

**INTEGRASI VALIDASI
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN ATAS
PEROLEHAN HAK WARIS BERDASARKAN AKTA KESEPAKATAN
PEMBAGIAN HARTA WARIS DAN AKTA PELEPASAN HAK
SEBAGIAN AHLI WARIS**



TESIS

**Diajukan Sebagai Persyaratan
Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

Disusun Oleh :

Nama : M.RIZKY EKO PRASETYO

Nim : 02022682125018

Dosen Pembimbing Tesis :

- 1. Dr. HJ. ANNALISA Y, S.H.,M.Hum (Pembimbing Utama)**
- 2. HJ. ELMADIANTINI, S.H.,SP.N.,M.H (Pembimbing Kedua)**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS SRIWIJAYA**

2023

TESIS
INTEGRASI VALIDASI
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN ATAS
PEROLEHAN HAK WARIS BERDASARKAN AKTA KESEPAKATAN
PEMBAGIAN HARTA WARIS DAN AKTA PELEPASAN HAK
SEBAGIAN AHLI WARIS
Oleh:
M. RIZKY EKO PRASETYO
02022682125018

Telah Diuji oleh Tim Penguji pada Ujian Tesis dan Dinyatakan
Lulus Pada Hari Kamis, Tanggal 23 November 2023

Menyetujui,

Pembimbing Utama

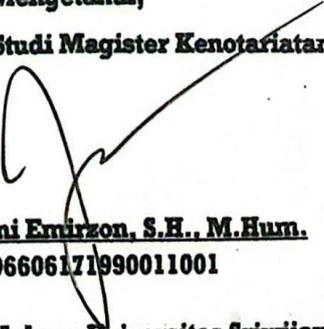
Pembimbing Kedua



Dr. HJ. ANNALISA Y. S.H., M.Hum Hj. Elmadiantini, S.H., Sp.N., M.H.
NIP. 196304121990031002

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan


Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.
NIP. 196606171990011001

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya


Prof. Dr. Febrian, S.H., M.S.
NIP. 196201311989031001



PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : M. Rizky Eko Prasetyo
NIM : 02022682125018
Alamat : Perumnas Talang Kelapa Blok 7 RT/RW 49/06
Kel. Talang Kelapa Kec. Alang-Alang Lebar
Kota Palembang.

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Karya tulis saya dalam bentuk tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapat gelar akademik (M.Kn), baik di Universitas Sriwijaya maupun di perguruan tinggi.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri dan mendapat arahan pembimbing.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau di publikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang atau judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar karya tulis ini, serta sanksi lainya sesuai dengan norma hukum berlaku.

Palembang, November 2023

Yang membuat pernyataan,



M. RIZKY EKO PRASETYO
NIM 02022682125018

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

Menyatakan bahwa Tesis dengan Judul:

**INTEGRASI VALIDASI
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN ATAS
PEROLEHAN HAK WARIS BERDASARKAN AKTA KESEPAKATAN
PEMBAGIAN HARTA WARIS DAN AKTA PELEPASAN HAK
SEBAGIAN AHLI WARIS**

Diajukan Oleh:

Nama: M. RIZKY EKO PRASETYO

NIM : 02022682125018

**Telah Dibaca Dengan Seksama dan Dianggap Telah Memenuhi
Secara Ilmiah, Sebagai Tesis Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2)
Magister Kenotariatan**

Menyetujui,

Pembimbing Utama

Pembimbing Kedua

**Dr. HJ. Annalisa Y, S.H., M.Hum
NIP. 196210251987032002**

Hj. Elmadiantini, S.H., Sp.N., M.H.

**Tesis ini telah Diserahkan Kepada Bagian Akademik Program
Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas
Sriwijaya, dan Telah Diterima Sebagai Syarat Untuk Memenuhi
Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2) Magister Kenotariatan**

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

**Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.
NIP. 196606171990011001**

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS

JUDUL TESIS:

INTEGRASI VALIDASI

**BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN ATAS
PEROLEHAN HAK WARIS BERDASARKAN AKTA KESEPAKATAN
PEMBAGIAN HARTA WARIS DAN AKTA PELEPASAN HAK
SEBAGIAN AHLI WARIS**

Disusun Oleh:

Nama: M. RIZKY EKO PRASETYO

NIM : 02022682125018

**Telah Diuji oleh Tim Penguji pada Ujian Tesis dan dinyatakan
Lulus pada hari Kamis , Tanggal 23 November 2023 serta telah
diperbaiki berdasarkan saran dan masukan dari Tim Penguji.**

Tim Penguji

Tanda Tangan

Ketua : Dr. Hj Annalisa Y, S.H., M.Hum

()

Sekretaris : Hj. Elmadiantini, S.H., Sp.N., M.H.

()

Anggota 1 : Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum

()

Anggota 2 : Dr. Putu Samawati, S.H., M.H.

()

UCAPAN TERIMA KASIH

Penyelesaian tesis ini, tidak terlepas dari bantuan para pihak, baik berupa bimbingan pengarahan, nasehat, maupun dorongan moral. Kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian tesis ini, perkenankan penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada :

1. Allah Subhanahu wata'ala karena atas rahmat dan ridho-nya tesis ini dapat dikerjakan dan diselesaikan oleh penulis, serta sholawat dan salam senantiasa terlimpah kepada Rasulullah SAW, keluarga dan para sahabatnya;
2. Bapak Prof. Dr. Taufiq Marwa, S.E., M.Si selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
3. Bapak Prof. Dr. Febrian, S.H., M.S selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Bapak Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H., MCL selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Ibu Vegitya Ramadhani Putri, S.H., S.Ant., M.A., LL.M selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Bapak Dr. Zulhidayat, S.H., M.H selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
7. Bapak Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum selaku Ketua Prodi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;

8. Ibu Dr. Annalisa Y, S.H., M.Hum dan Ibu Hj. Elmadiantini, S.H., Sp.N., M.H selaku pembimbing tesis penulis, dengan sabar telah membimbing dan mengarahkan penulis dalam menyelesaikan tesis ini;
9. Debrina Octavia Lestari, S.Km, istri penulis, yang dengan penuh kesabaran, iringan doa, dan bantuannya yang tak ternilai, telah memberikan penulis semangat untuk menyelesaikan program studi S2 Magister Kenotariatan sampai penulisan tesis ini serta mencapai mimpi-mimpi penulis;
10. Orang tua penulis, (Papa) Herly Kurniawan, S.Sos., MAP dan (Mama) Fety Mardiyana, SPd, atas bantuan yang tak terhingga serta doanya membantu penulis dalam menjalankan program S2 Magister Kenotariatan sampai dengan penyelesaian tesis ini;
11. Teman-teman penulis selama menempuh studi S2 Magister Kenotariatan yang tak bisa penulis sebutkan satu-persatu, terima kasih atas masukan dan dukungan yang telah diberikan kepada penulis; dan
12. Para dosen dan karyawan Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya.

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Jika kita menginginkan sesuatu kemenangan dan keberhasilan dalam setiap upaya yang kita lakukan maka kita harus tahu, siapa yang kita hadapi, dan kita harus tahu bagaimana kemampuan dan batas kemampuan kita sehingga langkah dan keputusan yang kita ambil menghasilkan suatu keberhasilan atau kemenangan.”

-Irhamni Zainal

Tesis ini penulis persembahkan untuk :

- ❖ **Allah SWT;**
- ❖ **Diri sendiri;**
- ❖ **Debrina Octavia Lestari, Istri penulis;**
- ❖ **Orang Tua Penulis, Papa dan Mama;**
- ❖ **Keluarga penulis;**
- ❖ **Sahabat penulis; dan**
- ❖ **Seluruh orang-orang terdekat penulis.**

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul “Integrasi Validasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atas Perolehan Hak Waris Berdasarkan Akta Kesepakatan Pembagian Harta Waris dan Akta Pelepasan Hak Sebagian Ahli Waris”.

Penulisan tesis ini ditujukan untuk memenuhi salah satu syarat guna mendapat gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Program Studi Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Tesis ini disusun berdasarkan hasil penelitian penulis selama kurang lebih enam bulan dimulai dari bulan November 2022 hingga bulan November 2023.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini masih terdapat banyak kekurangan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran konstruktif guna memperbaiki tesis ini. Akhir kata, penulis berharap semoga tesis ini dapat berguna dan bermanfaat baik secara teoritis maupun praktis, bagi setiap pembaca.

Palembang, November 2023
Penulis,

M. RIZKY EKO PRASETYO
NIM. 02022682125018

ABSTRAK

Hukum waris memegang peran yang sangat penting adanya peristiwa hukum dalam kehidupan manusia yang terjadinya kematian. Adanya ketidak sinkronisasi dalam peraturan hukum waris yaitu antara Bapenda Kota Palembang Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 3 Tahun 2021 dengan sistem peralihan hak yang ada di Kantor Pertanahan Kota Palembang Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021. Maka dari itu, adanya ketidakpastian hukum tentang peralihan hak waris. Sistem peralihan hak waris tersebut belum terjadi titik temu mengenai aturan yang berlaku yang ada di Kantor Bapenda Kota Palembang dan aturan sistem yang berlaku di Kantor Pertanahan Kota Palembang. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menjelaskan mengenai Peraturan BPHTB dalam peralihan hak waris dan mengkaji dan menjelaskan urgensi sinkronisasi sistem validasi BPHTB Waris. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif, dengan pendekatan Perundang-undangan, konseptual dan kasus. Adapun hasil penelitian ini adalah pada Peraturan BPHTB ahli waris membayar pajak 2 kali dan tidak ada sinkronisasi antara sistem validasi yang ada di Bapenda Kota Palembang yang sudah berstatus tervalidasi sedangkan di sistem Pertanahan Kota Palembang masih berstatus tidak tervalidasi.

Kata Kunci: Ahli Waris; Proses Peralihan Hak Waris; Notaris.

Pembimbing Utama

Pembimbing Kedua


Dr. Hj. Annalisa Y. S.H., M.Hum.
NIP. 196210251987032002


Hj. Elmadiantini S.H., Sp.N., M.H.

Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan


Prof. Dr. H. Jom Emirzon S.H., M.Hum.
NIP. 196606171990011001

ABSTRACT

Inheritance law plays a very important role in the existence of legal events in human life where death occurs. There is a lack of synchronization in the inheritance law between the Regional Revenue Agency of Palembang City in of the Regional Regulation of Palembang City No. 3 of 2021 and the rights transfer system of the National Land Agency of Palembang City in of the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency No. 16 of 2021. Therefore, there is legal uncertainty regarding the transfer of inheritance rights. The system for transferring inheritance rights has not yet reached a meeting point regarding the applicable regulations of the Regional Revenue Agency of Palembang City and those of the National Land Agency of Palembang City. This study was aimed at examining and explaining the Regulation of Land and Building Rights Acquisition Fees in the transfer of inheritance rights and examining and explaining the urgency of synchronizing the inheritance validation system. This was a normative juridical study with statutory, conceptual and case approaches. The results of this study showed that in the Regulations of Land and Building Rights Acquisition fees, the heirs should pay taxes twice and there was no synchronization between the validation system in the Regional Revenue Agency of Palembang City having a validated status, while the system in the National Land Agency of Palembang City showing an invalidated status.

Keyword: *Heirs; Inheritance Right Transfer Process; Notary.*

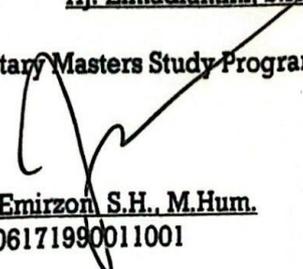
Principal Advisor,

Assistant Advisor,


Dr. Annalisa Y. S.H., M.Hum
NIP. 196210251987032002


Hj. Elmadiantini, S.H., Sp.N., M.H

Coordinator of the Notary Masters Study Program


Prof. Dr. H. Joni Emirzon S.H., M.Hum.
NIP. 196606171990011001

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN TESIS	ii
PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS	iii
HALAMAN PERSETUJUAN TESIS	iv
HALAMAN TIM PENGUJI	v
UCAPAN TERIMAKASIH	vi
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR	ix
ABSTRAK	x
ABSTRACT	xi
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	12
C. Tujuan dan Manfaat	12
1. Tujuan Penelitian	12
2. Manfaat Penelitian	13
a. Manfaat Teoritis	13
b. Manfaat Praktis	13
D. Kerangka Teori	14
1. <i>Grand Theory</i>	14
2. <i>Middle Range Theory</i>	17

3. <i>Applied Theory</i>	19
E. Definisi Konseptual	23
F. Metode Penelitian	24
1. Jenis Penelitian	25
2. Pendekatan Penelitian	25
3. Jenis dan Sumber Bahan Penelitian	27
4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian	28
5. Teknik Pengelolaan Penelitian	28
6. Teknik Analisis Bahan Penelitian	29
7. Teknik Penarikan Kesimpulan	29

BAB II BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

BERDASARKAN AKTA PELEPASAN HAK DAN AKTA PEMISAHAN DAN PEMBAGIAN HAK BERSAMA	30
A. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan	30
1. Pengaturan BPHTB	30
2. Sistem Validasi BPHTB Bapenda Kota Palembang dengan Sistem Validasi Kantor Pertanahan Kota Palembang	31
3. Sistem BPHTB secara manual dan secara semi otomatis.	35
4. Pengenaan dan Pemungutan BPHTB	37
B. Peralihan Surat Hak Waris	39
1. Harmonisasi Ahli Waris peralihan hak dari pewaris	39
2. Macam-macam Golongan memiliki Hak Waris	43
3. Kewajiban Ahli Waris peralihan hak dari pewaris	45

4. Pajak BPHTB Waris	46
C. Akta Pemisahan dan Pembagian Hak Bersama	48
1. Definisi Harta Bersama dalam Pemisahan Harta Bersama.	48
2. Surat keterangan Hak Bersama.....	50
3. Akta Kesepakatan Pemisahan Hak Bersama	58
4. Akta Pelepasan Hak Bersama	65
BAB III INTEGRASI VALIDASI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN ATAS PEROLEHAN HAK WARIS BERDASARKAN AKTA KESEPAKATAN PEMBAGIAN HARTA WARIS DAN AKTA PELEPASAN HAK SEBAGIAN AHLI WARIS	72
A. Pengaturan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang masih menjadi Hak waris.....	72
1. Aturan Pembagian BPHTB Hak waris	72
2. Aturan Peralihan hak waris Kantor Pertanahan Nasional	75
3. Syarat dan Ketentuan Dasar Hukum Pembagian Warisan	76
4. Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang Terjadi Karena Pewarisan	82
B. Urgensi Sinkronisasi sistem validasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Waris pada Kantor Bapenda Kota Palembang dan Kantor Pertanahan Kota Palembang	116
1. Sistem Validasi Perhitungan BPHTB Pemindehan	

Hak Karena Waris di Kota Palembang	116
2. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Atas Pemindahan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Waris	128
3. Peran Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah	133
BAB IV PENUTUP	157
A. Kesimpulan	157
B. Rekomendasi	158
DAFTAR PUSTAKA	159

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hukum waris memegang peran yang sangat penting. Sebab sangat keterkaitan dengan ruang lingkup kehidupan manusia, dan setiap manusia yang hidup mengalami peristiwa hukum yang disebut dengan kematian.¹ Dikemukakan Subekti bahwa “Hukum waris perdata didasarkan pada prinsip bahwa hanya Hak dan kewajiban yurisdiksi, dan hanya aset properti nyata, yang dapat di warisi”.² Hak dan kewajiban dalam bidang hukum keluarga dengan demikian pada dasarnya merupakan Hak individu. Oleh karena itu hak dan kewajiban selaku pewaris yaitu sebagai seorang suami atau sebagai seorang ayah tidak dapat di wariskan, begitu juga sebagai anggota suatu perkumpulan.

Pembagian harta waris yang adil sesuai dengan hukum yang berlaku adalah yang terdepan dalam proses pewarisan. Keberadaan hukum waris sangat penting dalam proses pembagian waris, karena keberadaannya dapat menciptakan tatanan hukum dalam kehidupan masyarakat. Salah satu tujuan perkawinan adalah untuk menghasilkan

¹ Zeta Fadilah Inge Putri, 2019, “Kedudukan Ahli Waris Yang Berkelamin Ganda Dalam Hukum Islam,” *Repertorium Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, Vol.8 No.1 Mei:1-15.

² Elviana Sagala, 2018, “Hak Mewaris Menurut Hukum Waris Perdata” *Jurnal Ilmiah "Advokasi"*, Vol. 06. No. 01 Maret: 1-9.

anak dan membina kesinambungan dalam keturunan. Suami istri tentunya mendambakan kehadiran keturunan ahli waris, tempat kasih sayang dan perekat perkawinan. Anak adalah titipan dan karunia Tuhan Yang Maha Esa, yang melekat pada harkat dan martabat semua manusia. Keberadaan anak memegang peranan yang sangat penting dalam hukum waris. Keberadaan anak secara langsung mengarah pada proses pewarisan antara orang tua dan anak. Pengalihan harta warisan dari orang tua kepada anak harus dilakukan dengan baik sesuai dengan hukum yang berlaku, dengan mengutamakan musyawarah untuk mencapai kesepakatan.³ Berdasarkan ketentuan di atas kewarisan dikarenakan adanya kematian artinya harta yang di dapatkan oleh orang tua otomatis berpindah alih ke anaknya selaku ahli waris, Menurut ketentuan hukum waris dalam perolehan Hak karena waris yang masih hubungan keluarga sedarah dalam segaris keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah.

Terdapat perbedaan pengaturan mengenai harta bersama dalam KUHPerdara dan dalam Undang-Undang Perkawinan. Cakupan harta bersama dalam KUHPerdara berbeda dengan cakupan harta bersama dalam Undang-Undang Perkawinan. Berdasarkan Pasal 119 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa, mulai saat perkawinan di langsunjkan, secara hukum berlakulah kesatuan bulat

³ Muchtar Anshary Hamid et.all, 2020, "Implikasi Hukum Putusan Pengadilan Terhadap Pembatalan Perkawinan", *Tatohi Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 1, no. 4 Juni: 356-363.

antara kekayaan suami-istri, sekedar mengenai itu dengan perjanjian kawin tidak diadakan dengan ketentuan lain. Persatuan harta kekayaan itu sepanjang perkawinan dilaksanakan dan tidak boleh ditiadakan atau diubah dengan suatu persetujuan antara suami dan istri apa pun. Jika bermaksud mengadakan penyimpangan dari ketentuan itu, suami-istri harus menempuh jalan dengan perjanjian kawin yang diatur dalam Pasal 139 sampai Pasal 154 KUHPerdara. Sedangkan Ketentuan Pasal 35 Undang-Undang Perkawinan tersebut diatas memiliki kesamaan dengan ketentuan Pasal 36 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia. Mengingat bahwa Hak milik baik secara pribadi maupun secara bersama-sama merupakan Hak asasi, maka perlu dipertegas luas lingkup hak milik pribadi dan hak milik bersama dalam suatu perkawinan. berdasarkan perkawinan sesungguhnya yaitu berkaitan dengan hak milik pribadi suami atau istri, juga berkaitan dengan hak milik bersama antara suami dan istri selama dalam perkawinan. Oleh karena itu, menurut Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan mengatur tentang harta bersama selama perkawinan dan Pasal 35 ayat (2) Undang-Undang Perkawinan mengatur tentang harta pribadi dari masing-masing suami atau istri. hak milik pribadi sebagai hak asasi dan hak milik bersama sebagai hak asasi harus diatur secara tegas tentang luas

ruang lingkungannya agar tidak bertentangan dan benturan Hak milik antara keduanya.⁴

Perolehan hak kewarisan diakibatkan kematian otomatis beralih pewarisan hak terhadap ahli waris atas Harta Bersama. Peralihan Hak pewaris ke ahli waris, ahli waris wajib membayarkan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) untuk menjadi Harta Bersama. Kewarisan memiliki banyak jenisnya yaitu Kompilasi Hukum Islam (KHI), Waris Adat, Waris Islam, Waris Perdata Barat. Menurut Kompilasi Hukum Islam (KHI), ahli waris adalah orang-orang yang akan menerima Hak pemilikan harta peninggalan pewaris.⁵ Waris Islam adalah hukum yang mengatur tentang pemindahan Hak pemilikan harta peninggalan (tirkah) pewaris, menentukan siapa-siapa yang berhak yang menjadi ahli waris, dan berapa bagian masing-masing.⁶ Pada Hukum Waris Perdata Barat dikenal dua cara pembagian warisan untuk ahli waris yaitu : secara *ab intestato* (ahli waris mempunyai hubungan darah dan hubungan perkawinan dengan pewaris) dan secara *testamentair*/surat wasiat (ahli waris ditentukan oleh pewaris dalam surat wasiat).⁷ ketentuan

⁴ Evi Djuniarti, 2017, "Hukum Harta Bersama Ditinjau Dari Perspektif Undang-Undang Perkawinan Dan KUHPerduta", *Jurnal Penelitian Hukum De Jure* Vol.17, no. 4: 445-461.

⁵ Naskur. 2016, "Ahli Waris Dalam Kompilasi Hukum Islam," *Jurnal Ilmiah Al-Syir'ah* Vol. 6, no. 2: 88-100.

⁶ Badrah Uyuni et all, 2021, "Penerapan hukum waris islam dikalangan ummat islam" *El-Arbah: Jurnal Ekonomi, Bisnis Dan Perbankan Syariah* 5, no. 1: 19-32.

⁷ Indah Sari, 2014, "Pembagian Hak Waris Kepada Ahli Waris Ab Intestato Dan Testamentair Menurut Hukum Perdata Barat (Bw)", *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* Vol. 5, no. 1: 1-20.

umum mengenai kewarisan ini, yaitu : Hukum Kewarisan adalah hukum yang mengatur tentang pemindahan Hak pemilikan harta peninggalan (tirkah) pewaris, menentukan siapa-siapa yang berhak menjadi ahli waris dan beberapa bagiannya masing-masing. Waris Adat adalah hukum adat yang memuat garis-garis keturunan tentang sistem dan azas-azas hukum waris, tentang harta warisan, pewaris dan waris serta cara bagaimana harta warisan itu dialihkan penguasaan dan pemilikannya dari pewaris kepada waris.⁸

Berdasarkan pengertian di atas mengenai pemisahan dan peralihan hak waris diatur di dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Pasal 94 ayat (2) poin (b) mengenai pemisahan Sebagian dan ayat (3) pada poin (a),(b) mengenai peralihan hak karena pewarisan dan pembagian hak bersama. menurut penjelasan di atas penulis dapat menyimpulkan bahwa terjadinya peralihan Hak karena pewarisan dan untuk mendapatkan hak pewaris dari pewaris kepada ahli waris pembagian hak bersama atas ahli waris terhadap pembagian Hak Bersama yang akan diwarisi para oleh pewaris untuk mendapatkan warisan yang sudah disepakati dari pembagian Hak Bersama dialihkan hak pewaris ke ahli waris.

⁸ Hilman Hadikusuma, 2015 *Hukum Waris Adat*, Cetakan ke 8 (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 7.

Peralihan hak atas tanah dengan cara pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertipikat yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris. Pemindahan dapat dilakukan jika adanya status hukum pihak yang menguasai tanah memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah yang tersedia, dan pemegang hak atas tanah tersebut bersedia untuk memindahkan haknya.⁹

Untuk menjamin adanya kepastian hukum surat tanda bukti sebagai ahli waris digunakan, pembagian menurut ahli waris yang lain yang secara hak bersama pembagian dalam akta pembagian dalam hak bersama tetapi menurut Pasal 111 ayat (5) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tetap pembagian salah satu pewaris atas Harta Bersama.

Sedangkan jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa Hak atas tanah itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan

⁹ Christiana Sri Murni, 2020, "Pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan." *Lex Librum : Jurnal Ilmu Hukum* 6, no. 3: 129-144.

surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut. Akan tetapi, jika menurut akta pembagian waris, warisan hak atas tanah harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, maka didaftarkan peralihan hak kepada para penerima waris yang berhak sebagai Hak Bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut.¹⁰ Berdasarkan penjelasan di atas ahli waris dapat hak warisan atau kepada ahli waris yang lain.

Salah satu contoh pewaris memiliki ahli waris 9 orang memiliki hak bersama, 5 orang ingin melepaskan hak warisnya dan kepada 4 orang masih mempertahankan ahli waris. Masing-masing ahli waris memiliki Haknya yang sama dan tertera di dalam akta belum pembagian dan pemecahan hak bersama, namun dengan adanya peralihan Hak dari pewaris berpindah Haknya ke ahli waris, maka ahli waris berkewajiban untuk membayar pajak BPHTB 1x barulah beralih hak pewaris ke ahli waris. Sedangkan beberapa 4 orang Ahli waris mempertahankan haknya bersama di dalam akta. Hal tersebut berhubungan dengan ketentuan Pasal 111 ayat (5) menurut pembahasannya pembagian dapat dialihkan jatuh ke salah satu orang

¹⁰ Saufa Ata Taqiyya, "Ini Langkah-Langkah Mengurus Sertifikat Tanah Warisan," *Pertanahan dan Properti*, 2021, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/1t527e6c498f7b5/ini-langkah-langkah-mengurus-sertifikat-tanah-warisan/>.

ahli waris. Hal tersebut pewaris hanya dapat dilakukan hanya satu orang alih waris saja.

Proses pewarisan berupa tanah sering terjadi dalam kehidupan masyarakat, mengingat tingginya nilai ekonomis yang dimiliki oleh tanah tersebut. Apabila ahli waris hanya menyertakan surat keterangan waris, maka Hak atas tanah tersebut masih berstatus kepemilikan bersama-sama. Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pejabat yang berwenang membuat Akta Pembagian Hak Bersama.¹¹

Berdasarkan pengertian tentang peralihan hak terhadap ahli waris. ahli waris berkewajiban untuk melakukan peralihan Hak terhadap atas harta peninggalan pewaris melalui sistem validasi BPHTB pada Bapenda Kota Palembang supaya terjadinya peralihan pewaris ke ahli waris. Ahli waris wajib membayar pajak yang terhutang supaya pada saat melakukan peralihan hak dari pewaris ke ahli waris dapat beralih haknya dan setelah ahli waris beralih haknya atas balik nama dari pewaris ke ahli waris supaya dapat validasi ke Kantor Pertanahan Kota Palembang.

Selama ini, praktik pendaftaran tanah yang berkaitan dengan peralihan hak waris selalu di kaitkan dengan pembuatan akta pembagian harta bersama oleh PPAT yang tentunya dengan sistem pembayaran BPHTB hibah kesalah satu ahli waris lainnya. Tentunya

¹¹ Tatik Arjiati et all, 2017, "Peran notaris/ppat dalam pembuatan akta pembagian hak bersama (APHB) terhadap pembagian waris yang berbeda agama atas tanah dan bangunan." *Jurnal Akta Vol. 4 No. 1* : 75-78.

dalam praktik hal ini memperatkan para pemohon karena diharuskan membayar lebih dari yang harus dibayarkan. Sehingga banyak sekali orang-orang yang pada akhirnya tidak melakukan pendaftaran tanah untuk ke salah satu ahli waris saja.

Dengan adanya peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021 yang menjadi vasilitas untuk masyarakat agar dapat melakukan transaksi pendaftaran tanah karena waris dapat diakomodir dengan baik, akan tetapi adanya perbedaan aturan Berdasarkan pengertian sistem peralihan hak waris tersebut terjadi ketidak sinkronisasi antara Bapenda Kota Palembang yang diatur berdasarkan Pasal 50 Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 3 Tahun 2021 dengan sistem peralihan hak yang ada di Kantor Pertanahan Kota Palembang yang diatur dengan Pasal 111 Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021

Seperti yang disebutkan dalam Pasal 111 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang perubahan ketiga atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Ketentuan tersebut menunjukan bahwa, ahli waris lebih dari 1 (satu) orang dan belum ada pembagian warisan, maka pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada para ahli waris

sebagai kepemilikan bersama, dan pembagian hak selanjutnya dapat dilakukan melalui pembagian hak bersama sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.¹²

Apabila dalam pembagian waris, beberapa ahli waris beberapa/Sebagian mendapatkan ahli waris kepada salah satu/sebagian ahli waris lainnya tetap ingin mempertahankan hak warisnya. Maka dalam hal ini semua ahli waris harus membuat kesepakatan bersama yang sesuai dengan Pasal 1332 KUHPerdara dan kesepakatan bersama tersebut diketahui oleh Notaris dan berdasarkan akta pembuatan hak bersama dihadapan PPAT.

Dengan adanya akta pembagian hak bersama secara jelas dimana subyek ada peralihan penyerahan waris dulu. Beban ahli waris akan langsung dibebankan ahli waris lainnya. Tujuan untuk memudahkan kepemilikan ahli waris. Tanggung jawab ahli waris terhadap pewaris dapat digolongkan menjadi tiga bagian, yaitu hak berpikir yang tertuang dalam Pasal 833 dan Pasal 855 KUHPerdara bahwa seseorang atau orang-orang yang terpanggil untuk mewaris, demi hukum memperoleh semua hak dan kewajiban dari pewaris, tanpa ahli waris harus berbuat apa-apa bahkan ahli waris tidak

¹² Kementerian ATR Kepala Badan Pertanahan, "Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksa," 2021, no. 3: 1-47.

menyadari hal itu.¹³ Beralihnya harta warisan kepada ahli waris akan menimbulkan kepemilikan bersama terhadap harta tersebut. Kepemilikan bersama atas suatu benda adalah keadaan terhadap satu hak kebendaan dipunyai oleh dua orang atau lebih. kepemilikan bersama dimana peserta hanya terikat oleh hal, bahwa mereka adalah pemilik bersama. Pemilikan bersama terjadi karena sebatas hubungan antara pemegang hak dengan suatu benda. Pemilikan bersama terjadi karena akibat dan adanya hubungan hukum antara mereka yang mempunyai hak bersama tersebut.¹⁴

Berdasarkan uraian latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas, dapat di pahami bahwa pentingnya kedudukan Notaris dalam proses peralihan hak waris selaku penghubung bagi para pihak, juga sebagai bentuk perikatan yang memberikan jaminan dan perlindungan hukum bagi pihak yang membuatnya. Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 3 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2018 dan Peraturan Walikota Palembang Nomor 63 Tahun 2018 tentang Persyaratan, Mekanisme, dan prosedur Pemungutan BPHTB. Oleh karena itu maka peneliti

¹³ Vicky Taroreh et all, 2019, "Tinjauan yuridis terhadap pembagian warisan kepada anak dari pasangan berbeda ibu ditinjau dari kitab undang-undang hukum perdata." Jurnal Lex Privatum Vol. IX, no. 11 Oktober :1-9.

¹⁴ Anisa Rahman et all, 2019, "Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama Dalam Peralihan Tanah Karena Pewarisan Di Kota Bukittinggi", Jurnal Cendekia Hukum Vol. 5, no. 1 September : 65-76.

tertarik untuk melakukan penelitian hukum dan menyusunnya dalam tesis dengan judul **“INTEGRASI VALIDASI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN ATAS PEROLEHAN HAK WARIS BERDASARKAN AKTA KESEPAKATAN PEMBAHIAN HARTA WARIS DAN AKTA PELEPASAN HAK SEBAGIAN AHLI WARIS”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas maka yang menjadi rumusan masalah yang dibahas dalam penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana pengaturan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang dibuat dalam pembagian dan peralihan hak waris masih menjadi Hak Bersama para ahli waris ?
2. Apa urgensi sinkronisasi sistem validasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Waris di Kantor Bapenda Kota Palembang dan Kantor Pertanahan Kota Palembang ?

C. Tujuan dan Manfaat

1. Tujuan Penelitian

Setiap penelitian harus memiliki tujuan yang jelas agar mengenai sasaran yang hendak dicapai dan memberikan arah dalam pelaksanaan penelitian tersebut. Adapun tujuan yang ingin dicapai penulis melalui penelitian ini adalah :

- a) Untuk mengkaji dan menjelaskan mengenai pengaturan BPHTB yang dibuat dalam pembagian dan peralihan hak waris masih menjadi Hak Bersama para ahli waris

- b) Untuk mengkaji dan menjelaskan mengenai urgensi sinkronisasi sistem validasi BPHTB Waris pada Kantor Bapenda Kota Palembang dan Kantor Pertanahan Kota Palembang

2. Manfaat Penelitian

a) Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dalam memberikan masukan untuk memperluas ilmu pengetahuan hukum secara umum, terutama dibidang hukum pertanahan yang melibatkan banyak pihak termasuk Notaris dan PPAT yang merupakan pejabat umum yang berwenang melakukan pemberesan terkait masalah pemeliharaan data pertanahan, pemberian waris dalam pemecahan Sertipikat terhadap peralihan Hak atas tanah pada khususnya.

b) Manfaat Praktis

Secara praktis penulis berharap penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan sumber informasi bagi kalangan yang berhubungan dengan kalangan kenotariatan yaitu :

1. Notaris dapat melakukan dalam pengetahuan dan praktik untuk hal perpindahan dari Pewaris ke ahli waris atas pemecahan dan peralihan hak sertipikat tanah.

2. Ahli Waris dapat bisa melakukan dan memahami proses administrasi atas peralihan hak sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Bapenda selaku perpanjangan tangan dari Walikota Palembang dapat membantu Wajib Pajak yang masih awam dengan administrasi untuk peralihan hak BPHTB Waris dan diharapkan agar peralihan Hak BPHTB Waris dapat berkewajiban membayar pajak hanya satu kali atas peralihan hak.

D. Kerangka Teoritis

Adapun kerangka teoritis yang digunakan oleh penulis sebagai bentuk untuk menjawab permasalahan hukum yang dikaji termasuk dalam pelaksanaan dalam menguraikan penelitian terdiri dari *Grand Theory*, *Middle Range Theory*, dan *Applied Theory*. Dalam pengkajian ini terdapat beberapa teori-teori yang akan digunakan untuk mempertajamkan analisis untuk dapat menjawab rumusan masalah di atas sebagaimana diterangkan dibawah ini :

1. *Grand Theory*

Adapun teori yang digunakan sebagai *Grand Theory* adalah Teori keadilan Hak yaitu memerlukan landasan teori atau dukungan teori untuk menjawab persoalan untuk membangun atau memperkuat kebenaran dari masalah

yang di analisis.¹⁵ Salah satunya yaitu Teori Keadilan Hak. Menurut *Jhon Rawls*,¹⁶ keadilan sebagai *Fairness*, “Keadilan bila terjadi apabila setiap pihak memiliki posisi yang setara. Kesetaraan artinya untuk mencari keadilan dengan tidak memandang atau memperhitungkan status sosial, kelas, kekayaan, distribusi aset, juga mendapatkan keistimewaan pada pihak tertentu seperti kemampuan alami, kecerdasan, kekuasaan dan kekuatan.

Rawls mengasumsikan setiap pihak tidak mengetahui atau mengabaikan konsepsi mereka tentang kebaikan atau kecenderungan psikologis khusus mereka. Bagi *Rawls*,¹⁷ keadilan diputuskan di balik *veil of ignorance* yakni prinsip dalam masyarakat untuk tidak memiliki jenis pengetahuan tertentu yang mungkin membuat proses tawar-menawar menjadi tidak adil. Setiap pihak diandaikan tidak memperhitungkan posisi yang mereka pegang dalam masyarakat.¹⁸ Oleh karena itu, dimana setiap orang mempunyai posisi yang sama, tidak ada perbedaan pangkat, status, kekuatan ataupun kemampuan, sehingga

¹⁵ Abdul Manan, 2006, "*Hukum Perkawinan Islam Di Indonesia*", *Asy-Syir'ah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm. 370.

¹⁶ Zakki Adlhiyati et al, 2020, “Melacak Keadilan Dalam Regulasi Poligami: Kajian Filsafat Keadilan Aristoteles, Thomas Aquinas, Dan John Rawls.” *Undang: Jurnal Hukum* Vol. 2, no. 2: 409–431.

¹⁷ Oinike Natalia Harefa, 2020, “Ketika Keadilan Bertemu Dengan Kasih,” *sundermann: Jurnal Ilmiah Teologi, Pendidikan, Sains, Humaniora Dan Kebudayaan* 13, no. 1: 39–47.

¹⁸ *Ibid.*

setiap orang bisa membuat kesepakatan dengan orang lain secara seimbang.¹⁹

Konsep keadilan yang dikemukakan oleh *John Rawl* tentang keadilan. Keadilan dapat dibagi menjadi dua prinsip keadilan, dimana setiap orang memiliki hak yang sama untuk mencapai kebebasan yang setara pada keseluruhan sistem yang paling luas (*equal liberty*), ketidaksetaraan dalam distribusi keadilan, namun hanya bagi pihak yang dilindungi atau yang paling dirugikan dalam masyarakat (*difference principle*). Konsep keadilan “adil” secara legalitas, secara umum keadilan dan legalitas yang diterapkan dalam hukum nasional bangsa Indonesia, yang memaknai bahwa peraturan hukum nasional dapat dijadikan sebagai payung hukum terhadap peraturan-peraturan hukum nasional, peraturan hukum itu memiliki daya ikat terhadap materi-materi yang dimuat dalam peraturan hukum tersebut. Berdasarkan peralihan Hak atas terhadap ahli waris dalam pemecahan Sertipikat dari orang tua selaku pewaris sehingga mendapatkan kepastian hukum dalam hukum waris menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

¹⁹ *Ibid*, Hlm. 420.

2. **Middle Theory** (Teori Kepastian Hukum)

Dalam penulisan ini sebagai *middle theory* digunakan Teori Kepastian hukum, adalah perihal (keadaan) yang pasti, atau ketetapan. Hukum secara Hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar.²⁰ Menurut Menurut *Gustav Radbruch*, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut: a. Asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*). Asas ini meninjau dari sudut yuridis. b. Asas keadilan hukum (*gerechtigheid*). Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan Hak untuk semua orang di depan pengadilan. c. Asas kemanfaatan hukum (*zweckmatigheid* atau *doelmatigheid* atau *utility*).²¹

Gustav Radbruch menuturkan bahwa adanya skala prioritas yang harus dijalankan, dimana prioritas pertama selalu keadilan, kemudian kemanfaatan, dan terakhir barulah kepastian hukum. Hukum menjalankan fungsinya sebagai sarana konservasi kepentingan manusia dalam masyarakat.

²⁰ Dominikus Rato, 2021, *Pengantar Filsafat Hukum (Mencari, Menemukan, Dan Memahami Hukum)*, Laksbang Pressindo, hlm. 314.

²¹ Eko Yulianto et all, 2019, *Kepastian Hukum Kewenangan Pemerintah Daerah dalam Pengelolaan Keuangan Daerah di Kabupaten Penajam Paser Utara*, Jurnal Projudice : Jurnal Online Mahasiswa Pascasarjana Uniba, vol. 1 No. 1 Oktober: 20-38.

Kepastian hukum secara normatif adalah Ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis, jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara faktual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.²²

Berdasarkan hal terjadi ada tidak keserasihan antara nilai-nilai yang berpasangan dan menjelma dalam kaidah-kaidah yang bersimpangsiur, dan pola perilaku tidak terarah yang akan dapat mengganggu kedamaian pergaulan hidup, maka penegakan hukum menjadi tidak dapat terwujud. Artinya, penegakan hukum akan menjadi tidaklah berjalan sebagaimana mestinya atau akan terganggu dalam perjalanan dan penegakan hukumnya.

²² Kansil, 2009, *Kamus Istilah Aneka Hukum*, Jakarta: jala permata, hlm. 399-400 .

3. *Applied Theory*

Untuk *applied theory* digunakan teori perpajakan, dimana PPAT sebagai pejabat umum untuk membantu wajib pajak untuk melakukan proses atas peralihan hak BPHTB dan membantu menghitung jumlah pajak BPHTB wajib pajak. Kesadaran wajib pajak untuk mengetahui, memahami, dan mengerti tentang perpajakan dari perhitungan, pembayaran pajak dapat berdampak langsung pada pendapatan daerah dari sektor perpajakan. Mengenai peralihan hak BPHTB waris, yaitu beralihnya hak warisan dari pewaris ke ahli waris.

Menurut Adriani Pajak adalah “Iuran kepada Negara yang dapat dipaksakan yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan, dengan tidak mendapatkan prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung dengan tugas Negara yang untuk menyelenggarakan pemerintahan.”²³

Dari pengertian diatas pajak merupakan sumber pendapatan yang utama dari penerimaan negara selain sumber-sumber pendapatan lainnya untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan dalam rangka penyelenggaraan

²³ R. Santoso Brotodihardjo, 2013, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, PT Refika Aditama, hlm. 2.

pelayanan umum kepada masyarakat, pajak dapat dipaksakan kepada wajib pajak terutang dan tidak mendapatkan prestasi kembali.

Ada lima teori dalam pemungutan pajak yang digunakan di Indonesia menurut Dwikora Harjo yaitu :

Teori asuransi, teori gaya pikul, teori kepentingan, teori daya beli dan teori bakti.

- Teori asuransi adalah pembayaran pajak disamakan dengan pembayaran dengan pembayaran premi, seperti halnya perjanjian asuransi pertanggungan, maka untuk perlindungan diperlukan pembayaran premi.
- Teori gaya pikul menurut Prof. De Langen diartikan sebagai besarnya kekuatan seseorang untuk dapat mencapai pemuasan kebutuhan setinggi-tingginya setelah dikurangi dengan yang mutlak untuk kebutuhan primernya, menurut Mr. Aj Cohen Stuart menyamakan gaya pikul dengan sebuah jembatan, yang pertamanya harus mendapat memikul bobotnya sendiri sebelum dicoba untuk dibebaninya dan menyarankan bahan yang sangat diperlukan untuk kehidupan seseorang tidaklah harus dimasukkan kepada kas Negara, menurut Mr. JHR Sinninghe Damste menyatakan bahwa gaya pikul terjadi akibat dari bermacam-macam komponen yakni (1) Pendapatan, (2) Kekayaan dan (3) Susunan dari keluarga Wajib Pajak itu dengan mengingat faktor-faktor yang mempengaruhi keadaannya.
- Teori kepentingan Menurut teori ini Negara memungut pajak karena Negara melindungi kepentingan jiwa dan harta benda warganya, teori ini memperhatikan pembagian beban pajak yang harus dipungut dari seluruh penduduk.
- Teori Bakti mengatakan pada Negara mempunyai hak mutlak untuk memungut pajak. Di lain pihak, masyarakat menyadari bahwa pembayaran pajak sebagai suatu kewajiban untuk membuktikan tanda baktinya kepada Negara.

- Teori Asas Gaya beli mendasarkan bahwa penyelenggaraan kepentingan masyarakat yang dianggap sebagai dasar keadilan pemungutan pajak yang bukan kepentingan individu atau Negara. Teori ini tidak mempersoalkan asal mula Negara memungut pajak, hanya melihat kepada efek yang baik itu sebagai dasar Keadilan.²⁴

Dalam pelaksanaan pemungutan pajak harus berdasarkan pertimbangan dari lima teori di atas, hal ini diartikan bahwa pajak merupakan pembayaran premi dari rakyat kepada negara berdasarkan kepentingan masing masing sebagai tanda baktinya atas pelayanan perlindungan keamanan jiwa, harta, dan lain-lain yang diterima rakyat dari negara. Pembebanan pajak kepada rakyat harus berdasarkan pertimbangan kemampuan rakyat dalam membayar pajak serta berdasarkan asas keadilan yang berlaku kepada seluruh rakyat Indonesia berdasarkan peraturan dan poerundangan yang berlaku.

Dalam ketentuan Perpajakan di Indonesia, warisan yang belum terbagi termasuk ke dalam salah satu subjek pajak yang wajib didaftarkan sebagai suatu Wajib Pajak tersendiri untuk menggantikan pewaris yang sudah meninggal dunia. Hal ini diperkuat dengan ketentuan dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 7

²⁴ Dwikora Harjo, 2019, *Perpajakan Indonesia*, Mitra Wacana Media penerbit, hlm. 24.

Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan yang mengatur bahwa warisan yang belum terbagi merupakan salah satu subjek pajak. Warisan yang belum terbagi sebagai satu kesatuan adalah harta warisan dari pewaris yang harus dibayarkan terlebih dahulu oleh ahli waris sebelum mereka membagi-baginya. Kewajiban pajak bagi ahli waris dimulai saat berasalnya warisan yang belum terbagi tersebut dan berakhir pada saat warisan tersebut selesai dibagi. Istilah warisan yang belum terbagi juga dikenal sebagai *undivided inheritance*. *Inheritance* atau warisan adalah properti pewaris yang diberikan kepada ahli waris atas kematian pemilik yaitu pewaris. Istilah warisan juga menunjuk pada properti itu sendiri. Dapat disimpulkan juga bahwa *undivided inheritance* adalah warisan yang belum dibagikan kepada ahli waris. Alasan utama warisan yang belum terbagi menjadi salah satu subjek pajak adalah agar pengenaan pajak atas penghasilan yang berasal dari warisan tersebut tetap dapat dilaksanakan, demikian juga dengan tindakan penagihan selanjutnya.²⁵

Berdasarkan pengertian mengenai pajak dan waris diatas penulis dapat menyimpulkan bahwa pajak merupakan kewajiban untuk membayar pajak dan sifat

²⁵ Hillary Febryna Rosalia, 2023, "Penyelesaian Permasalahan Utang Pajak Yang Berasal Dari Warisan Yang Belum Terbagi Sebagai Subjek Pajak", Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan (JISIP) Vol. 7 No. 2 Maret : 1-10.

memaksa dan waris merupakan suatu peralihan hak berpindah hak ke ahli waris dan berkewajiban untuk membayar atas peralihan hak Pajak BPHTB Waris.

E. Definisi Konseptual

1. Integrasi

Berdasarkan kamus besar bahasa Indonesia merupakan pembauran menjadi kesatuan.²⁶ Berdasarkan artikel mengenai sistem Integrasi merupakan sebuah rangkaian proses untuk menghubungkan beberapa sistem komputerisasi dan software aplikasi, baik secara fisik maupun secara fungsional.²⁷ Berdasarkan penjelasan diatas penulis dapat menyimpulkan bahwa sistem yang ada di Kantor Bapenda Kota Palembang sudah terkoneksi atau sudah *host to host* di Kantor Pertanahan Kota Palembang.

2. Validasi

Validasi merupakan penelitian/verifikasi atas bukti pembayaran yang berupa Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), yang dilakukan oleh petugas dinas/badan yang

²⁶ Kemendikbud, "Kamus Besar Bahasa Indonesia," Kamus Besar Bahasa Indonesia, 2021, <https://www.kbbi.web.id/>.

²⁷ Selvi, "Penerapan Integrasi Sistem dalam Pemerintahan" <<https://sulselprov.go.id/welcome/post/penerapan-integrasi-sistem-dalam-pemerintahan>> 26 November 2023.

berwenang, antara lain untuk meneliti kebenaran atas nilai yang digunakan untuk menghitung BPHTB.²⁸

3. Sinkronisasi

Berdasarkan pendapat Peter Mahmud Marzuki, Sinkronisasi merupakan menguji ke sinkronisasi peraturan perundang-undangan, selain memahami jenis, hierarki, dan asas-asas peraturan perundang-undangan, juga perlu untuk menelaah materi muatannya, dengan mempelajari dasar ontologis lahirnya suatu undang-undang, landasan filosofis undang-undang, dan ratio legis dari ketentuan undang-undang, dikarenakan undang-undang dibuat oleh wakil rakyat yang diandaikan dibuat oleh rakyat, sedangkan regulasi tidak lain dari pada pendelegasian apa yang dikehendaki rakyat.²⁹

F. Metode Penelitian

Penelitian hukum sebagai proses mengidentifikasi dan mengambil informasi yang di perlukan untuk mendukung hukum pengambilan keputusan, dalam arti luas penelitian hukum

²⁸ Erwan Fitriady, 2023, "Harga Jual Beli (AJB) dikaitkan dengan Pajak Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)". *Notary Law Journal* Vol.2 Issue 3 July : 203-215.

²⁹ Sahat M. Sihombing, 2021, "Analisis Sinkronisasi UU Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rusun Dengan Peraturan Tentang Pembangunan Rusun dikaitkan dengan Kepastian Perlindungan Hukum Konsumen (Studi pada Rumah Susun DKI Jakarta)". *Jurnal Hukum : Hukum untuk mengatur dan melindungi masyarakat* Vol.7 special issue Februari : 223-234.

termasuk setiap langkah dari suatu tindakan yang diawali dengan analisis terhadap fakta-fakta masalah dan diakhiri dengan aplikasi dan komunikasi hasil penelitian tersebut.³⁰

1. Jenis Penelitian

Penelitian yang dilakukan dalam penulisan ini adalah yuridis normatif artinya permasalahan yang ada diteliti berdasarkan peraturan perundang-undangan yang ada dan literatur-literatur yang ada kaitannya dengan permasalahan yang penulis bahas.³¹

2. Pendekatan Penelitian

a. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*)

Penelitian ini peneliti perlu memahami hirarki, dan asas-asas dalam peraturan perundang-undangan mengenai yang bersangkutan dengan pemecahan sertipikat waris serta berkaitan dengan jabatan notaris yang diatur dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

³⁰ Peter Mahmud Marzuki, 2019, *Penelitian Hukum*. Edisi Revisi, Makasar: Mirra Buana Media, hlm. 214.

³¹ Irwansyah. 2021. *Penelitian Hukum*. Edisi Revi, Makasar: Mirra Buana Media, hlm. 43.

Yakni pendekatan untuk beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Pendekatan ini menjadi penting sebab pemahaman terhadap pandangan/doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum dapat menjadi acuan untuk membangun argumentasi hukum Ketika menyelesaikan isu hukum yang dihadapi. Pandangan/doktrin ini dapat menjelaskan ide-ide dengan diberikan pemahaman-pemahaman hukum, konsep hukum, maupun asas hukum yang relevan dengan permasalahan.

c. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Studi Kasus menurut Deddy Mulyana adalah “uraian dan penjelasan komprehensif mengenai berbagai aspek seorang individu, suatu kelompok, suatu organisasi (Komunitas), suatu program atau suatu situasi sosial.”³² berdasarkan pendapat di atas pendekatan kasus dalam penelitian ini yaitu menganalisis untuk dapat menjelaskan secara komprehensif terhadap pemecahan sertipikat yang diwarisi oleh pewaris atas perpindahan Haknya diatur dalam Pasal 111 PP No. 16 Tahun 2021 tentang Perubahan

³² deddy mulyana. 2018. *metodologi penelitian kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, hlm. 247.

Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

3. Bahan Hukum Penelitian

Bahan yang digunakan dalam penelitian ini yakni :

a. Bahan Hukum Primer yang meliputi :

1. Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 ;
2. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria.
4. Peraturan Pemerintah 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.
5. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
6. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
7. Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 3 Tahun 2021 Tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pajak Daerah.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder yaitu “bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti hasil penelitian, karya ilmiah dari kalangan hukum dan bahan yang diperoleh dari internet dan seterusnya”. bahan yang diperoleh dari internet yang berkaitan dengan peranan Notaris, Adanya bahan hukum sekunder inilah yang akan membantu penulis memahami atau menganalisis bahan hukum primer.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yang datanya diperoleh melalui penelitian kepustakaan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, dokumen resmi, publikasi penelitian. Alat pengumpulan data yang digunakan : bahan kepustakaan bahan hukum, kamus Bahasa Indonesia, internet dan referensi yang berkaitan dengan Peranan Notaris dan PPAT dalam Pemecahan Sertipikat waris sampai beralihnya Hak atas kepemilikan dari pewaris ke ahli waris setelah di keluarkan nomor PPAT.

5. Teknik Pengolahan Bahan Hukum Penelitian

Teknik dalam penelitian ini dilakukan dengan menginventarisasi bahan hukum seperti asas-asas perundangan dan hirarki perundang-undangan dan

menyusun beberapa pernyataan secara sistematis dan mengintegrasikan dengan tujuan dapat memperoleh pemahaman terhadap permasalahan dalam penelitian ini.

6. Teknik Analisis Bahan Hukum Penelitian

Pengolahan bahan hukum penelitian ini dilakukan dengan kualitatif yaitu menguraikan bahan-bahan hukum dalam penelitian ini. Analisa dilakukan dengan menggunakan dengan penafsiran hukum berupa penafsiran otentik (resmi) dari pembentukan undang-undang dan penafsiran sistematis dengan cara mengaitkan isi norma pengaturan hukum yang satu dengan yang lain.

7. Teknik Penarikan Kesimpulan

Teknik penarikan kesimpulan dilakukan dengan menggunakan metode berfikir deduktif. Penalaran hukum secara deduktif, dilakukan dengan menempatkan nilai-nilai, asas-asas dan norma-norma hukum positif khususnya dalam perundang-undangan yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Adrian Sutedi. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Cet. 3. Jakarta: Sinar Grafika, 2009.
- Bachrudin. *Kupas Tuntas Hukum Waris KUHPerdata*. Elektronik. Yogyakarta: PT. Kanisius, 2021.
- Deddy Mulyana. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. remaja rosdakarya, 2018.
- Dwikora Harjo. *Hukum Perpajakan Indonesia*. Edisi 2. Mitra Wacana Media, 2019.
- Dwikora Harjo. *Perpajakan Indonesia*. Mitra Wacana Media Penerbit, 2019.
- Dominikus Rato. *Pengantar Filsafat Hukum (Mencari, Menemukan, Dan Memahami Hukum)*, Laksbang Pressindo, 2021.
- Effendi Parangin. *Hukum Waris*. Edited by Cet. 15. Books. Depok: Rajawali pers, 2018.
- Saptono Rahardjo. *3 Kitab Undang-Undang (KUHPer, KUHP, KUHP)*. Grahamedia Press. Jakarta: Bhuana Ilmu Populer, 2021.
- H.R. Daeng Naja. *Teknik Pembuatan Akta (Buku Wajib Kenotariatan)*. Cetakan 1. Jakarta Selatan: Pustaka Yustisia, 2012.
- Habib Adjie. *Implementasi Peraturan Pendaftaran Tanah Waris Oleh Notaris*. Cetakan Ke. Bandung: Reflika Aditama, 2022.
- Hilman Hadikusuma. *Hukum Waris Adat*. Cetakan ke. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2015.
- Irwansyah. *Penelitian Hukum*. Edisi Revi. Makasar: Mirra Buana Media, 2021.
- Iwan Mulyawan. *Panduan Pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah & Bangunan (BPHTB) Sesuai Dengan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 (PDRD)*. Mitra Wacana, 2010.
- J. Satrio. *Hukum Waris*. bandung: Alumni, 2000.

- Kansil, C.S.T. *Kamus Istilah Aneka Hukum*. Jakarta: jala permata, 2009.
- Petunjuk Pendaftaran Peralihan Hak Karena Pewarisan, Hibah Wasiat dan Pembagian Hak Bersama. 2023. Jakarta: kementerian atr/bpn, direktorat jenderal penetapan hak pendaftaran tanah.
- Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. Edited by Ahsan Yunus. *Jurnal Penelitian Hukum*. Edisi Revi. Makasar: Mirra Buana Media, 2019.
- Maman Suparman. *Hukum Waris Perdata*. Edited by Tarmizi. Jakarta: Sinar Grafika, 2021.
- Manan, Abdul. *Hukum Perkawinan Islam Di Indonesia. Asy-Syir'ah*. First edit. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2006.
- Oemar Moechthar. *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta*. Cetakan.1. Surabaya: airlangga university press, 2017.
- R. Santoso Brotodihardjo. *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*. Ed. 4, Cet. bandung: Reflika Aditama, 2003.
- R. Santoso Brotodihardjo. *Pengantar Hukum Pajak*. PT. Refika Aditama, 2013.

JURNAL

- Adlhiyati, Zakki, Achmad Achmad. "Melacak Keadilan Dalam Regulasi Poligami: Kajian Filsafat Keadilan Aristoteles, Thomas Aquinas, Dan John Rawls." *Undang: Jurnal Hukum* vol.2,no.2(2020):409–431. <https://doi.org/10.22437/ujh.2.2.409-431>.
- Andari, Dwi Wulan Titik, and Dian Aries Mujiburohman. "Aspek Hukum Layanan Sertifikat Tanah Elektronik." *Al-Adl: Jurnal Hukum* vol.15, no. 1 (2023): 154. <https://doi.org/10.31602/al-adl.v15i1.7367>.
- Arum Sri Peni, Miftakhul Huda. "Problematika Pemungutan BPHTB Terhadap Harga Jual Tanah Di Kabupaten Gersik" vol.11,

no. 2 (2022): 149–161.

<https://journal.unigres.ac.id/indek.php/JurnalProHukum/article/view/1942>.

Alsyan, Delfina Gusman, and Didi Nazmi. “Pelaksanaan Peran Kantor Wilayah Kementerian Hukum” *Jurnal Uir Law Review* Vol. 5, no. 2 (2021): 68–79.

<https://journal.uir.ac.id/index.php/uirlawreview/article/view/7365>

Beatrix Benni, Kurniawarman, Anisa Rahman. “Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama Dalam Peralihan Tanah Karena Pewarisan Di Kota Bukittinggi” Vol.5, no.1 September (2019): 65–76. <https://doi.org/10.3376/jch.v5il.176>.

Christiana Sri Murni. “Pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan.” *Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 6, no. 3 (2020):129–144. <https://doi.org/http://doi.org/10.5281/zenodo.3904192>.

Djuniarti, Evi. “Hukum Harta Bersama Ditinjau Dari Perspektif Undang-Undang Perkawinan Dan KUH Perdata.” *Jurnal Penelitian Hukum De Jure* 17, no. 4 (2017): 445.

<https://doi.org/10.30641/dejure.2017.v17.445461>.

Dian Ekawati, Dwi Kusumo Wardhani, Dian Eka Prastiwi, Suko Prayitno, Agus Purwanto. “Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia.” *JAMAICA: Jurnal Abdi Masyarakat Program Studi Teknik Informatika Universitas Pamulang* Vol. 2, no. 1 (2021): 90–101.

<https://openjournal.unpam.ac.id/index.php/jamaika/article/view/6891>.

Diana Anisya Fitri Suhartono, Naysha Nur Azizah, Claressia Sirikiet Wibisono. “Sistem Pewarisan Menurut Hukum Perdata.” *Jurnal Hukum, Politik Dan Ilmu Sosial (JHPIS)* Vol. 1, no. 3 (2022):204–214.

<File://C:/Users/user/Downloads/204+214+Sistem+Pewarisan+menu rut+Hukum+Perdata.pdf>

Dwi Heny Ratnawati. “Pelaksanaan Akta Pelepasan Hak Sebagai Alas Hak Untuk Mengajukan Permohonan Peralihan Dan

- Perubahan Hak Guna Bangunan Yang Jangka Waktunya Telah Berakhir Di Kabupaten Brebes” *Jurnal Akta* Vol. 5, no.1 (2018):247–260.
<https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2554>
- Elviana Sagala. “Hak Mewaris Menurut Ketentuan Hukum Waris Perdata,” *Jurnal Ilmiah “Advokasi”* Vol. 6. No. 01, 2018.
<https://media.neliti.com/media/publications/323443-hak-mewaris-menurut-ketentuan-hukum-wari-bd1253e6.pdf>
- Erwan Fitriady, “Harga Jual Beli (AJB) dikaitkan dengan Pajak Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB),” *Notary Law Journal* Vol.2, Issue 3, 2023.
<https://notarylaw.journal.ulm.ac.id/index.php/nolaj/article/view/44>
- Harefa, Oinike Natalia. “Ketika Keadilan Bertemu Dengan Kasih.” *sundermann: Jurnal Ilmiah Teologi, Pendidikan, Sains, Humaniora Dan Kebudayaan* Vol. 13, no. 1 (2020): 39–47.
<https://jurnal.sttsundermann.ac.id/index.php/sundermann/article/view/31>
- Handono, Aditty Bayu, Muh. Arif Suhattanto, and Aristiono Nugroho. “Strategi Percepatan Peningkatan Kualitas Data Pertanahan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar.” *Tunas Agraria* Vol. 3, no. 3 (2020).
<https://jurnaltunasagraria.stpn.ac.id/index.php/JTA/article/download/125/122>
- Hanum Krisna Sari, Dewi Rahayu. “Potensi Dan Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dalam Rangka Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Banjarmasin.” *Jurnal Ilmu Ekonomi Dan Pembangunan* 3, no. 1 (2020): 1–18.
<https://ppjp.ulm.ac.id/journals/index.php/jiep/article/view/2546>
- Hillary Febryna Rosalia, “Penyelesaian Permasalahan Utang Pajak

- Yang Berasal dari warisan yang belum terbaagi sebagai subjek pajak.” *Jurnaal Ilmu Sosial dan Pendidikan (JISIP)* Vol. 7, no.2 (2023).
<https://ejournal.mandalanursa.org/index.php/JISIP/article/view/5030>
- Herbet Limbong, Panal, Syawal Amry Siregar, and Muhammad Yasid. “Pengaturan Hukum Dalam Pembagian Harta Bersama Perkawinan Menurut Hukum Perdata Yang Berlaku Saat Ini Di Indonesia.” *Jurnal Retentum* Vol. 3, no. 1 (2022): 213–229.
<https://jurnal.darmaagung.ac.id/index.php/retentum/article/view/1346>
- Indra Yuliawan. “penerapan asaz inspaning verbintenis dalam hubungan hukum keperdataan antara perawat praktek dengan masyarakat kabupaten semarang” Vol. 1, no. 3 (2019):51–60.
<https://jurnal.unw.ac.id/index.php/AIJ/article/view/140>
- Laurentino Geriladija Paleng Suriman, Jemmy Sondakh, Vicky Taroreh. “Tinjauan Yuridis Terhadap Pembagian Warisan Kepada Anak Dari Pasangan Berbeda Ibu Ditinjau Dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata” Vol. IX, no. 11 (2019).
<https://journal.uin-alauddin.ac.id/index.php/Jurisprudentie/article/download/3664/5490/>
- Musyafah, Aisyah Ayu, and Aju Putrijanti. “Rekonstruksi Sistem Validasi BPHTB Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Dikaji Dari Perspektif Zakat.” *Notarius* Vol. 15, no. 2 (2022): 1083–1099. <https://doi.org/10.14710/nts.v15i2.48297>.
- Naskur. “Ahli Waris Dalam Kompilasi Hukum Islam.” *Jurnal Ilmiah Al-Syir’ah* Vol. 6, no. 2 (2016): 88–100.
<https://doi.org/10.30984/as.v6i2.251>.

- Nasution, Adela. "Plurasime Hukum Waris Di Indonesia." *Al-Qadha* Vol. 5, no. 1 (2018): 20-30. <https://journal.iainlangsa.ac.id/index.php/qadha/article/download/957/643/>
- Putri, Zeta Fadilah Inge. "Kedudukan Ahli Waris Yang Berkelamin Ganda Dalam Hukum Islam." *Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* Vol. 8 no. 67 (2019). <http://journal.fh.unsri.ac.id/index.php/repertorium/article/view/312>
- Prestisiadi, Ridho Robby, Ismiarta Aknuranda, and Djoko Pramono. "Pengembangan Sistem Informasi Pelaporan BPHTB Pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Bondowoso" Vol. 2, no. 9 (2018): 3095–3101. <https://j-ptiik.ub.ac.id/index.php/j-ptiik/article/view/2141>
- Putri, Agung Triana, Ida Ayu Putu Widiati, and I Wayan Arthanaya. "Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Di Kota Denpasar." *Jurnal Konstruksi Hukum* Vol. 2, no. 3 (2021): 450–455. <https://doi.org/10.22225/jkh.2.3.3618.450-455>
- Putri Intan Ayuningutami, Fatma Ulfatun Najicha. "Kajian Hukum Terhadap Ketentuan Dan Prosedur Peralihan Waris Hak Atas Tanah." *Repertorium Jurnal Ilmiah Kenotariatan* Vol.10 no. 2 (2021): 1–10. <http://doi.org/10.17304/ijil.vol5.3.175>.
- Sari, Indah. "Pembagian Hak Waris Kepada Ahli Waris Ab Intestato Dan Testamentair Menurut Hukum Perdata Barat (Bw)." *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* Vol. 5, no. 1 (2014): 1–20. <https://doi.org/10.35968/jh.v5il.99>.
- Sabnita, Nina. "Penerapan Pajak Warisan Di Beberapa Negara." *Jurnal Info Artha* Vol. 6 no. 2 (2022): 149–158. <https://jurnal.pknstan.ac.id/index.php/JIA/article/download/1894/1011/9086>
- Sahat M. Sihombing. "Analisis Sinkronisasi UU Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rusun Dengan Peraturan Tentang

Pembangunan Rusun dikaitkan dengan Kepastian Perlindungan Hukum Konsumen (Studi pada Rumah Susun DKI Jakarta).” *Jurnal Hukum : Hukum untuk mengatur dan melindungi masyarakat* Vol. 7 special issue, 2021.
<http://ejournal.uki.ac.id/index.php/tora/article/view/2642>

Setyawati, Rahayuning. “Sistem Pengalihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Menjadi Pajak Daerah Di Kabupaten Tulungagung.” *Jurnal UNESA (Universitas Negeri Surabaya)* Vol 1, No (2013): 1-20.

<https://ejournal.unesa.ac.id/index.php/jurnal-akuntansi/article/view/2276/1393>

Sriastuti Agustina, Monica. “Tinjauan Hukum Surat Wasiat Dalam Penyerahannya Oleh Orang Lain Ke Notaris.” *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Tulungagung* Vol. 1, no. 6 (2019): 48–68.

<https://journal.unita.ac.id/index.php/yustitia/article/download/224/204>

Supriadhi, Eddy, Sapto Budi Santoso, Inayatillah Haerudin, and Muhamad Wahrudi. “implementasi konsep ‘ just in time ’ pada layanan bphtb secara elektronik pada badan pendapatan daerah” *Prosiding Semanis: seminar nasional manajemen bisnis* Vol. 1 no. 1 (2023): 163–171.

<https://jurnal.pelitabangsa.ac.id/index.php/semanis/article/view/2083>

Suryanto, Bambang, and Mas Rasmini Hermanto. “Analisis Potensi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Sebagai Salah Satu Pajak Daerah.” *AdBispreneur* Vol 3, no. 3 (2019): 273.

<https://doi.org/10.24198/adbispreneur.v3i3.19205>

Tatik Arjiati, Lathifah Hanim. “Peran Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) Terhadap Pembagian Waris Yang Berbeda Agama Atas

- Tanah Dan Bangunan.” *Jurnal Akta* Vol. 4 no. 1 (2017): 75–78.
<http://jurnal.unisula.ac.id/index.php/akta/article/view/1597/1217>
- Taufik. “pelaksanaan hukum waris adat di dusun sukodono kecamatan tirtoyudo – malang.” *Sahaja: Journal Shariah And Humanities*, Vol. 1 no. 1 (2022): 15–24.
<https://ejournal.darunnajah.ac.id/index.php/sahaja/article/download/8/3/>
- Uyuni, Badrah, and Mohammad Adnan. “Penerapan Hukum Waris Islam Dikalangan Ummat Islam.” *El-Arbah: Jurnal Ekonomi, Bisnis Dan Perbankan Syariah* Vol.5, no. 1 (2021): 19–32.
<https://doi.org/10.34005/elarbah.v5il.1543>.
- Wowor, Karel. “Hukum Harta Warisan Atas Tanah Menurut Hukum Perdata.” *Lex Privatum* Vol. 7, no. 6 (2019): 100–108.
<https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatun/article/view/27950>.
- Wiryawan, I Gusti Agung Putra, I Wayan Parsa, and Putu Gde Arya Sumertayasa. “Pengaturan Tentang Pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Atas Hibah Oleh I Gusti Agung Put Ra Wi Ryawan I Wayan Parsa Putu Gde Arya Su Mertayasa Magister Kenotariatan Universitas Udayana E- Mail : Djoenkawah@yahoo.Com,” no.28(2018):171–184.
<https://ojs.unud.ac.id/index.php/ActaComitas/article/view/39483>
- Yulianto, Eko, Bruce Anzward, Suhadi. *Legal Satisfaction of Local Government Authority in Regional Financial Management in North Paster District District. Jurnal Projudice : Jurnal Online Mahasiswa Pascasarjana Uniba*. Vol. 1, 2019.
<https://jurnal.pascasarjana.uniba-bpn.ac.id/index.php/JurnalProjudice/article/view/27>
- Zakiy, Muhammad, Kornelius Simanjuntak. “Selaku Ahli Waris” Vol.9,no.5(2022):2726–2736.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan. *Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997*, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor. 130.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28.

Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang Peengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Karena Waris dan Hibah Wasiat. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 213.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1974 Nomor 1.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 59 Tahun 1997.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia, Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksa. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 953.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang

- Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 tahun 1960.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4.
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Restribusi Daerah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130.
- Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan. Lembaran Daerah Kota Palembang Tahun 2011 Nomor 5021.
- Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 3 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah No.2 Tahun 2021 Tentang Pajak Daerah. Lembaran Daerah Kota Palembang Tahun 2021 Nomor 3.

INTERNET

- Bedi Jubaedi. "Pengenaan BPHTB Atas Peristiwa Waris." word press,2008.
<http://bradoks.wordpress.com/2008/01/24/pengenaan-bphtb-atas-peristiwa-waris>.
- Irma Devita. "Pemilikan Tanah Secara Warisan.", 2008.
<http://irmadevita.com/2008/pemilikan-tanah-secara-warisan>.
- Kemdikbud. "Kamus Besar Bahasa Indonesia." Kamus Besar Bahasa Indonesia, 2021. <https://www.kbbi.web.id/>.
- Selvi. "Penerapan Integrasi Sistem dalam Pemerintahan", <https://sulselprov.go.id/welcome/post/penerapan-integrasi-sistem-dalam-pemerintahan>.
- Taqiyya, Saufa Ata. "Ini Langkah-Langkah Mengurus Sertifikat Tanah Warisan." Pertanahan dan Properti, 2021.
<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt527e6c498f7b5/ini-langkah-langkah-mengurus-sertifikat-tanah-warisan/>