



# KEWAJIBAN AHLI WARIS DALAM MEMBAYAR BPHTB ATAS TANAH WARISAN DI DESA DEMAKAN KECAMATAN MOJOLABAN KABUPATEN SUKOHARJO

Kinan Citra Prasasti<sup>1</sup>, Widiastuti<sup>2</sup>, Triwanto<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup>Universitas Slamet Riyadi Surakarta/ Fakultas Hukum; Jl. Sumpah Pemuda 18, Kadipiro,  
Banjarsari, Surakarta, telp/fax: 0271-853839, e-mail: info@unisri.ac.id e

e-mail co Author: \*<sup>1</sup>kinanticitra@gmail.com

NO HP. 088215596227

## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana kewajiban ahli waris dalam membayar BPHTB atas tanah warisan di Desa Demakan Kecamatan Mojolaban Kabupaten Sukoharjo, apa yang menjadi tanggung jawab ahli waris terhadap harta warisan pewaris, seperti apa pelaksanaan penetapan BPHTB atas warisan tanah dan bangunan, serta cara penyelesaian jika ahli waris tidak memiliki biaya untuk membayar BPHTB atas warisan tanah dan bangunan.

Metode penelitian dalam penulisan skripsi ini menggunakan metode yuridis empiris dimana dengan kata lain adalah jenis penelitian hukum sosiologis dapat disebut dengan penelitian lapangan, penelitian ini megkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataan di masyarakat. dengan melakukan survey langsung ke Kantor Notaris PPAT HANI ARIFIN,SH.,M.Kn untuk mengumpulkan data yang diperoleh langsung dari responden melalui observasi, wawancara, dan kajian pustaka untuk dijadikan data atau informasi.

Pewarisan terjadi saat harta atau kekayaan seseorang pewaris dialihkan kepada ahli waris setelah kematian disebut sebagai warisan. Dalam Pasal 833 KUHPerdara mengutarakan tanggung jawab ahli waris terhadap kekayaan harta warisan pewaris, yaitu menjaga keutuhan harta peninggalan sebelum pembagian, mencari cara pembagian yang sesuai, membayar utang pewaris jika ada, dan melaksanakan wasiat jika ada. Setiap menjalankan proses pewarisan maka ahli waris memerlukan bantuan dari notaris, seperti yang tertuang dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN bahwa notaris sendiri mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik

PAUGERAN LAW REVIEW

NAMA PENULIS

JUDUL

DITERIMA :

REVISI :

DISETUJUI :



secara mandiri, menjaga kerahasiaan informasi, dan memastikan keabsahan proses hukum terkait pembagian warisan, mengurus surat keterangan waris, mengurus proses turun waris hingga terbitnya sertifikat yang tercantum atas nama ahli waris. Pajak yang dibebankan kepada ahli waris merupakan bagian dari BPHTB sesuai dengan Pasal 2 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB, maka perlu di telaah lebih lanjut apabila dalam praktek pemisahan dan pembagian harta bersama yang diperoleh dari warisan juga dibebani dengan BPHTB yang mengharuskan pengalihan hak atas warisan kepada ahli waris tetap dikenakan bea peralihan hak.

**Kata Kunci : Notaris, Warisan, Pewaris, Ahli Waris, Pajak**

### **ABSTRACT**

*This study aims to determine how the obligations of heirs in paying BPHTB on inherited land in Demakan Village, Mojolaban Subdistrict, Sukoharjo Regency, what is the responsibility of the heirs to the heirs' inheritance, what is the implementation of BPHTB determination on inherited land and buildings, and how to resolve if the heirs do not have the money to pay BPHTB on inherited land and buildings.*

*The research method in writing this thesis uses an empirical juridical method which in other words is a type of sociological legal research which can be called field research, this research examines the applicable legal provisions and what happens in reality in society. by conducting a direct survey to the Notary Office of PPAT HANI ARIFIN, SH., M.Kn to collect data obtained directly from respondents through observation, interviews, and literature review to be used as data or information.*

*Inheritance occurs when the property or wealth of a testator is transferred to the heirs after death is referred to as inheritance. Article 833 of the Civil Code expresses the responsibility of the heirs to the wealth of the testator's estate, namely maintaining the integrity of the inheritance before distribution, finding an appropriate method of distribution, paying the testator's debt if any, and carrying out the will if any. Every time they carry out the inheritance process, the heirs need assistance from a notary, as stated in Article 15 paragraph (1) of the UUJN that the notary himself has the authority to make authentic deeds independently, maintain the confidentiality of information, and ensure the validity of legal processes related to the division of inheritance, take care of inheritance certificates, take care of the process of inheritance until the issuance of certificates listed on behalf of the heirs. The tax charged to the heirs is part of BPHTB in accordance with Article 2 paragraph (2) letter a of Law Number 20 of 2000 concerning Amendments to Law Number 21 of 1997*

PAUGERAN LAW REVIEW

NAMA PENULIS

JUDUL

DITERIMA :

REVISI :

DISETUJUI :



*concerning BPHTB, so it is necessary to further examine if in the practice of separation and division of joint property obtained from inheritance is also burdened with BPHTB which requires the transfer of rights to inheritance to the heirs is still subject to transfer of rights duties.*

**Keywords:** *Notary, Inheritance, Heirs, Heirs, Tax*

## PENDAHULUAN

Pewaris merupakan peristiwa hukum yang terjadi pada saat seseorang meninggal dunia. Pewarisan merupakan peralihan harta warisan dari pewaris yang sudah meninggal dunia kepada ahli waris yang mempunyai hubungan darah dan hubungan pernikahan dengan pewaris. Dalam penyelesaian hak dan kewajiban dari seorang yang telah meninggal diatur dengan hukum waris yang merupakan suatu rangkaian ketentuan hukum yang mengatur mengenai apa yang harus terjadi dengan harta peninggalan seseorang yang sudah meninggal dunia dan mengatur peralihan suatu harta kekayaan yang ditinggalkan oleh seseorang yang sudah meninggal dunia.

Ketika seorang yang telah meninggal dunia menimbulkan sebuah masalah hukum yaitu tentang bagaimana pengurusan dan kelanjutan hak-hak dan kewajiban sebagai akibatnya adanya peristiwa hukum karena meninggalnya seseorang diatur oleh Hukum Waris.

Peralihan hak atas tanah dan bangunan yang disebabkan oleh peristiwa kematian mengakibatkan terbukanya warisan dan sebagai konsekuensinya seluruh kekayaan yang tadinya dimiliki oleh seorang pewaris beralih dengan sendirinya kepada para ahli waris secara bersamaan, sehingga dalam peralihan hak atas tanah dan bangunan dilakukan dengan cara balik nama sertifikat atas nama pewaris menjadi nama ahli waris.<sup>1</sup>

Peralihan hak atas tanah dan bangunan juga berkaitan dengan hukum dan ditandai dengan adanya bukti. Bukti tersebut dapat berupa akta jual-beli, akta tanah, fatwa waris (jika ditemukan), surat keputusan pemberian hak atas tanah dan bangunan. Fungsi dari bukti tersebut adalah untuk memberikan kepastian dan kekuatan hukum kepemilikan hak atas tanah dan bangunan, sesuai dengan hukum perolehan hak sebagai hasil dari peralihan yang harus dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pihak yang berwenang yang selanjutnya bahwa perolehan hak tersebut harus didaftarkan pada instansi terkait.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> *Kewajiban ahli waris dalam membayar pajak bangunan*, <https://scholar.unand.ac.id/75388/2/BAB%201.pdf>. Diakses pukul 12.11

<sup>2</sup> Lira apriana sari nasution, *analisis yuridis pemungutan bea perolehan hak tanah dan bangunan atas peralihan hak tanah dengan hibah wasiat* studi kasus di kota medan. Hlm. 3-4



Warisan sebagai satu bentuk kepemilikan bersama antara ahli waris, maka perlu di perhatikan bahwa dalam praktek pemisahan dan pembagian harta bersama yang diperoleh dari warisan juga dibebani dengan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang lebih dikenal dengan BPHTB sebagai objek pajak yang berdasarkan dengan ketentuan Pasal 2 ayat (2) huruf a angka 7 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB mengenai pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan.

Berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Bangunan pada Pasal 42 dijelaskan bahwa ahli waris memiliki kewajiban untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan.

Di dalam Pasal 2A ayat 1 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan dikatakan bahwa "kewajiban pajak subjektif orang pribadi dimulai pada saat orang pribadi tersebut dilahirkan, berada, atau berniat untuk bertempat tinggal di Indonesia dan berakhir pada saat meninggal dunia atau meninggalkan Indonesia untuk selama-lamanya."<sup>3</sup>

Pajak penghasilan merupakan jenis pajak subjektif dimana kewajiban pajaknya melekat pada Subjek Pajak yang bersangkutan, yang berarti kewajiban pajak tersebut dimaksudkan untuk tidak dilimpahkan kepada Subjek Pajak lainnya. Maka dari penentuan tersebut saat mulai dan berakhirnya kewajiban pajak subjektif menjadi penting dalam rangka memberikan kepastian hukum.

Kewajiban pajak Subjektif orang pribadi yang bertempat tinggal di Indonesia dimulai ketika lahir di Indonesia. Untuk orang pribadi yang berada di Indonesia lebih dari 183 (seratus delapan puluh tiga) hari dalam jangka waktu 12 bulan.

Dasar perhitungan BPHTB Waris berbeda dengan BPHTB jual-beli. Perbedaan tersebut berada pada aspek nilai pengenaan dan dasar penghitungannya, dari dasar perhitungan BPHTB waris ditentukan berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), sedangkan BPHTB jual-beli dihitung berdasarkan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). Sementara dari aspek pengenaan BPHTB Waris, ketentuannya dapat dilihat pada Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang pengenaan BPHTB karena Waris dan Hibah Wasiat yang diatur dalam Pasal 2 berbunyi "Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bngunan yyang terutang atas perolehan hak karena waris dan hibah wasiat adalah sebesar 50% dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang seharusnya terutang."<sup>4</sup>

<sup>3</sup> Vonny Kristanti Kusumo (2023), *kewajiban pembayaran atas pelimpahan utang pajak pewaris kepada ahli waris dipandang dari aspek hukkm perdata* jurnal hukum tora:9 (1); 56-68, hlm.60

<sup>4</sup> Septian Nugraha, *Pengertian BPHTP Waris, dasar huku, dan cara menghitungnya*. Diakses pada <https://rumah123.com/panduan-properti/bphtb-waris>. Diakses pukul 12;29



Menghitung rumus BPHTB Waris terutang adalah  $5\% \times$  NPOP - NPOPTKP).

Dalam pemungutan Pajak, Pemerintah Daerah berupaya memenuhi kewajiban dan tanggung jawabnya dengan melaksanakan kewenangan yang diberikan Pemerintah Pusat melalui transfer Pajak Bumi dan Pembangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) yang memberikan tanggung jawab kepada Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota untuk mengelola Pajak Bumi dan Bangunan di Pedesaan dan Perkotaan. Dimulai dengan adanya kewenangan yang diberikan kepada Pemerintah Daerah.<sup>5</sup>

Kegiatan dan tata cara Perpajakan Bumi menggunakan sistem pemungutan Pajak Pembangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dimulai dari pengumpulan, evaluasi, pendataan, pengelolaan, pembayaran hingga penagihan dan pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) akan dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten.

Berdasarkan Peraturan Daerah yang mengatur tentang prosedur pembayaran PBB-P2 ada beberapa cara yang bisa digunakan untuk melakukan pembayaran pajak yaitu pembayaran secara langsung melalui petugas yang diberikan amanah untuk melakukan transaksi dengan wajib pajak atau tempat-tempat pembayaran pajak yang sudah ditentukan oleh Pemerintah seperti kantor pos dan bank, adapula cara lainya yaitu pembayaran dengan cara online atau ditransfer untuk mempermudah masyarakat melakukan transaksi pembayaran kewajibannya.<sup>6</sup>

Mulai tanggal 1 Januari 2014, Pajak Bumi dan Bangunan tidak lagi dikelola oleh Direktorat Jendral Pajak (DJP) melainkan Badan Pendapatan Daerah, begitu pula dengan Kabupaten Sukoharjo bahwa Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dikelola oleh Badan Pendapatan Daerah. Dengan peralihan tersebut, maka 100% penerimaan PBB akan masuk kedalam PAD Kabupaten/Kota. Sebelumnya, saat masih dikelola Direktorat Jenderal Pajak (DJP), Kabupaten/Kota hanya mendapatkan 64,8% dari total PBB.<sup>7</sup>

Pemungutan pajak daerah diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009. Pemerintah Daerah diperbolehkan memungut berbagai macam jenis pajak daerah sepanjang hal itu diatur dalam Undang-Undang tersebut. Namun, tidak semua jenis pajak dipungut oleh Pemerintah Daerah yang diatur harus dipungut oleh Pemerintah Daerah. Pemerintah Daerah bisa juga tidak memungut semua jenis pajak

<sup>5</sup> Feisi N. Prog dkk, *analisis sistem dan prosedur pemungutan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2)* di Kepulauan Sangehe, vol.11, No.2 April 2023, hlm.114

<sup>6</sup> *Ibid.*

<sup>7</sup> Zaenal Hirawan dkk, *mekanisme pembayaran pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) pada badan pendapatan daerah (BAPENDA) Kabupaten Subang*, vol.5 issue 1 Juni 2023, hlm.57



daerah jika ada jenis pajak daerah yang potensial dalam memberikan pemasukan bagi Pendapatan Asli Daerah (PAD).<sup>8</sup>

## METODE

Lokasi penelitian hukum ini akan dilakukan di Kantor Notaris PPAT HANI ARIFIN,SH.,M.Kn yang berlokasi di Dukuh Grogol Rt.001 Rw.005, Kelurahan Kenokorejo Kecamatan Polokarto Kabupaten Sukoharjo. Jenis penelitian dalam penelitian ini menggunakan penelitian yuridis empiris dengan kata lain adalah jenis penelitian hukum sosiologis dapat disebut dengan penelitian lapangan, penelitian ini megkaji berlakunya hukum tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataan di masyarakat. Peneliti melakukan penelitian langsung ke Kantor Notaris PPAT HANI ARIFIN,SH.,M.Kn yang berlokasi di Dukuh Grogol Rt.001 Rw.005, Kelurahan Kenokorejo Kecamatan Polokarto Kabupaten Sukoharjo untuk mengumpulkan data yang diperoleh langsung dari responden melalui obsevasi, wawancara, dan kajian pustaka untuk dijadikan data atau informasi.

Sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif. penelitian deskriptif digunakan untuk mendapatkan jawaban yang sistematis terhadap obyek kasus. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer yaitu data yang didapat langsung dari lapangan berupa data-data primer dalam bentuk keterangan dari Kantor Notaris PPAT HANI ARIFIN, SH.,M.Kn, yang diperoleh secara langsung melalui wawancara terhadap narasumber yang berkompeten.

Data yang diperoleh dari penelitian ini baik data primer maupun data sekunder, diorganisir dan dianalisis secara kualitatif sesuai dengan rumusan masalah yang telah diterapkan. Kemudian, data tersebut diuraikan secara deskriptif untuk menghasilkan gambaran yang jelas dan terarah, bertujuan untuk menjawab permasalahan yang menjadi fokus penelitian ini.

---

<sup>8</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah





## HASIL DAN PEMBAHASAN

### 1. Kewajiban dan Tanggung Jawab Ahli Waris Terhadap Harta Warisan Pewaris

Pewarisan yang terjadi saat harta atau kekayaan seorang pewaris dialihkan kepada ahli waris setelah kematian disebut sebagai pewarisan. Secara umum, menurut ketentuan hukum perdata yang berlaku ahli waris memiliki kewajiban terhadap harta warisan sebaagai berikut :

1. Memelihara keutuhan harta peninggalan sebelum harta peninggalan dibagi.
2. Mencari cara pembagian yang sesuai dengan ketentuan dan lain-lain.
3. Melunasi utang pewaris jika pewaris meninggalkan utang.
4. Melaksanakan wasiat jika ada.

Dalam Pasal 833 KUHPerduta yang mengatur tentang tanggung jawab ahli waris terhadap harta warisan pewaris. Termasuk menjaga keutuhan harta peninggalan sebelum pembagian, mencari cara pembagian yang sesuai, membayar utang-utang pewaris jika ada, dan melaksanakan wasiat jika ada. Oleh karena itu ahli waris memiliki hak antara lain :

1. Menerima secara penuh warisan yang dapat dilakukan secara tegas atau secara lain.
2. Menerima dengan hak menukar, hak ini harus dinyatakan pada Panitera Pengadilan Negeri di temoat warisan terbuka.
3. Menolak warisan.

Ahli waris yang menerima warisan dari pewaris mempunyai beberapa tanggung jawab, yaitu :

1. Melakukan pencatatan adanya harta peninggalan dalam waktu empat bulan setelah ia menyatakan kehendaknya kepada Panitera Pengadilan Negeri.
2. Mengurus harta peninggalan sebaik-baiknya.
3. Membereskan urusan waris dengan segera.
4. Memberikan pertanggung jawaban kepada sekalian penagih utang dan orang-orang yang menerima pemerian secara legaat.
5. Memanggil orang-orang berpiutang yang tidak terkenal, dalam dalam surat kabar resmi.

Menurut Ibu Hani Arifin,SH.,M.Kn menyatakan bahwa :



“Untuk mencegah dan melindungi anak sebagai ahli waris dari kecenderungan pewaris yang menguntungkan orang lain, maka undang-undang menetapkan dengan adanya Legitime Portie. Tujuan dari Legitime Portie sendiri agar harta peninggalan tetap berada di dalam keluarga sebagai harta keluarga, aturan ini juga dianggap sebagai cara untuk menyebarkan warisan secara merata diantara ahli waris. Legitime Portie memiliki arti bahwa suami atau istri memiliki hak yang sama dengan anak. Aturan mengenai Legitime Portie memberikan penjelasan bahwa ahli waris dalam garis keturunan baik itu ke atas maupun ke bawah berhak menerima bagian dari warisan tersebut”.

Pasal 833 ayat 1 KUHPerdota menyatakan bahwa ahli waris itu menurut hukum memiliki segala barang, segala hak dan segala piutang dari si peninggal warisan. Bahwa sebenarnya lebih tepat, apabila undang-undang di sini mengatakan bahwa ahli waris itu menurut hukum memiliki hak-hak tersebut termasuk pula hak-hak kebendaan atas barang itu dan piutang-piutangnya, dan umumnya dianggap bahwa kewajiban itu langsung berpindah dengan meninggalnya si peninggal warisan.

Mengenai hal tersebut Ibu Hani Arifin,SH.,M.Kn juga menyatakan bahwa :

“Ahli waris tanpa berbuat apapun, otomatis atau demi hukum menggantikan kedudukan pewaris dalam lapangan hukum kekayaan. Hak dan kewajiban pewaris secara otomatis menjadi hak dan kewajiban ahli waris, meskipun ahli waris belum atau tidak mengetahui adanya pewarisan. Setelah terjadinya pewarisan baru memberikan hak kepada ahli waris untuk menerima, mengoper hak dan kewajiban pewaris, karena ahli waris dengan otomatis menggantikan hak dan kewajiban pewaris”.

Ahli waris juga harus bertanggung jawab dalam menanggung segala utang-utang dari pewaris, adapun pendapatnya dari segi sudut pandang hukum waris lain yang berlaku di Indonesia. Menurut sistem pewarisan adat, pewarisan dapat terjadi ketika pewaris masih hidup dan setelah pewaris meninggal dunia. Apabila pewaris ternyata mempunyai utang kepada pihak lain yang belum dilunasi sampai umur pewaris sudah tua maka ahli waris yang bertanggung jawab (anak lelaki tertua) harus terlebih dahulu memperhitungkan harta pencarian yang ada untuk melunasi utang orangtuanya. Apabila ternyata harta pencariannya tidak cukup, barulah diperhitungkan harta bawaan dan kemudian harta pusaka (berdasarkan





kesepakatan kerabat). Apabila kesemua harta peninggalan tidak cukup untuk membayar utang pewaris, maka untuk penyelesaiannya dapat dilakukan, seperti dalam hukum batak bahwa ahli yang bertanggung jawab mengundang para kreditur disaksikan kepala desa dan kerabat untuk memohon (mengelek-elek dan somba-somba) agar kreditur bermurah hati dalam memberikan penyelesaiannya.

Adapun dalam penolakan/warisan, berdasarkan Pasal 1058 KUHPerdara, ahli waris tersebut dianggap tidak pernah menjadi ahli waris, jika ia meninggal lebih dahulu dari pewaris, kedudukannya tidak dapat digantikan oleh keturunannya yang masih hidup. Dan sesuai dengan Pasal 1057 KUHPerdara menolak warisan harus dilakukan dengan suatu pernyataan kepada Panitera Pengadilan Negeri di wilayah hukum tempat warisan tersebut berada. Namun dengan demikian, menurut Pasal 1062 KUHPerdara hak ahli waris untuk menolak warisan tidak ada batas waktunya. Jadi, ahli waris dapat setiap saat menyatakan penolakannya untuk menerima warisan.

## 2. Peran Kantor Notaris Dalam Melayani Masyarakat yang Mengurus Pemisahan Tanah Warisan

Notaris/PPAT adalah salah satu lembaga yang disebutkan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang memiliki kewenangan yang erat hubungannya dengan pembuatan akta otentik dan kewenangan lainnya. Hal ini berasal dari kebutuhan akan alat pembuktian yang sempurna (*Volledig bewijs*) sesuai dengan *Burgelijke Wetboek (BW)* atau Kitab Undang-Undang Hukum perdata dan *Herzien Inlandsch Reglement (HIR)* atau Hukum Acara Perdata Indonesia. Selain itu, notaris juga memiliki peran dan tugas yang penting serta kedudukan yang terhormat untuk menegakkan kebenaran materiil.

Dalam hal ini, ada kebutuhan yang dirasakan untuk melibatkan pihak lain yang bertugas mengatur dan memberikan panduan kepada semua pihak terkait, pihak ini bertindak sebagai mediator antara pihak pertama, kedua, atau lebih. Sebagai hasilnya, sebuah lembaga terbentuk yang dikenal sebagai lembaga kenotariatan atau yang umumnya kita kenal dengan sebutan notaris.

Notaris mempunyai peran penting dalam proses pembagian warisan dengan membuat Akta Pernyataan Waris dan Surat Keterangan Hak Waris. Apabila terjadi sengketa, notaris memiliki wewenang untuk menyusun akta



perdamaian atau perjanjian pelepasan hak tuntutan. Namun, kewenangan notaris dalam pembagian warisan hanya terbatas pada waris berdasarkan hukum Waris Barat (BW). Untuk melakukan tugasnya dengan baik, seorang notaris harus memiliki pengetahuan yang mendalam mengenai hukum waris serta mengawasi secara teliti dalam pembuatan akta pembagian warisan. Kecermatan ini sangat penting dengan mengingat sifat konflik potensial dalam hukum waris, yang berkaitan dengan aspek material seperti harta benda, yang sangat vital bagi keberlangsungan hidup manusia di masa depan. Dalam menjalankan tugasnya, notaris juga harus berhati-hati dan teliti dalam memeriksa dokumen dan keterangan dari para pihak yang terlibat, untuk menghindari masalah hukum terkait dengan akta yang dibuatnya di kemudian hari.

Ibu Hani Arifin, SH.,M.Kn menyatakan :

“Pemisahan bidang tanah sebenarnya tidaklah rumit dan dapat dilakukan dengan biaya lebih terjangkau jika masyarakat melakukannya sendiri tanpa menggunakan jasa Notaris/PPAT yang memerlukan biaya lebih tinggi. Namun, karena kurangnya pengetahuan masyarakat mengenai prosedur-prosedur yang diperlukan, banyak masyarakat memilih untuk mengurus pemecahan sertifikat tanah dengan datang ke Kantor Notaris/PPAT dan menggunakan jasanya. Dapat diketahui juga bahwa untuk menjamin kepastian hukum atas hak tanah diperlukan pendaftaran tanah yang diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sebelum melakukan pemecahan sertifikat hak atas tanah, harus dilakukan prosedur peralihan hak terlebih dahulu, ketika pemilik hak milik atas tanah yang diwariskan selesai maka ahli waris yang menjadi pemegang hak yang sah dapat melakukan pemecahan tanah menjadi beberapa bagian sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 48 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah”.

Salah satu tugas yang diemban oleh seorang Notaris adalah membuat Surat Keterangan Waris (SKW). Dalam praktiknya, pembuatan SKW bisa menjadi rumit karena kadang-kadang Notaris dapat diperdaya oleh pihak-pihak yang tidak jujur, seperti kasus penghadapan dengan akta kelahiran palsu. Hal ini dapat mengakibatkan Notaris salah menganggap bahwa yang datang adalah ahli waris yang sebenarnya berhak menerima warisan. Namun, jika SKW tersebut kemudian menghadapi masalah, notaris tidak selalu bertanggung jawab atas hal tersebut secara hukum.



## KESIMPULAN

1. Kewajiban dan Tanggung jawab ahli waris terhadap harta warisan pewaris menurut Pasal 833 KUHPerdara adalah memelihara keutuhan harta warisan yang sebelum dibagi dan mengurus warisan sebaik-baiknya, mencari cara pembagian sesuai ketentuan dan membereskan urusan warisan dengan segera, melunasi utang pewaris jika pewaris meninggalkan utang, serta melaksanakan wasiat jika pewaris meninggalkan wasiat.
2. Notaris sendiri memiliki kewenangan seperti yang diatur dalam Pasal 15 ayat (1) UUN untuk membuat akta otentik secara mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kerahasiaan atas akta dan informasi yang diperoleh. Notaris sendiri menjalankan tugasnya dengan menjaga sikap dan perilaku yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta memiliki kode etik notaris, notaris berperan dalam melayani keabsahan dan kepastian hukum seperti proses pembagian warisan, mengurus surat keterangan waris, mengurus proses turun waris hingga terbitnya sertifikat yang tercantum atas nama ahli waris dan perjanjian lainnya yang memerlukan dokumen resmi untuk memperkuat bukti secara hukum

## DAFTAR PUSTAKA

### WEB

- Kewajiban ahli waris dalam membayar pajak bangunan, diakses pada <https://scholar.unand.ac.id/75388/2/BAB%201.pdf>
- Septian Nugraha, pengertian BPHTB Waris, dasar hukum, dan cara menghitung, diakses pada <https://rumah123.com/panduan-properti/bphtb-waris>
- [Eprints.pknstan.ac.id](https://eprints.pknstan.ac.id)

### Sumber Jurnal

- Lira apriana sari nasution, analisis yuridis pemungutan bea perolehan hak tanah dan bangunan atas peralihan hak tanah dengan hibah wasiat studi kasus kota medan, Jurnal Hukum Premis, Vol 1 (2016), hlm 3-4



- Vonny Kristanti Kusumo (2023), kewajiban pembayaran atas pelimpahan utang pajak pewaris kepada ahli waris dipandang dari aspek hukum perdata, *Jurnal Hukum Tora*:9 (1); 56-58, hlm 60
- Temmy Murdiatmo, pelaksanaan pengenaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan atas warisan tanah dan/atau bangunan di kota malang.hlm 30
- Feisi N Prog (2023), analisis sistem dan prosedur pemungutan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-2) di Kepulauan Sangihe,*Journal Unsrat*, Vol.11,No.2 April 2023, hlm 114
- Zaenal Hirawan (2023), mekanisme pembayaan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) pada badan pendapatan daerah (BAPENDA) Kabupaten Subang, *Journal Unsub*, Vol.5 issue 1 Juni 2023, hlm 57
- Diana Anisya Fitri Suharto (2022), sistem pewarisan menurut hukum perdata, *Jurnal hukum dan ilmu social*, Vol 1, No.3 September 2022
- Palayukan Yuyu (2021), tanggung jawab ahli waris terhadap harta warisan pewaris menurut kitab undang-undang hukum perdata, *Journal Unsrat, Lex Privatum*, Vol IX/No.4/Apr/EK/2021, hlm 3
- Weldo Parinussa (2021), pembagian harta waris kepada ahli waris dri perkawinan pertama dan kedua ditinjau dari kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 1 Nomor 4, Juni 2021, hlm 356-363
- Dien Sulistiningsih Mima (2014), hak waris anak yang lahir dari hasil inseminasi, *Jurnal Unsrat Lex Privatum*, Vol II/No.3/Ags-Okt/2014, hlm 183
- Muhammad Rafli dkk, peran notaris dalam pengaturan hak ahli waris dalam kasus warisan tanah dan properti di kepulauan selayar. *Qawanin Jurnnal Ilmu Hukum*. Vol.5, No.1 (Maret 2024) 45-61
- Lidwina Maria T dkk, pelaksana surat keterangan waris oleh pejabat notaris di 5 kota jakarta, bandung, semarang, yogyakarta, surakarta. *Fakultas Hukum Universitas Katolik Indonesia Atma Jaya*

## Sumber Buku

*PAUGERAN LAW REVIEW*

*NAMA PENULIS*

*JUDUL*

DITERIMA :

REVISI :

DISETUJUI :



Taofik, Peran Notaris Dalam Penyelesaian Permasalahan Hak Waris Tanah.

Hlm.1

Kusnadi K (2017), sistem kewarisan menurut hukum adat. Raden intan repository, hlm 3-4

### **Undang-Undang**

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan

### **Sumber Wawancara**

Hani Arifin, SH.,M.Kn. Pemilik Kantor Notaris PPAT. Wawancara pribadi 26 Februari. Pukul 14.20 WIB.

*PAUGERAN LAW REVIEW*

*NAMA PENULIS*

*JUDUL*

**DITERIMA :**

**REVISI :**

**DISETUJUI :**