

ANALISIS YURIDIS PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK TANAH DAN BANGUNAN ATAS PERALIHAN HAK TANAH DENGAN HIBAH WASIAT STUDI DI KOTA MEDAN

LIRA APRIANA SARI NASUTION

ABSTRACT

Levying on land and building acquisition is a tax levied on land and building acquisition. Since Law No 28/2009 on local taxes and local retribution was in effect, the levy on land and building acquisition has become local authority although it used to be the central government authority. Law No 20/2000 on the Levy on Land and Building Acquisition states that separation which causes the transfer of inheritance will be levied tax. The process of transferring should be accompanied by authentic deed which is used as the basis for registering the rights in the Land Office. A PPAT (official empowered to draw up land deeds) has to ask for the receipt of the Levy on Land and Building Acquisition before signing the deed. The problems of the research were as follows: how about legal domicile of the stakeholders in levying on Land and Building Acquisition related to legacy and how about the role of PPAT in drawing up a deed on the transfer legacy related to the implementation of levying land and building acquisition. The role of PPAT is acting as the First Gate, the first person who controls and carries out administrative order in order to increase the levying on land and building acquisition because he has to ask for the receipt of the levy on land and building acquisition. A PPAT also acts as the person who helps calculate tax figures since the system of levying land building acquisition is self assessment, the payment is always done by taxpayers and the levy is always done by Dispenda (Regional Revenues Service), Medan.

I. Pendahuluan

Perlindungan dan kepastian hukum haruslah diberikan secara seimbang kepada seluruh masyarakat, karena ketertiban masyarakatlah yang merupakan tujuan dari terciptanya hukum itu sendiri.¹ Hukum tidak hanya mengatur hubungan yang terjadi diantara manusia dengan manusia lainnya akan tetapi juga mengatur hubungan antara manusia yang telah meninggal dunia dengan harta kekayaan yang telah di tinggalkannya, yang mana dalam hal ini diatur di dalam hukum waris. Dikarenakan adanya beraneka ragam suku bangsa, etnik dan budaya di Indonesia maka hal ini mengakibatkan terjadinya Pluralisme hukum (Pemberlakuan terhadap berbagai jenis hukum), dalam hal ini sebagai contoh yaitu dalam pewarisan dapat dilakukan dengan berbagai macam jenis hukum yang dapat dijadikan sebagai dasar pemberlakuan

¹ Sudikno Mertokusumo dan A. Pitlo, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993), Hal 1-2.

pewarisan yaitu pewarisan tersebut dapat dilaksanakan berdasarkan Hukum Waris Adat, Hukum Waris Islam ataupun berdasarkan Hukum Waris peninggalan kolonial Belanda yang diatur di dalam *Burgerlijk Wetboek* (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Bagi warga negara Indonesia keturunan Eropa (Belanda) dan Timur Asing Tionghoa maka Kitab Undang-Undang Hukum Perdata masih merupakan sumber hukum utama dalam menyelesaikan masalah pewarisan sedangkan untuk warga negara Indonesia yang beragama Islam maka kompilasi hukum Islamlah yang akan dipakai sebagai sumber hukum utama dalam penyelesaian masalahnya. Akan tetapi mengenai dasar hukum apa yang akan dipakai oleh seseorang di dalam sistem pewarisannya itu tergantung kepada kehendak dan kesepakatan dari para ahli waris dari pewaris tersebut.

Pemberian melalui suatu testament atau surat wasiat disebut dengan hibah wasiat (*leegat*)², maka di dalam Pasal 957 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, diatur tentang hibah wasiat (*legaat*) yang mana dalam ketentuannya menyebutkan bahwa :

Hibah wasiat merupakan suatu penetapan wasiat yang khusus, dengan mana si yang mewariskan kepada seseorang atau lebih memberikan beberapa barang-barangnya dari suatu jenis tertentu, seperti misalnya segala barang-barangnya bergerak atau tidak bergerak, atau memberikan hak pakai atas seluruh atau sebagian harta peninggalannya.³

Hibah wasiat (*legaat*) tidak sama dengan hibah (*schenking*) karena hibah adalah pemberian yang dilakukan secara cuma-cuma yang dilakukan semasa hidupnya si pemberi hibah dan hibah akan berlaku secara efektif sejak dilakukannya hibah tersebut, sedangkan untuk hibah wasiat pemberlakukannya baru akan efektif setelah si pemberi hibah meninggal dunia, dan berdasarkan Pasal 959 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tiap-tiap mereka yang menerima hibah wasiat harus melakukan tagihannya akan penyerahan kebendaan yang dihibahkan kepada ahli waris atau para penerima wasiat, yang diwajibkan menyerahkannya.⁴ Akan tetapi, penerima hibah atau disebut *legataris* tidak mempunyai hak untuk menggantikan pewaris, ia hanya mempunyai hak untuk menagih pada para ahli waris agar hibah

² J.Satrio, *Hukum Waris*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1992), Hal 197.

³ R. Subekti, R. tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dengan tambahan Undang-Undang Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*, (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 1985), Hal 251

⁴ *Ibid*

wasiat tersebut dilaksanakan.⁵ Dengan kata lain hibah wasiat bukanlah suatu cara untuk memperoleh hak milik, karena penerima hibah harus menyerahkan barang tertentu tersebut dengan cara penyerahan atau balik nama. Dengan dilakukannya proses balik nama, maka si penerima hibah wasiat tersebut menjadi subjek pajak pada perolehan hak karena hibah wasiat.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak atas perolehan atas tanah dan atau bangunan.⁶ Dengan diberlakukannya Undang-Undang No 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yaitu sejak tahun 2011 kewenangan untuk memungut Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dialihkan dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah, pengalihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ini merupakan suatu langkah yang maju yang dilakukan oleh Indonesia dalam penataan sistem perpajakan nasional. Pajak daerah merupakan pajak yang ditetapkan oleh pemerintah daerah dalam melaksanakan penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan daerah. Pajak Daerah tersebut terbagi atas pajak Provinsi dan pajak Kabupaten/Kota. Pajak Provinsi terdiri atas pajak kendaraan bermotor, pajak pengambilan dan pemanfaatan air tanah dan permukaan, bea balik nama kendaraan bermotor, sedangkan untuk pajak Kabupaten/Kota yaitu terdiri atas pajak hotel, pajak restoran, pajak hiburan, pajak reklame, pajak penerangan jalan, pajak pengambilan bahan galian, pajak parkir, pajak bumi dan bangunan dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.⁷

Peralihan hak atas tanah dan bangunan ini berkaitan dengan 2 (dua) aspek yaitu pihak yang mengalihkan dan pihak yang menerima peralihan hak, kedua belah pihak dihadapkan pada ketentuan hak dan kewajiban sehubungan dengan adanya peralihan hak tersebut.⁸ Peralihan hak atas tanah dan bangunan ini sangat berkaitan dengan hukum dan ditandai dengan adanya bukti, bukti ini dapat berupa akta jual beli, akta hibah, fatwa waris, surat keputusan pemberian hak atas tanah dan bangunan. Adapun yang menjadi fungsi bukti ini adalah untuk memberikan kepastian dan kekuatan hukum kepemilikan hak atas tanah dan bangunan, sesuai dengan hukum perolehan

⁵ Effendi Perangin, *Hukum Waris*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), Hal 78

⁶ Iwan Mulyawan, *Panduan Pelaksana Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sesuai dengan Undang-Undang No 28 Tahun 2009*, (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2010), hal 10

⁷ Marihot Pahala Siahaan, *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005), Hal 10

⁸ *Ibid*

hak sebagai hasil peralihan hak harus dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yang mana selanjutnya perolehan hak tersebut harus didaftarkan kepada instansi yang berwenang untuk memperoleh sertifikat hak. Dengan demikian hak atas tanah dan bangunan tersebut secara sah ada pihak yang memperoleh hak tersebut dan dapat dipertahankannya.

II. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini metode merupakan unsur paling utama dan didasarkan pada fakta dan pemikiran yang logis sehingga apa yang diuraikan merupakan suatu kebenaran. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam menjawab permasalahan dalam pembahasan tesis ini adalah yuridis normatif yaitu mengacu kepada undang-undang hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan pengadilan serta norma-norma hukum yang ada di dalam masyarakat.⁹ Penelitian hukum normatif, sering sekali hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis di dalam peraturan perundang-undangan atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah yang berpatokan kepada perilaku manusia yang dianggap pantas.¹⁰

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang dilakukan adalah pendekatan deskriptif analitis yaitu penelitian yang didasarkan atas satu atau dua variabel yang saling berhubungan yang didasarkan pada teori atau konsep yang bersifat umum yang diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data, atau menunjukkan komparasi ataupun hubungan seperangkat data dengan seperangkat data lainnya.¹¹ Dan penelitian ini juga menguraikan ataupun mendeskripsikan data yang diperoleh secara normatif lalu diuraikan untuk melakukan suatu telaah terhadap data tersebut secara sistematis.

3. Sumber Data

⁹ Zainudin Ali, *Op.Cit*, Hal 105

¹⁰ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003, Hal 118

¹¹ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), Hal 38

Data yang digunakan di dalam tesis ini adalah data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui studi kepustakaan, meliputi peraturan perundang-undangan, buku-buku, situs internet, media massa, dan kamus serta data yang terdiri atas:¹²

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu: norma-norma atau kaedah-kaedah dasar seperti Pembukaan UUD 1945, Peraturan Dasar seperti Peraturan Perundang-Undangan yang meliputi Undang-Undang, Peraturan Pemerintah dan Peraturan Menteri.
- b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu: Buku-buku yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer seperti buku-buku yang menguraikan materi yang tertulis yang dikarang oleh para sarjana, bahan-bahan mengajar dan lain-lain.
- c. Bahan Hukum Tersier, yaitu: Kamus, Ensiklopedia, bahan dari internet dan lain-lain yang merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan di dalam penelitian ini adalah dilakukan dengan cara penelitian kepustakaan (*Library Research*), yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau disebut dengan data sekunder.¹³

5. Analisis Data

Analisis data dalam penulisan ini digunakan data kualitatif, metode kualitatif ini digunakan agar peneliti dapat mengerti dan memahami gejala yang akan ditelitinya.¹⁴ Maka tesis ini digunakan metode analisis kualitatif agar lebih fokus kepada analisis hukumnya dan menelaah bahan-bahan hukum baik yang berasal dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, bahan dari internet, kamus dan lain-lainya yang berhubungan dengan judul tesis yang dapat digunakan untuk menjawab soal yang dihadapi.

¹² Romi Hanitio Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1983), Hal 24

¹³ Burhan Ashofa, *Op.Cit*, Hal 59

¹⁴ Soerjono Soekamto, *Pengantar Penelitian Hukum*,(Jakarta: Universitas Indonesia Press, 2007) Hal 21

III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

A. Kedudukan Penerima Hibah Wasiat Dan Ahli Waris Dalam Akta Penyerahan Hibah Serta Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan

1. Tinjauan Umum Tentang Pewarisan

a. Pengertian Hukum Waris

Hukum waris di Indonesia masih bersifat majemuk (*Pluralisme*), hal ini dikarenakan Indonesia belum memiliki Undang-Undang mengenai kewarisan nasional yang dapat berlaku bagi seluruh warga negara Indonesia. Hal itu dikarenakan di Indonesia masih diberlakukan 3 (tiga) sistem hukum mengenai kewarisan, yaitu hukum waris berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hukum waris Islam dan hukum waris Adat. Istilah waris adat diambil dari bahasa arab yang telah menjadi bahasa Indonesia. Hukum waris adat adalah hukum adat yang memuat garis-garis ketentuan tentang sistem dan asas-asas hukum waris, tentang waris, pewaris dan waris serta bagaimana warisan itu dialihkan penguasaan dan kepemilikannya dari pewaris kepada waris.¹⁵ Menurut Terhaar, hukum waris adat adalah aturan-aturan hukum yang mengenai cara bagaimana abad ke abad penerusan dan peralihan dari harta kekayaan yang berwujud dan tidak berwujud dari generasi ke generasi.¹⁶

Hukum waris islam adalah hukum yang mengatur segala sesuatu yang berkenaan dengan peralihan hak dan kewajiban atas harta kekayaan seseorang setelah seseorang tersebut meninggal dunia kepada ahli warisnya. Dimana yang menjadi sumber dari pelaksanaan pewarisan tersebut adalah Al-Quran, Sunnah, dan Ijtihad para ulama.¹⁷

b. Unsur-Unsur Pewarisan

Pewarisan haruslah memiliki unsur-unsur yaitu pewaris, harta warisan dan ahli waris. Pewaris adalah seseorang yang mewariskan harta warisan sedangkan harta warisan adalah harta yang diwariskan dan ahli waris adalah orang yang akan

¹⁵ H. Hilman Hadikusuma, *Hukum Waris Indonesia Menurut Perundangan Adat*, Hukum Agama Hindu-Islam, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), Hal 2.

¹⁶ *Ibid*, Hal 8.

¹⁷ Hasballah Thaib, *Ilmu Hukum Waris Islam*, (Medan: Magister Kenotariatan Sekola Pasca Sarjana Universitas Sumatera Utara, 2012), Hal 1.

menerima harta warisan¹⁸ Mengenai unsur-unsur mewaris ini terdapat beberapa perbedaan di antara 3 (tiga) sistem hukum waris di Indonesia, akan tetapi apabila ditelaah lebih dalam secara garis besar unsur-unsur pewarisan tersebut memiliki makna yang sama. Harta Warisan di dalam Hukum Adat adalah harta asal dan harta pencarian. Harta asal adalah semua harta kekayaan yang dikuasai dan dimiliki pewaris sejak mula baik berupa harta peninggalan ataupun harta bawaan.¹⁹ Sedangkan harta pencarian adalah semua harta yang dimiliki oleh suami dan istri bersama selama dalam ikatan perkawinan.²⁰

Ahli waris menurut sistem hukum perdata ataupun Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah tidak membedakan jenis kelamin antara para ahli waris, yang menjadi ahli waris di dalam sistem hukum perdata adalah dikarenakan adanya perkawinan maupun hubungan darah baik secara sah maupun tidak, dan yang mempunyai hubungan darah terdekatlah yang berhak untuk mewarisi.²¹

c. Pewarisan berdasarkan Wasiat, Hibah (*Schenking*) dan Hibah Wasiat (*Legaat*)

Wasiat dengan akta umum merupakan kehendak terakhir dari pewaris yang diberitahukan oleh pembuat wasiat (pewaris) secara lugas kepada notaris dan harus dituliskan oleh notaris tersebut dengan kata-kata yang jelas dengan di hadirinya saksi-saksi. Notaris harus membacakan akta kepada pembuat wasiat (pewaris), setelah itu notaris harus bertanya kepada pembuat wasiat (pewaris) apakah yang dibacakan oleh notaris tersebut benar mengandung wasiat seperti yang dimaksudkan oleh pembuat wasiat (pewaris) tersebut. Akta tersebut harus ditanda tangani oleh pembuat wasiat (pewaris), notaris dan saksi-saksi. Bahasa yang digunakan di dalam akta wasiat haruslah sama dengan akta yang dipakai oleh pembuat wasiat (pewaris) saat mengutarakan kehendak terakhirnya.

Berdasarkan dari isinya wasiat tersebut dapat digolongkan menjadi 2 (dua) jenis yaitu:

1. Wasiat (*testament*) yang berisikan “*erfstelling*” atau wasiat pengangkatan waris, mengenai hal ini disebutkan di dalam Pasal 954 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *erfstelling* ini diberikan alas hak yang umum artinya

¹⁸ F. Satriyo Wicaksono, *Hukum Waris Cara Mudah dan Tepat Membagi Harta Warisan*, (Jakarta: Visi Media, 2011), hal 5.

¹⁹ Hilman Hadikusuma, *Hukum Waris Adat*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003), Hal 36

²⁰ Ibid, Hal 60

²¹ Pasal 852 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

pemberian meliputi hak-hak (*aktiva*) maupun kewajiban-kewajiban (*passiva*) pewaris, asal penunjukan tersebut besarnya meliputi seluruh warisan. Seseorang yang mendapat *erfstelling* tersebut benar-benar merupakan ahli waris.

2. Wasiat (*testament*) yang berisikan hibah wasiat (*legaat*), mengenai wasiat yang berisikan *legaat* seperti yang telah disebutkan di dalam Pasal 954 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maka suatu hibah wasiat atau *legaat* diberikan alas hak khusus, artinya bahwa barang-barang yang dihibah wasiatkan disebutkan secara tegas dan jelas karena disyaratkan adanya penunjukkan barang-barang tertentu atau semua barang-barang dari jenis tertentu. *Legataris* (orang yang menerima hibah wasiat) menerima *legaatnya* dengan alas hak khusus sehingga ia menerima aktiva tertentu saja dan ia tidak menanggung passivanya.

d. Penyerahan Hibah wasiat (Legaat)

Penyerahan merupakan suatu pengalihan atas suatu benda yang dilakukan oleh pemiliknya atas namanya kepada orang lain sehingga seseorang tersebut memperoleh hak kebendaan atas benda tersebut, misalnya dalam jual beli. Jual beli tersebut masih dalam tahap menimbulkan hak dan kewajiban saja, belum sampai pada mengalihkan hak milik. Hak milik tersebut baru akan beralih kepada pembeli setelah dilakukan penyerahan benda tersebut oleh penjual kepada pembelinya. Jadi penyerahan merupakan suatu perbuatan yuridis mengalihkan atau memindahkan hak milik (*transfer of ownership*).²²

Penyerahan (*Levering*) akan sah apabila memenuhi beberapa syarat, yaitu :²³

- 1) Harus ada perjanjian yang *zakelijk* (*kebendaan*)
- 2) Harus ada *title* (alas hak)
- 3) Harus dilakukan oleh orang yang berwenang menguasai benda-benda tersebut, di dalam Pasal 584 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa syarat suatu penyerahan sebagai akibat adanya suatu alas hak berpindahnya *eigendom* yang berasal dari yang berhak atas *eigendommen*.
- 4) Penyerahan nyata (*feitelijke levering*) dan penyerahan yuridis (*juridische levering*).

Penyerahan suatu hibah wasiat (*legaat*) dilakukan dengan cara sebagai berikut:²⁴

- 1) Jika *legaat* tersebut terdiri atas barang bergerak yang berwujud, hanya dengan penyerahan barangnya.
- 2) Jika terdiri atas barang bergerak tidak berwujud diperlukan akta yang harus ditanda tangani oleh yang menyerahkannya dan yang menerimanya, sehingga perjanjian itu harus diberitahukan secara resmi kepada debitur.

²² Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Alumni, 1982), Hal 156

²³ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Benda*, (Yogyakarta: Liberty, 1981), Hal 72

²⁴ Gregor Van der Burght, diterjemahkan oleh Tengker, Seri Plito, *Hukum Waris Buku Kesatu*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.), Hal 109

- 3) Jika terdiri atas barang yang tidak bergerak, diperlukan akta dengan memperhatikan aturan khusus untuk penyerahan harta tetap yang berkenaan.

e. Pencabutan dan Gugurnya Surat Wasiat

Pencabutan kembali seluruhnya atau sebagian dari suatu testamen berdasarkan Pasal 992 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu:²⁵

- 1) Dengan keinginan terakhir yang kemudian dapat disimpulkan dalam suatu testamen, akan tetapi dapat juga berupa pemberian atas seluruh atau sebagian harta peninggalan.
- 2) Dengan akta notaris khusus yaitu suatu akta yang memuat keinginan-keinginan terakhir yang mana tidak boleh berisi lebih dari suatu pencabutan kembali.

2. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang Terjadi Melalui Hibah Wasiat

a. Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan yang selanjutnya disebut dengan pajak.²⁶ Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan pajak yang terhutang dan harus dibayar oleh pihak yang memperoleh suatu hak atas tanah dan bangunan agar akta peralihan hak seperti jual beli, tukar menukar, hibah ataupun risalah lelang dan surat keputusan pemberian hak atas tanah dapat dibuat dan ditanda-tangani oleh pejabat yang berwenang.

b. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah

Menurut Pasal 85 Ayat (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 bahwa perolehan hak atas tanah yang dapat dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah perolehan atas :

- 1) Hak milik
- 2) Hak Guna Usaha
- 3) Hak Guna Bangunan
- 4) Hak Pakai
- 5) Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun
- 6) Hak Pengelolaan

²⁵ *Ibid*

²⁶ Pasal 1 Angka (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

c. Peralihan Hak Atas Tanah

Beralih merupakan suatu peralihan hak yang dikarenakan seseorang mempunyai salah satu hak meninggal dunia sehingga haknya dengan sendirinya beralih menjadi hak dari ahli warisnya, maka dengan kata lain bahwa peralihan hak tersebut terjadi dengan tidak sengaja di mana pihak yang satu tidak melakukan perbuatan untuk mendapatkan hak atas tanah tersebut atau terjadi karena proses alamiah. Sebaliknya dengan dialihkan adalah merupakan suatu peralihan hak yang dilakukan dengan sengaja agar hak tersebut terlepas dari pemilik asalnya dan menjadi hak dari pihak lain dan terjadi dengan adanya suatu perbuatan hukum tertentu seperti wasiat, hibah, jual beli, hibah wasiat, tukar menukar.²⁷

d. Subjek dan Objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Berdasarkan Pasal 2 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang menjadi objek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan, dari perkataan perolehan hak atas tanah dan atau bangunan tersebut terdapat 3 (tiga) hal yang perlu dipahami untuk dapat memahami objek pajak dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yaitu perolehan hak, hak atas tanah dan bangunan serta pengertian dari tanah dan bangunan itu sendiri. Ketiga hal tersebut harus dilihat sebagai suatu kesatuan untuk menentukan (sebagai alat ukur) apakah suatu perolehan hak atas tanah dan bangunan tersebut merupakan objek dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atau tidak.²⁸

e. Perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan Saat Terhutang

Pengaturan mengenai perhitungan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan sudah ada diatur di dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan diatur lebih lanjut di dalam Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, pengaturan tersebut menyebutkan bahwa tarif bea perolehan hak atas tanah dan bangunan ditetapkan paling tinggi sebesar 5% (lima persen), dengan cara perhitungan sebagai berikut :

²⁷ Dwi Sartika Paramyta, "Pengenalan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Terhadap Hibah Wasiat Pasca Pemberlakuan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah", Tesis, (Medan: Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, 2014), Hal 65.

²⁸ Marihot Pahala Siahaan, *Op.cit*, Hal 60

$$\text{BPHTB} = (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \times \text{Tarif}$$

Atau, apabila NJOP sebagai dasar pengenaan maka,

$$\text{BPHTB} = (\text{NJOP} - \text{NPOPTKP}) \times \text{Tarif}$$

Pada perolehan hak atas tanah dan bangunan karena hibah dimungkinkan untuk diajukan pengurangan sebesar 50% (lima puluh persen) apabila penerima hibah adalah keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau kebawah dengan pemberi hibah, akan tetapi apabila ternyata penerima hibah dan pemberi hibah tidak memenuhi ketentuan di atas atau tidak merupakan dalam garis keturunan satu derajat ke atas atau ke bawah maka bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terhutang dihitung secara penuh dan penerima hibah tidak memiliki hak untuk mengajukan pengurangan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan sebesar 50% (lima puluh persen).

f. Prosedur Pendaftaran Hak atas Tanah dan atau Bangunan berdasarkan Hibah Wasiat (*Legaat*)

Pendaftaran tanah merupakan sesuatu hal yang harus dilakukan berkaitan dengan hal-hal yang terjadi pada peristiwa dan perbuatan hukum yang berakibat terjadinya peralihan hak atas tanah dan bangunan kepada pihak lain, misalnya waris, hibah, tukar-menukar, hibah wasiat dan lain-lain. Pendaftaran hak atas tanah ini dimaksudkan untuk memenuhi *asas publisitief* dan *spesilitief*. *Asas publisitief* bertujuan agar pendaftaran itu diketahui oleh semua orang sedangkan *asas spelisitiief* adalah agar diketahui oleh orang lain letak tanah tersebut.²⁹

3. Kedudukan Ahli Waris Dalam Akta Hibah Wasiat Serta Dalam Kaitannya Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Pasal 955 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa dengan meninggalnya pewaris maka baik waris yang diangkat dengan surat wasiat maupun mereka yang diberi sebagian dari harta peninggalan oleh Undang-Undang, menurut hukum menjadi pemilik dari benda-benda yang ditinggalkan, ahli waris *testamenter* diberikan *saisine*, yang dimaksud dengan *saisine* itu sendiri adalah dengan meninggalnya pewaris, maka ahli waris segera menggantikan hak-hak dan kewajiban dari si pewaris. Dalam pewarisan *ab intestao* (pewaris karena kematian) yang

²⁹ MARIHOT PAHALA SIAHAAN, *Op.Cit*, Hal 124

menjadi dasarnya adalah undang-undang, maka dasar dari pewarisan *ad testamento* (pewarisan karena testament) adalah *testament*.

Ahli waris yang dapat menjalankan haknya atas bagian yang dilindungi oleh undang-undang disebut dengan *legitimaris* sedangkan bagian yang dilindungi oleh undang-undang itu dinamakan *legitieme portie*, jadi di dalam harta peninggalan itu ada *legitieme portie* atau bagian mutlak dan *beschikbaar gedeelte* atau bagian yang tersedia, bagian yang tersedia ini adalah bagian yang dapat dikuasai sepenuhnya oleh si pewaris.³⁰

Walaupun ketentuan mengenai *legitieme* bersifat memaksa akan tetapi bukan untuk kepentingan umum, ketentuan ini ada untuk kepentingan *legitimaris* dan bukan demi kepentingan umum. Oleh karena itu si pewaris dapat memaksa ahli waris untuk menuruti ketentuan dalam *testament* dengan memberikan sanksi bahwa apabila *legitimaris* tidak menurutinya maka ahli waris hanya akan menerima *legitieme portienya* saja, sedangkan pihak ketiga akan menerima bagian yang tersedia (*beschikbaar gedeelte*). Dalam hal ini sepanjang *legitimaris* belum menggunakan haknya maka ia dapat memilih akan menerima seluruh harta warisan dengan ketentuan seperti yang disebutkan di dalam testament atau hanya menerima *legitieme portie* (bagian mutlak) saja.³¹

B. PERAN PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA PENYERAHAN HIBAH WASIAT SERTA DALAM PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah

a. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam beberapa peraturan perundang-undangan yaitu :

- a. Pasal 1 Angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menyebutkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak tanggungan menurut perundang-undangan yang berlaku.
- b. Pasal 1 Angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menyebutkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta tanah.

³⁰ Hartono Soerjopraktinjo, *Hukum waris Testamenter*, (Yogyakarta: Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 1984.

³¹ *Ibid*

- c. Pasal 1 Angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu.
- d. Pasal 1 Angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menyebutkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan tertentu mengenai hak atas tanah atas hak milik atas satuan rumah susun.

b. Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Adapun beberapa pengaturan yang dapat menjadi dasar hukum bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah :

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria;
- b. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun;
- c. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah;
- d. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
- e. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pendapatan Daerah dan Retribusi;
- f. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- g. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

c. Kewenangan dan Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

PPAT dikategorikan atau disebutkan sebagai pejabat umum pada awalnya berdasarkan pada Pasal 1 Ayat (4) Undang-Undang Nomor 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Pasal ini menyebutkan bahwa pejabat pembuat akta tanah yang selanjutnya disebut dengan PPAT adalah pejabat umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Secara khusus keberadaan PPAT diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PJPPAT) dalam Pasal 1 Ayat (1) bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

2. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta dan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Akta otentik merupakan akta yang dibuat dan diresmikan dalam bentuk menurut hukum oleh atau dihadapan pejabat-pejabat umum yang berwenang untuk berbuat demikian tersebut ditempat di mana akta tersebut dibuat. Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak, karena akta tersebut memuat perjanjian-perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang membuat perjanjian sehingga apabila terjadi perselisihan ataupun sengketa di antara kedua pihak tersebut. Maka apa yang tersebut di dalam akta autentik itu merupakan bukti yang sempurna sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan alat-alat pembuktian yang lain.³²

Akta tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah akta jual beli, akta tukar menukar, akta hibah, akta pemasukan kedalam perusahaan, akta pemberian hak tanggungan, akta pemberian hak guna bangunan atas tanah hak milik, akta pemberian hak pakai atas tanah hak milik.

Sesuai dengan ketentuan tersebut maka berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dan bangunan karena perbuatan hukum hibah wasiat, penerima hibah wasiat dapat melaksanakan hibah wasiat tersebut dihadapan pejabat yang berwenang, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memiliki tugas untuk membuatnya. Dengan melampirkan dokumen akta wasiat yang telah dibuat oleh pewaris di hadapan notaris, sedangkan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dimaksud adalah akta peralihan hibah wasiat.

Dalam Pasal 110 Peraturan Menteri Negeri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 menyebutkan bahwa:

- a. Pembuatan akta pejabat pembuat akta tanah (PPAT) harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- b. Pembuatan akta pejabat pembuat akta tanah (PPAT) harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum yang memberikan kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang

³² Diana Elisabeth Siallagan, *Pembebanan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Pemisahan dan Pembagian Karena Warisan*, (Medan; Magister Kenotariatan, 2007), Hal 94

ditunjukkan dalam pembuatan akta yang telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

- c. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberikan penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

3. Upaya Peningkatan Kesadaran Hukum Masyarakat Akan Hak dan Kewajibannya Sebagai Wajib Pajak dan Penerima Hibah

Kesadaran hukum merupakan bagian alam kesadaran manusia, kesadaran hukum dapat dibedakan dengan “Perasaan Hukum” seperti dikutip oleh Sunaryati Hartono dari JJ Von Schmid yang melihat perasaan hukum sebagai suatu penilaian secara serta merta dari masyarakat kepada peristiwa hukum. Sedangkan untuk kesadaran hukum itu sendiri merupakan penafsiran secara ilmiah dari kesadaran hukum yang berkaitan dengan nilai-nilai tentang fungsi hukum yang merupakan kesadaran atau nilai-nilai yang terdapat dalam diri manusia tentang hukum yang ada atau hukum yang diharapkan.³³

Kesadaran hukum juga lebih banyak mempersoalkan mengenai kesadaran hukum yang dianggap sebagai mediator antara hukum dengan perilaku manusia baik secara individual maupun secara kolektif, maka untuk mengetahui mengenai kesadaran hukum tersebut dibutuhkan beberapa indikator pendukung, yaitu:³⁴

- a. Pengetahuan masyarakat mengenai perilaku tertentu yang diatur oleh hukum, hukum dalam hal ini meliputi norma hukum dan norma-norma sosial tertentu di dalam masyarakat. Perilaku dalam hal ini meliputi baik yang diperintahkan maupun yang dilarang oleh tatanan normatif tertentu.
- b. Pemahaman masyarakat mengenai hukum, artinya masyarakat mengerti isi dan tujuan dari suatu peraturan ataupun aturan tertentu.
- c. Sikap hukum dalam arti masyarakat cenderung menerima hukum sebagai suatu yang bermanfaat, sikap hukum melihat pilihan masyarakat sesuai dengan nilai-nilai yang ada dalam masyarakat sehingga masyarakat menerima hukum berdasarkan penghargaan terhadapnya ataupun menolaknya karena tidak bermanfaat bagi kehidupannya.
- d. Pola perilaku hukum yaitu merupakan indikator terpenting adanya kesadaran hukum masyarakat, hal ini menunjukkan apakah suatu peraturan atau aturan hukum berlaku atau tidak di dalam masyarakat.

³³ Ahmad Ubba, “*Kesadaran dan Pluralisme Hukum di Indonesia*”, Majalah Hukum Nasional No 2 Tahun 2010, Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Hal 17

³⁴ *Ibid*, Hal 19

Adapun berbagai pendekatan dapat dilakukan untuk mengetahui tingkat kesadaran dan kepedulian sukarela wajib pajak. Indikasi yang dapat membuktikan bahwa telah tingginya tingkat kesadaran dan kepedulian Wajib Pajak antara lain:³⁵

- a. Realisasi penerimaan pajak terpenuhi sesuai dengan target yang telah ditetapkan.
- b. Tingginya tingkat kepatuhan penyampaian SPT Tahunan dan SPT Masa.
- c. Tingginya *Tax Ratio*
- d. Semakin Bertambahnya jumlah Wajib Pajak baru.
- e. Rendahnya jumlah tunggakan / tagihan wajib pajak.
- f. Tertib, patuh dan disiplin membayar pajak atau minimnya jumlah pelanggaran pemenuhan kewajiban perpajakan.

Tabel 1
Realisasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Tahun Anggaran
2010 S/D 2014

NO	TAHUN ANGGARAN	TARGET	REALISASI	PERSENTASE (%)	KET
1	2010	194.618.261.000	201.296.912.754	103,43 %	-
2	2011	175.000.000.000	254.217.144.362	145,27 %	-
3	2012	280.974.000.000	259.114.429.583	92,22 %	-
4	2013	335.974.000.000	187.786.428.637	55,89 %	-
5	2014	330.000.000.000	228.392.967.245	69,21%	-

Sumber : Dinas Pendapakatan Kota Medan³⁶

4. Analisis Kepastian Hukum Terhadap Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Atas Akta Peralihan Hibah Wasiat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah

Gustav Radburch seorang filsuf Jerman berpendapat bahwa dunia hukum cenderung melihat hukum hanya dalam wujudnya sebagai kepastian dari undang-undang, memandang hukum sebagai suatu yang otonom, karena hukum tidak lain hanyalah merupakan kumpulan aturan-aturan hukum (*Legal Rules*), norma-norma hukum (*Legal Norms*), dan asas-asas hukum (*Legal Principles*).³⁷ Sehingga hukum identik dengan kepastian.

³⁵ *Ibid*

³⁶ Wawancara dengan Naikma Marbun, Monitoring Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Dinas Pendapatan Kota Medan, Pada Tanggal 28 Februari 2015

³⁷ Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum dan Teori Peradilan* (Jakarta: Kencana Persada Media Group, 2012), Hal 284

Kepastian hukum sesungguhnya harus lebih berdimensi yuridis oleh karena itu kepastian hukum sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu mensyaratkan sebagai berikut:³⁸

- a. Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas dan jernih, konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*) yang diterbitkan oleh kekuasaan negara.
- b. Bahwa instansi-instansi negara (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.
- c. Bahwa mayoritas warga pada prinsipnya menyetujui muatan isi dan karena itu menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.
- d. Bahwa hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum
- e. Bahwa keputusan pengadilan secara konkrit harus dilaksanakan.

IV. Simpulan dan Saran

1. Kesimpulan

Berdasarkan materi yang dibahas di dalam bab-bab diatas, maka dapat ditarik kesimpulan atas permasalahan-permasalahan tersebut adalah sebagai berikut :

1. Hibah wasiat merupakan salah satu bentuk pembagian warisan yang ada di dalam sistem hukum waris di Indonesia, kedudukan hukum para pihak dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang berkaitan dengan hibah wasiat yaitu antara ahli waris dan penerima hibah adalah sama, akan tetapi terdapat batasan-batasan dalam pembagian tersebut, tidak boleh saling merugikan diantara para ahli waris, dan juga harus membayar pajak yang dikenakan atas peralihan hak yang diterimanya.
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran sebagai perantara dalam proses pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, karena PPAT sebagai pihak yang membantu untuk melaksanakan tertib administratif berkaitan dengan akta yang akan dibuatnya dan juga harus memberikan penjelasan kepada ahli waris mengenai kedudukannya sebagai wajib pajak, perhitungan pajaknya dan proses pembuatan akta peralihan hak hibah wasiat, hal ini bertujuan untuk memberikan kemudahan bagi para penerima hibah untuk melunasi hutang pajak dan dapat segera melaksakan balik nama atas peralihan demi tercapainya kepastian hukum atas hak yang diberikan kepadanya.

³⁸ Rini Sulistyaningsih, *Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Boyolali*,(Tesis: Magister Kenotariatan, Universitas Gadjah Mada, 2013),Hal 11.

2. Saran

Adapun yang dapat menjadi saran atas permasalahan-permasalahan di dalam bab-bab ini adalah :

1. Hendaknya Pemerintah memberikan perhatian khusus terhadap permasalahan mengenai warisan, khususnya hibah wasiat. Seharusnya ada pengaturan yang khusus terhadap hibah wasiat tersebut, karena di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah hanya menyebutkan bahwa perbuatan hukum dari PPAT hanya hibah tidak diperinci menjadi hibah wasiat padahal hibah wasiat merupakan bagian dari hibah. Hal ini guna untuk menjamin kepastian hukum dari penerima hibah dan PPAT.
2. Pasal 90 ayat (1) huruf d Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, mengenai hibah wasiat hendaknya direvisi, dengan mengganti dari tanggal dibuat akta dan ditandatangani akta menjadi saat diperolehnya hak atas tanah dan bangunan atau di perjelas akta apa saja yang ditanda tangani karena tidak hanya satu akta saja yang dibuat oleh PPAT dalam proses peralihan hak, agar saat terhutang menjadi jelas dan saat kapan harus dibayarkan pajak tersebut sehingga dapat mempermudah wajib pajak dan PPAT.

V. Daftar Pustaka

- Ali Achmad, *Menguk Teori Hukum dan Teori Peradilan* (Jakarta: Kencana Persada Media Group, 2012)
- Elisabeth Siallagan Diana, *Pembebanan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Pemisahan dan Pembagian Karena Warisan*,(Medan; Magister Kenotariatan,2007).
- Hadikusuma Hilman, *Hukum Waris Adat*,(Bandung: Citra Aditya Bakti,2003).
- Hadikusuma, H. Hilman, *Hukum Waris Indonesia Menurut Perundangan Adat, Hukum Agama Hindu-Islam*, (Bandung: Citra Aditya Bakti,1996).
- Kadir Muhammad Abdul, *Hukum Perikatan*,(Bandung: Alumni,1982).
- Masjchoen Sofwan Sri Soedewi, *Hukum Benda*,(Yogyakarta:Liberty,1981).
- Mertokusumo Sudikno dan A. Pitlo,*Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*,(Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993).
- Mulyawan Iwan, *Panduan Pelaksana Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sesuai dengan Undang-Undang No 28 Tahun 2009*,(Jakarta: Mitra Wacana Media, 2010).

- Pahala Siahaan Marihot, *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005).
- Perangin Effendi, *Hukum Waris*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008).
- R. Tjitrosudibio, R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dengan tambahan Undang-Undang Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*, (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 1985).
- Sartika Paramyta Dwi, " *Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Terhadap Hibah Wasiat Pasca Pemberlakuan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah* ", Tesis, (Medan: Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, 2014).
- Satrio J., *Hukum Waris*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1992).
- Soekanto Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia Press, 2007).
- Soemitro Romi Hanitio, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1983).
- Soerjopraktinjo Hartono, *Hukum waris Testamenter*, (Yogyakarta: Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 1984).
- Sulistiyarningsih Rini, *Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Boyolali*, (Tesis: Magister Kenotariatan, Universitas Gadjah Mada, 2013).
- Sunggono Bambang, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010).
- Thaib Hasballah, *Ilmu Hukum Waris Islam*, (Medan: Magister Kenotariatan Sekola Pasca Sarjana Universitas Sumatera Utara, 2012).
- Ubba Ahmad, " *Kesadaran dan Pluralisme Hukum di Indonesia* ", Majalah Hukum Nasional No 2 Tahun 2010, Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.
- Van der Burght Gregor, diterjemahkan oleh Tengker, Seri Plito, *Hukum Waris Buku Kesatu*, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti).
- Wicaksono F. Satriyo, *Hukum Waris Cara Mudah dan Tepat Membagi Harta Warisan*, (Jakarta: Visi Media, 2011)
- Zainal Asikin dan Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003).
- Pasal:
Pasal 1 Angka (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- Pasal 852 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.