

BAB I

Tinjauan Yuridis Peralihan Harta Waris Kepada Ahli Waris saat akan dilakukan Jual-Beli Atas Tanah Waris

A. Kasus Posisi

Pada tanggal 24 Mei tahun 1980 dilaksanakan perkawinan antara Tuan A, seorang WNI keturunan Tionghoa dari Kalimantan dan Nyonya B, WNI keturunan Suku Jawa dan Suku Sunda. Perkawinan tersebut dilaksanakan secara Katholik di Gereja X, dan telah dicatatkan di catatan sipil pada tanggal 1 Juni tahun 1980. Dari pernikahan itu memiliki keturunan 2 orang anak, dengan nama masing-masing, bernama C yang lahir pada tanggal 2 Agustus tahun 1984 dan D yang lahir pada tanggal 2 september pada tahun 1989. Dalam perjalanan rumah tangganya tersebut Tuan A dan Nyonya B membeli sebidang tanah pada tanggal 5 Agustus 1990 dengan luas 10.000 m². Tanah itu di sertifikatkan atas nama Nyonya B, dan setelah beberapa tahun setelahnya Tuan A meninggal dunia pada tanggal 3 desember 2008 akibat penyakit yang dideritanya, hal ini dibuktikan menurut surat keterangan kematian di Rumah Sakit. setelah peristiwa itu Nyonya B dan kedua anaknya menyepakati untuk menjual tanah tersebut agar dapat membiayai kehidupan mereka. Selanjutnya Nyonya B melakukan konsultasi ke Notaris tentang tindakan yang harus dilakukan dalam pengurusan penjualan tanah.

Notaris tersebut menyarankan kepada Nyonya B untuk dibuatkan Akta Keterangan Hak Waris dan dilakukan balik nama terlebih dahulu karena tanah itu tidak dimiliki oleh nyonya B sendiri, melainkan tanah itu dimiliki juga oleh kedua anaknya sebagai ahli waris. tidak hanya kepada notaries, Nyonya B juga meminta saran dan masukan kepada pihak BPN, namun terdapat perbedaan pendapat dari pihak BPN, menurut BPN bahwa Nyonya B dapat langsung menjual tanah tersebut karena sertifikat tersebut sudah terdaftar atas nama Nyonya B, dan mengenai bahwa tanah tersebut merupakan tanah waris, maka para ahli waris dari kedua anaknya dimintakan untuk memberikan surat persetujuan atas penjualan tanah tersebut.

Berdasarkan kasus ini penulis mengambil kesimpulan adalah terjadi perbedaan pemahaman mengenai penjualan tanah atas waris dimana satu pihak yakni notaris, menginginkan balik nama terlebih dahulu, dan satu pihak lainnya yakni Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengatakan tidak perlu dilakukan balik nama. Sehingga penulis tertarik untuk mengkaji permasalahan ini dengan mengangkatnya dalam penulisan legal memorandum, adapun permasalahan hukumnya akan disampaikan di bawah ini.

B. Permasalahan Hukum

- 1. Siapakah pejabat yang berwenang mengeluarkan surat keterangan hak waris ?**
- 2. Apakah sebelum dilakukan penjualan, sertifikat harus dibalik nama oleh ahli waris terlebih dahulu ?**
- 3. Kewajiban perpajakan apakah yang harus dibayar oleh ahli waris beratian dengan beralihnya/pengalihan hak atas tanah ?**