

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan pembahasan-pembahasan yang telah diulas oleh penulis pada bab-bab sebelumnya, penulis akan menyimpulkan point-point penting pada pembahasan permasalahan tersebut pada bagian ini, pembahasan yang mencakup pada rumusan permasalahan yang penulis angkat dalam penulisan legal memorandum. Antara lain :

1. Berdasarkan kasus posisi diketahui Tuan A telah meninggal dunia, setelah terjadinya peristiwa kematian pada Tuan A, maka terjadi suatu peralihan atas kekayaan Tuan A kepada para ahli warisnya atau disebut pewarisan. Kekayaan tersebut dalam hal ini adalah sebidang tanah yang dibeli oleh Tuan A (Alm) dan Nyonya B, mengingat bahwa Tuan A (Alm) dan Nyonya B merupakan pasangan suami istri yang memiliki keturunan 2 orang anak bernama C dan D maka berdasarkan peraturan perundang-undangan yang mengatur pewarisan bahwa ahli waris dari Tuan A adalah Nyonya B, C dan D. Dalam melaksanakan suatu pewarisan harus mengikuti prosedur-prosedur dalam hal ini salah satunya adalah membuat keterangan waris dari pejabat yang berwenang. Berdasarkan peraturan perundang-undangan ada beberapa Pejabat yang berwenang mengeluarkan surat keterangan waris, perbedaan pejabat dalam membuat

keterangan waris ditentukan dari perbedaan penggolongan penduduk dan agama. Hal ini terjadi karena hukum pewarisan Indonesia masih menggunakan produk hukum jaman kolonial belanda. Apabila melihat kasus posisi bahwa Tuan A merupakan Warga Negara Indonesia keturunan Tionghoa dan menurut ketentuan bahwa pejabat yang berwenang mengeluarkan surat keterangan bagi warga negara Indonesia keturunan Tionghoa adalah Notaris, maka pejabat yang berwenang mengeluarkan surat keterangan waris bagi Nyonya B, C dan D adalah Notaris.

2. Objek tanah yang akan dijual tersebut merupakan harta bersama dari kepemilikan Tuan A(Alm) dan Nyonya B, Tuan A (Alm) memiliki sebagian dari seluruh tanah tersebut dan melihat bahwa Tuan A(Alm) sudah meninggal dunia, maka perlu dilakukan suatu peralihan atas kepemilikan Tuan A (Alm) berupa sebagian dari tanah tersebut, kepada para ahli warisnya yakni Nyonya B, C dan D, hal ini sesuai dengan pasal 23 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan-Peraturan Pokok Agraria, ketentuan tersebut menyatakan bahwa hak milik setiap peralihan dan penghapusan dan pembebanan harus dilakukan kegiatan pendaftaran tanah. setiap peralihan yang dimaksud adalah peralihan yang terjadi karena kematian yang mengakibatkan pewarisan dan peralihan yang terjadi karena hubungan hukum seperti jual beli, gadai, dan lain-lainnya. Adapun ketentuan yang lebih tegas mengenai adanya suatu peralihan karena pewarisan adalah pasal 42 ayat 1 Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Ketentuan tersebut mengatakan bahwa terjadinya suatu

peralihan karena pewarisan harus dilakukan balik nama melalui kegiatan pendaftaran tanah, apabila tidak dilakukan maka melanggar ketentuan tersebut sehingga akan terdapat sanksi yang diterima. Selain itu, para ahli waris harus melakukan balik nama atas kepemilikan tanah waris itu adalah bahwa ahli waris dalam hal ini C dan D sebelum menjual tanah tersebut harus menjadi diakui sebagai pemilik atas tanah yang sah, kepemilikan atas tanah dari C dan D dalam hal ini harus dibuktikan dengan sertifikat. Sertifikat merupakan bukti hak yang diakui oleh hukum agraria. Oleh karena itu surat persetujuan dari C dan D tidak dapat dijadikan alat bukti kepemilikan, sehingga C dan D harus melakukan balik nama agar C dan D dapat melakukan jual beli dan hak-haknya sebagai pemilik yang akan mendapatkan pembayaran atas penjualan tanah tersebut tidak terlanggar.

3. Kewajiban perpajakan yang harus dibayarkan oleh C dan D adalah menurut ketentuan peraturan perundang-perundangan mengenai perpajakan, mengingat para ahli waris dalam mendapatkan suatu waris berupa tanah harus melakukan pembayaran pajak yaitu Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan besar pembayaran yang sudah diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai BPHTB Waris, selanjutnya para ahli waris dalam akan melakukan penjualan atas tanah tersebut juga berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku tentang pajak penghasilan bahwa para ahli waris harus melakukan kewajiban untuk membayar Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan (PPH-

PHTB)dengan peraturan perundang-undangan terkait,untuk perhitungan tariff (PPH-PHTB) adalah sebagai berikut :  $5\% \times \text{NJOP}$  dan juga kewajiban perpajakan juga dikenakan kepada pembeli yang membeli tanah dari para ahli warisnya. pihak pembeli tersebut dikenakan kewajiban untuk membayar BPHTB karena memperoleh hak atas tanah dan bangunan dari hasil pembelian. Adapun penghitungan tarif adalah sebagai berikut :  $\text{BPHTB} = 5\% \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP})$

## **B. SARAN**

1. Dalam rangka memberikan kepastian hukum berkaitan peralihan hak atas tanah yang terjadi karena suatu pewarisan, dan saat ini terjadi perbedaan pada praktek prosedur suatu pewarisan oleh pejabat yang terkait maka diperlukan keseragaman aturan prosedur mengenai pejabat yang berwenang dalam menentukan harus dibalki nama atau persetujuan dari pihak BPN.
2. Sosialisasi agar tidak terjadi kehilangan potensi pendapatan Negara dari BPHTB Waris bidang pertanahan, setiap peralihan hak atas tanah waris harus dilakukan balik nama sertifikat karena untuk memberikan perlindungan kepada ahli waris sebagai pemilik yang sah atas warisan berupa tanah tersebut karena bukti kepemilikan yang sah adalah sertifikat. Selain itu juga kegiatan balik nama sertifikat harus dilakukan karena hal itu diatur dengan jelas dalam peraturan perundang-undangan terkait,agar untuk kemudian tidak terjadi lagi pengenyampingan aturan mengenai balik nama sertifikat karena dapat

menimbulkan permasalahan baru dikemudian hari. Selain itu kepada Kepala Kantor Pertanahan hendaknya melakukan sosialisasi/penyuluhan kepada masyarakat mengenai proses dan persyaratan pendaftaran tanah kepada kantor Badan Pertanahan Nasional.

3. Diperlukan ketelitian dan kecermatan kepada PPAT/PPATS sebagai fungsi pemungut pajak dalam setiap peralihan kepemilikan atas tanah dan juga PPAT yang berperan sebagai pejabat yang melakukan peralihan hak atas tanah agar menilai kebenaran mengenai alat bukti kepemilikan atas tanah agar kedepannya tidak terjadi permasalahan hokum dan ada keseragaman pada kasus-kasus seperti ini.