untuk bisa menerbitkan permohonan hak baru atau balik nama.

Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Terdapat 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui jual beli.

Peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa, "Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali

pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku.”

Dalam peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara pemindahan hak salah satunya melalui pewarisan. Pewarisan adalah tindakan pemindahan hak milik atas benda dari seseorang yang telah meninggal dunia kepada orang lain yang ditunjuknya dan/atau ditunjuk pengadilan sebagai ahli waris. Setelah berlakunya PP No. 24 Tahun 1997, maka keterangan mengenai kewajiban mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan diatur dalam Pasal 36 PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa :

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

Syarat Untuk Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan:

- a. Subjek
 - i. Data Almarhum (Akta Kematian, Akta Kelahiran, Akta Nikah, KTP dan KK)
 - ii. Data Ahli Waris (KTP, KK, NPWP, Akta Kelahiran)
 - iii. Surat Keterangan Waris / Akta Keterangan Hak Waris
- b. Objek
 - i. Sertifikat
 - ii. SPPT PBB + Bukti bayar PBB

Pajak Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan:

- a. PPh

Rumus PPh yaitu = Nilai Perolehan Objek Pajak X 2,5%

Tetapi perhitungan diatas bisa dikecualikan dari kewajiban pembayaran atau pemungutan pajak penghasilan atas pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan karena waris berdasarkan Pasal 3 ayat (1) huruf d Perdirjen 8/2023. Pengecualian dari kewajiban pembayaran atau pemungutan atas pajak penghasilan tersebut diberikan dengan dasar penerbitan SKB PPh atau yang dikenal juga sebagai SKB waris. Untuk permohonan SKB Waris bisa dilakukan dengan syarat tanah dan bangunan yang dijadikan objek peralihan tersebut sudah dilaporkan dalam SPT Tahunan almarhum atau pemilik sertipikat. Sehingga almarhum tidak kena pph tetapi digantikan dengan SKB waris tersebut. Apabila tanah dan bangunan yang dijadikan objek peralihan tersebut tidak dilaporkan dalam SPT Tahunan maka harus bayar PPh.

b. BPHTB

Atas peralihan hak atas tanah dan bangunan, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ('BPHTB") dikenakan kepada para ahliwaris.

- Rumus BPHTB yaitu : $((NPOP - NPOPTKP) \times 5\%)$
- NPOPTKP waris untuk Surabaya : Rp. 400.000.000
- NPOP dilihat dari SPPT PBB