

INTEGRASI VALIDASI BERDASARKAN PEMISAHAN DAN PEMBAGIAN YANG AKAN DIALIHKAN KEPADA SEBAGIAN AHLI WARIS

M. Rizky Eko Prasetyo^a, Annalisa Yahanan^a, Elmadiantini^b

^aMagister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, Email: muhammadrizkyekoprasetyo@gmail.com

^aFakultas Hukum Universitas Sriwijaya, Email: annalisa_yahanan@fh.unsri.ac.id

^bNotaris dan PPAT Kota Palembang, Email: elmadiantini@gmail.com

Naskah diterima: 11 September; revisi: 21 November; disetujui: 30 November 2023

DOI: 10.28946/rpt.v12i2.3330

Abstrak:

Hukum waris memegang peran yang sangat penting atas peristiwa hukum dalam kehidupan manusia yaitu terjadinya kematian. 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. Adanya ketidak sinkronisasi dalam peraturan hukum waris yaitu antara Bapenda Kota Palembang berupa Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 3 Tahun 2021 dengan sistem peralihan hak yang ada di Kantor Pertanahan Kota Palembang berupa 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 serta 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

Abstract:

Inheritance law plays a vital role in legal events in human life, namely death. Acquisition of inheritance rights occurs when death transfers the heir's rights to the heirs over the Joint Property. Transferring the heir's rights to the heirs, the heirs must pay Tax on the Acquisition of Land and Building Rights (BPHTB) to become Joint Assets. There is a lack of synchronization in inheritance law regulations, namely between the Palembang City Bapenda in the form of Palembang City Regional Regulation Number 3 of 2021 and the existing rights preservation system at the Palembang City Land Office in the form of Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Number 16 of 2021. Therefore, there is a law regarding the preservation of inheritance rights. The system for transferring inheritance rights has yet to reach a consensus regarding the applicable regulations at the Palembang City Bapenda Office and the system rules that apply at the Palembang City Land Office. This research aims to examine and explain the BPHTB Regulations in preserving

inheritance rights and examine and explain the urgency of synchronizing the BPHTB Inheritance validation system. This research is normative juridical research with a regulatory, conceptualization, and case approach. The results of this research are that in the BPHTB Regulations, heirs pay tax twice, and there is no synchronization between the validation system in the Palembang City Bapenda, which has a validated status. At the same time, the Palembang City Land System still has an unvalidated status.

Keywords: Heirs; Inheritance Right Transfer Process; Notary

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 asset 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.

Keberadaan anak memegang peranan yang sangat penting dalam hukum waris. 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.

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. ketentuan 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.⁴

Berdasarkan penjelasan di atas mengenai macam-macam pewarisan tersebut maka penulisan ini menggunakan sistem Kewarisan Hukum Perdata Barat dikarenakan Hukum waris perdata menganut sistem individual dimana setiap ahli waris mendapatkan atau memiliki harta warisan menurut bagiannya masing-masing. Salah satu contoh ahli waris ada 9 orang yaitu A,B,C,D,E,F,G,H,I, setiap masing-masing ahli waris mendapatkan pembagiannya sebesar 1/9 setiap ahli waris. Sebagian ahli waris melepaskan hak warisnya ada 6 orang yaitu A,B,C,D,E,F jadi mendapatkan pembagian masing-masing 6/9 akan melepaskan haknya ke G,H,I sehingga G,H,I dapatnya 9/9 jadinya 1/3 tapi ini dimiliki secara Bersama-sama, orang 6 ini melepaskan haknya jadi ikrarnya hak waris masing-masing kepada 3 orang ini, ikrar yaitu janji dibuat akta

¹ Zeta Fadiah Inge Putri, “Kedudukan Ahli Waris Yang Berkelamin Ganda Dalam Hukum Islam,” *Repertorium, Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 8, no. 1 (2019): 66–80.

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

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

⁴ Hilman Hadikusuma, *Hukum Waris Adat*, Cetakan ke (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2015).

tersendiri yaitu akta kesepakatan pembagian waris orang 9 ahli waris. Kemudian atas kesepakatan bagian menurut ketentuan hukum waris islam misalnya ahli waris semuanya laki-laki telah sepakat, setiap masing-masing ahli waris $\frac{1}{9}$ ketika Sebagian ahli waris melepaskan jadi tinggal $\frac{3}{9}$, berarti yang 3 itu balik lagi ke 6 orang ahli waris. jadi 3 orang ini sepakat untuk membuat dan terhadap Notaris menandatangani akta kesepakatan pembagian harta warisan terhadap harta peninggalan, kemudian ke 6 ahli waris yang 6 orang menyerahkan hak waris masing-masing kepada 3 orang ahli waris yaitu G,H,I akan dibuatkan akta Pernyataan Pelepasan Hak waris.

Berdasarkan akta pernyataan dan pembagian akan mendapatkan hak waris berdasarkan ketentuan Pasal 111 ayat (4) PMA Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menjelaskan bahwa apabila ahli waris lebih dari satu orang dan belum pembagian harta waris maka untuk pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada semua ahli waris sebagai kepemilikan bersama.

Berdasarkan ketentuan dan ketetapan ketidakseragaman melaksanakan perubahan data pewaris pada buku tanah dalam bentuk pendaftaran hak atas nama ke 3 ahli waris, sebelum ini dengan adanya ketentuan yang sebelumnya ada kaitan kewajiban membayar pajak, teori ini tidak segampang itu pada saat dibawak ke kantor Bapenda inilah terjadi ada kendala, kendala ini dikarenakan belum adanya keseragaman dalam menafsirkan Pasal 111, karena ketentuan ini antara Badan Pendapatan Daerah dengan ATR BPN ini belum selaras sekarang, nanti kedepannya aturan dari Bapenda Kota Palembang dengan aturan Kantor Pertanahan Kota Palembang harus di selaraskan, karena selama ini yang ditemukan di lapangan khusus dari pihak Verifikator Bapenda Kota Palembang menganjurkan bahwa peralihan hak waris harus disertakan peralihan tersebut harus semua ahli waris, sedangkan di dalam aturan ATR BPN boleh melakukan beberapa/sebagian pemegang hak bersama sesuai bagian masing-masing. maka dilakukan pemecahan/pemisahan terlebih dahulu menjadi atas nama masing-masing pemegang hak bersama. Berdasarkan penjelasan di atas penulis dapat menyimpulkan bahwa dengan adanya asas keadilan Pasal 111 ini akan mengakomodir jika ahli waris hanya memiliki satu-satunya bagian ahli waris dari orang tuanya yang akan dilepaskan kepada sebagian ahli waris. Pembagian Hak Bersama karena waris, pembagian hak bisa dilakukan hanya sebagian waris saja, oleh karena itu di dalam pembagian tersebut harus disepakati seluruh ahli waris.

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. Pada saat sistem BPHTB dilakukan dalam manual yang diatur untuk melakukan peralihan dapat dilakukan peralihan Hak dari pewaris ke ahli waris.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menjelaskan bahwa Para ahli waris tidak perlu 2x membayar BPHTB yang terutang atas perolehan Hak karena waris adalah sebesar 50% dari BPHTB yang seharusnya terhutang. Hal ini berarti 50% tersebut adalah pengenaan pajak dan bukan pengurangan pajak. Artinya para ahli waris hanya membayar pajak BPHTB itu hanya 1x, sedangkan berdasarkan Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 3 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pajak Daerah. Pada saat sistem otomatis yang diatur untuk melakukan peralihan dapat dilakukan peralihan Hak dari pewaris ke ahli waris. Para ahli waris berkewajiban untuk membayar Pajak BPHTB 2X BPHTB, yang pertama membayar pajak

BPHTB dari pewaris ke seluruh ahli waris dan Sebagian ahli waris masih teguh dengan warisannya wajib membayar BPHTB lagi yaitu Jual-Beli atau Hibah supaya peralihan Hak atas ahli waris Sebagian berkewajiban untuk membayar pajak BPHTB yang terutang atas perolehan Hak tarif yang ditetapkan sebesar 5% atas besar mengenaikan pajak BPHTB yang terutang.

Menurut Pasal 6 yang menjelaskan bahwa Wajib Pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang atas beralih peralihan hak melalui Bank yang ditunjuk dan Tarif yang dikenakan sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan berlaku. Berdasarkan penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa atas perbandingan sistem BPHTB secara Manual dan secara Otomatis jika kalau melihat dengan keadaan sekarang dalam keadaan pemulihan ekonomi dari Covid-19, seharusnya sistem peralihan hak Pewaris ke Ahli Waris melalui BPHTB, di dalam sistem Peraturan yang mengenai Peralihan Hak Ahli Waris berkewajiban untuk membayar pajak BPHTB Waris hanya satu kali supaya Ahli Waris tidak merasakan terbebaskan atas peralihan hak.

Sistem Validasi BPHTB Kantor Bapenda Kota Palembang sudah terintegrasi data secara host to host dengan Kantor Pertanahan Kota Palembang. Dengan terintegrasinya data base antara Bapenda Kota Palembang dan Kantor Pertanahan Kota Palembang, maka setiap pengajuan validasi ataupun proses peralihan hak atas tanah dapat dipantau oleh kedua belah pihak sehingga akan menyalahgunakan NOP SPPT, NJOP, serta perbedaan harga transaksi perolehan tanah. Berdasarkan uraian di atas penulis dapat menyimpulkan bahwa Integrasi *Host to Host* antara Bapenda Kota Palembang dan Kantor Pertanahan Kota Palembang Keuntungan lain dengan pengintegrasian data tersebut dapat memudahkan validasi data saat proses pengurusan dokumen pertanahan.

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, menurut penjelasan pada Pasal di atas tidak terjadi kepastian hukum tentang peralihan hak waris, dikarenakan berdasarkan Pasal 50 mengatur dan menjelaskan bahwa di saat ahli waris ingin mengalihkan haknya pada sistem BPHTB ahli waris tersebut pada saat penginputan data ahli waris yang ingin peralihan hak dari pewaris ke ahli waris harus di tulis ke semua ahli waris maka di kenakan 1x pembayaran Pajak BPHTB dan jika ingin mengalihkan hak pada waris maka ahli waris harus membayar BPHTB yang ke 2x, kecuali pada saat sebelum menjadi harta bersama pewaris membagi haknya masing-masing ahli waris maka peralihan hak BPHTB hanya dikenakan 1x. Sedangkan berdasarkan penjelasan dari Pasal 111, mengatur bahwa peralihan hak waris boleh ke salah satu ahli waris atau beberapa ahli waris. Berdasarkan uraian di atas Penulis dapat menyimpulkan bahwa sistem peralihan hak waris tersebut belum terjadi titik temu mengenai aturan yang berlaku yang ada di Bapenda Kota Palembang dan di aturan dan sistem yang berlaku di Kantor Pertanahan Kota Palembang.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 20 merumuskan bahwa Hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh. Hak milik dapat beralih dan dialihkan, Beralih adalah pindahnya Hak milik kepada pihak lain bukan karena perbuatan hukum yang disengaja, akan tetapi karena hukum dengan sendirinya, karena pewarisan. Pengalihan adalah pengalihan Hak milik kepada pihak lain sebagai akibat perbuatan hukum yang disengaja. Berdasarkan penulisan ini penulis mengilustrasikan dan menyimpulkan hal dalam penelusuran Kembali subyek terjadi peralihan secara dalam Pasal para ahli waris akan terjadi peralihan di atur dalam Pasal 111 ayat (4) Perkaban No. 16/2021 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.

Pengalihan adalah pengalihan Hak milik kepada pihak lain sebagai akibat perbuatan hukum yang disengaja. Berdasarkan penulisan ini penulis mengilustrasikan dan menyimpulkan hal dalam penelusuran Kembali subyek terjadi peralihan secara dalam Pasal para ahli waris akan terjadi peralihan di atur dalam Pasal 111 ayat (4) Perkaban No. 16/2021 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.

Pasal 15 ayat (1) UUJN menyatakan bahwa “Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketepatan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta dan memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga di tugaskan atau di kecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang. Pasal 16 UUJN ini membuat ketentuan tentang syarat-syarat bagi Notaris dalam bentuk suatu akta, jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud tidak dipenuhi, akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.⁵

Sering terjadi yang ditemukan di lapangan, atas peralihan hak melalui sistem administrasi yang ada di Badan pendapatan daerah Kota Palembang dan Kantor Pertanahan Kota Palembang. Dan pihak Kantor Pertanahan Kota Palembang sering menemukan Validasi Pajak BPHTB Waris tidak sesuai dengan data Wajib Pajak yang dibayarkan sehingga data yang sudah di Validasikan BPHTB nya itu mentah dan tidak diterima oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Palembang sehingga Wajib Pajak harus melakukan Revisi ulang atas data di Kantor Bapenda Kota Palembang. ada beberapa kendala di BPHTB dari pihak Bapenda Kota Palembang yaitu kurangnya peta pemetaan lokasi belum diterapkan seperti yang ada di Kantor Pertanahan Kota Palembang, sampai saat ini pihak Bapenda melakukan peta pemetaan untuk mengetahui letak posisi tanah wajib pajak tersebut melalui aplikasi *Google Maps*. Sering terjadi yang di temukan pada Kantor Pertanahan Kota Palembang yaitu data wajib pajak yang sudah di validasi BPHTB pada Kantor Bapenda tidak langsung terkoneksi di Kantor Pertanahan Kota Palembang dikarenakan Sinyal *Wi-Fi* (Internet) kurang stabil, sehingga wajib pajak tersebut terhambat waktu yang terbuang.

Berdasarkan uraian latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, 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 tertarik untuk melakukan penelitian hukum mengenai Integrasi Validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Atas Perolehan Hak Waris Berdasarkan Akta Pemisahan Dan Pembagian Hak Bersama Yang Akan Dialihkan Kepada Sebagian Ahli Waris. Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan mengenai peraturan BPHTB dalam peralihan hak waris dan menjelaskan urgensi sinkronisasi sistem validasi BPHTB Waris.

METODE

Jenis penelitian yang dignakan dalam penulisan tesis ini adalah penelitian hukum yuridis normatif. Pada 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. Penelitian ini

⁵ Setya Qodar Al-Haolandi and Sukarmi Sukarmi, “Peran Notaris Dalam Pembagian Waris Berdasarkan Hak Waris Barat Dengan Peran Pengadilan Agama Dalam Pembagian Waris Berdasarkan Hak Waris Islam,” *Jurnal Akta* 5, no. 1 (2018): 117, <https://doi.org/10.30659/akta.v5i1.2539>

merujuk pada pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*), Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*), dan Pendekatan Kasus (*Case Approach*). Penelitian ini menggunakan bahan hukum primer dan hukum sekunder.

ANALISIS DAN DISKUSI

Pengaturan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang masih menjadi Harta Bersama Para Ahli Waris

1. Aturan Pembagian BPHTB Hak Waris

BPHTB atau Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan pungutan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Pungutan ini ditanggung oleh pembeli dan hampir mirip dengan PPh bagi penjual. Dengan demikian, pihak penjual dan pembeli sama-sama memiliki tanggung jawab untuk membayar pajak.

Sesuai dengan peraturan yang ada, tarif BPHTB sendiri mencapai 5% dari harga jual yang dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). BPHTB Waris adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan pungutan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang merupakan warisan.

BPHTB tetap dikenakan setiap terdapat pengalihan kepemilikan tak terkecuali wasiat/hibah. Alhasil, prinsip perhitungan BPHTB karena warisan sama saja dengan jual beli. Namun sering juga dijumpai kasus pemerintah daerah setempat melalui dinas pendapatan daerah, tidak memperbolehkan perhitungan dasar pengenaan BPHTB karena waris ini berdasarkan NJOP karena menganggap bahwa nilai pasar dari objek waris jauh di atas NJOP. Terhadap kondisi ini perhitungan BPHTB waris berdasarkan taksiran harga pasar yang diperkenankan oleh pejabat Badan Pendapatan Daerah tersebut.

2. Aturan peralihan hak waris Kantor Pertanahan Nasional

Peralihan hak waris diatur dalam Peraturan Menteri ATR/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021, menjelaskan bahwa Ahli waris lebih dari 1 (satu) orang pendaftaran peralihan haknya disertai dengan akta waris yang memuat keterangan tertentu jatuh kepada 1 (satu) orang penerima maka pencatatan peralihan haknya dilakukan kepada penerima warisan berdasarkan akta waris tersebut. Aturan dari Peraturan Menteri ATR/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 di perjelas dari surat dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Nomor surat: B/HR.02/1012/IV/2023, penjelasan pada angka 4 huruf (a) poin (2) pembagian waris dapat dibagi kepada seluruh ahli waris atau beberapa penerima warisan yang berdasarkan kepada akta pembagian waris. Mengenai penjelasan peraturan diatas penulis dapat menyimpulkan bahwa peralihan hak waris bisa langsung di bagi seluruh ahli waris dan beberapa penerima ahli waris.

3. Aturan peralihan hak waris Kantor Pertanahan Nasional

Peralihan hak waris diatur dalam Peraturan Menteri ATR/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021, menjelaskan bahwa Ahli waris lebih dari 1 (satu) orang pendaftaran peralihan haknya disertai dengan akta waris yang memuat keterangan tertentu jatuh kepada 1 (satu) orang penerima maka pencatatan peralihan haknya dilakukan kepada penerima warisan berdasarkan akta waris tersebut. Aturan dari Peraturan Menteri ATR/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 di perjelas dari surat dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Nomor surat: B/HR.02/1012/IV/2023, penjelasan pada angka 4 huruf (a) poin (2) pembagian waris dapat dibagi kepada seluruh ahli waris atau beberapa penerima warisan yang berdasarkan kepada akta pembagian waris. Mengenai penjelasan

peraturan diatas penulis dapat menyimpulkan bahwa peralihan hak waris bisa langsung di bagi seluruh ahli waris dan beberapa penerima ahli waris.

4. Syarat dan Ketentuan Dasar Hukum Pembagian Warisan.

Berdasarkan pewarisan yang menjadi permasalahan adalah jika orang tersebut meninggal dunia dengan meninggalkan harta yang lazim disebut harta warisan, dengan cara apa kita hendak menyelesaikan atau membagi harta warisan tersebut, hukum apa yang akan kita terapkan dalam penyelesaian harta warisan itu serta bagaimana pengurusan dan kelanjutan hak-hak dan kewajiban-kewajiban seseorang yang meninggal dunia itu. Penyelesaian hak-hak dan kewajiban-kewajiban sebagai akibat meninggalnya seseorang, diatur oleh hukum waris.

5. Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Yang Terjadi Karena Pewarisan.

Hukum Agraria yang berlaku di Indonesia sebelum diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah Hukum Agraria yang bersifat dualisme dan mengadakan perbedaan antara hak-hak tanah menurut hukum adat dan hak-hak tanah menurut hukum barat, yang berpokok pada ketentuan-ketentuan dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia.⁶

Apabila ahli waris lebih dari 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 sesuai dengan akta pembagian warisan. Akta mengenai pembagian waris dapat dibuat dengan akta di bawah tangan oleh semua ahli waris dengan disaksikan oleh dua orang saksi atau dengan akta Notaris.

Apabila ahli waris lebih dari satu orang dan pada waktu pendaftaran peralihan haknya disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah tertentu jatuh kepada satu orang penerima warisan, maka pencatatan peralihan haknya dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan akta pembagian waris tersebut.

Selanjutnya, Pasal 90 ayat (1) huruf e Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah mengatur bahwa dalam hal pewarisan Hak Guna Bangunan, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menjadi terutang sejak tanggal ahli waris mendaftarkan peralihan haknya tersebut ke Kantor Pertanahan.

Urgensi Sinkronisasi Sistem Validasi BPHTB Waris Pada Kantor Bapenda dan Kantor Pertanahan di Kota Palembang

A. Sistem Validasi Perhitungan BPHTB Pemindahan Hak Karena Waris di Kota Palembang

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dimana dalam Pasal 2 ayat (2) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) digolongkan menjadi salah satu jenis Pajak Daerah, berarti desentralisasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) kepada pemerintah kabupaten/kota telah terjadi.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dibutuhkan suatu Peraturan Daerah yang mendasari tata cara pembayaran dan perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada masing-masing daerah untuk dapat melaksanakan suatu desentralisasi pajak yang ideal

⁶ Lembaran Negara, "Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria," 1960, 17.

Berikut rumus cara perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Palembang adalah sebagai berikut:

NJOP/harga transaksi/nilai pasar - Rp. 60.000.000,- x 5 %

Sedangkan, dalam hal perolehan hak terjadi karena waris atau hibah wasiat, maka rumus cara perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang berlaku adalah sebagai berikut:

BPHTB = [NJOP/nilai pasar - Rp. 300.000.000,-] x 5 %

B. Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Atas Peminjaman Hak Atas Tanah Dan Bangunan Karena Waris

Waris merupakan salah satu objek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagaimana yang ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Kota Palembang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Karena Waris dan Hibah Wasiat memberikan pengertian terhadap perolehan hak karena waris sebagai perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan oleh ahli waris dan pewaris, yang berlaku setelah pewaris meninggal dunia. Kemudian, dalam pasal selanjutnya diatur bahwa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang atas perolehan hak karena waris dan hibah wasiat adalah sebesar 50% (lima puluh persen) dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang seharusnya terutang.⁷ Secara umum, harta warisan yang berupa hak atas tanah, yaitu:⁸

1. Harta waris yang belum bersertipikat.

Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, yang belum bersertipikat, karena adanya pewarisan, tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) baru dikenakan pada saat dibuat dan ditandatanganinya Surat Keterangan Pendaftaran Hak. Hal tersebut disebabkan karena Objek Pajak BPHTB hanya mencakup perolehan hak-hak atas tanah dan/atau bangunan yang telah didaftarkan dan memiliki sertipikat sebagai tanda bukti haknya.

2. Harta waris yang bersertipikat.

Terhadap harta warisan berupa hak atas tanah yang telah disertipikatkan, maka perolehan hak atas tanah melalui pewarisan dapat dikelompokkan berdasarkan kondisi perolehannya:⁹

- a. Sertipikat masih terdaftar atas nama pewaris akan dibalik nama ke seluruh ahli waris.
- b. Sertipikat masih terdaftar atas nama pasangan pewaris (suami/isteri pewaris).
- c. Sertipikat sudah terdaftar atas nama seluruh ahli waris, namun akan dilepaskan ke salah seorang ahli waris saja.

C. Peran Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah

Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 02 Tahun 2014, Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua

⁷ BAPPENAS RI, "Presiden Republik Indonesia Peraturan Presiden Republik Indonesia," *Demographic Research*, 2020, 4–7.

⁸ Bedi Jubaedi, "Pengenaan BPHTB Atas Peristiwa Waris," word press, 2008.

⁹ Irma Devita, "Pemilikan Tanah Secara Warisan," irmadevita, 2008.

perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Selain itu, seorang Notaris juga berwenang untuk mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus, membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus, membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan, melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya, memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta, membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, atau membuat akta Risalah Lelang.¹⁰

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengartikan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah.¹¹ Peralihan hak atas tanah, yang bertujuan untuk memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT yang ditunjuk oleh Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Berdasarkan mengenai aturan menatur tentang peralihan hak atas tanah, diatur di Pasal 37 ayat (1) dan (2) dan Pasal 38 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dengan diselenggara pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut, maka akan mendapatkan jaminan kepastian hukum mengenai terjadinya peralihan hak atas tanah karena jual beli, hibah dan lain-lain. Selain itu juga akan mendapat surat tanda bukti hak yang sah dan kuat yang disebut dengan sertifikat hak atas tanah.¹² Berdasarkan penjelasan dari perolehan hak waris diatas, terdapat perbandingan dari Peraturan Daerah Kota Palembang dengan Peraturan Menteri ATR/Kepala Badan Pertanahan Nasional, seperti dapat dilihat pada tabel 1:

Tabel 1
Perbandingan Peraturan Daerah Kota Palembang dengan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN

Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 1/ 2011	Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 3/2021	Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 16/2021
--	---	---

¹⁰ “Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris” (n.d.).

¹¹ UUD Republik Indonesia, “Peraturan Pemerintah Republik Indonesia, Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peratumn Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah,” 2016, 16.

¹² Agus Purwanto Dian Ekawati, Dwi Kusumo Wardhani, Dian Eka Prastiwi, Suko Prayitno, “Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia,” *JAMAICA: Jurnal Abdi Masyarakat Program Studi Teknik Informatika Universitas Pamulang* 2, no. 1 (2021):90–101, <http://openjournal.unpam.ac.id/index.php/JAMAICA/article/view/6891>.

Berdasarkan Pasal 4 ayat (5) “Perolehan Hak karena waris yang diterima masih hubungan keluarga sedarah dalam segaris keturunan lurus satu derajat keatas atau satu derajat ke bawah”.	Berdasarkan Pasal 50 ayat (5) “Suatu pengenaan pajak kepada para ahli waris, sehubungan dengan peralihan hak atas tanah dan bangunan dari pewaris kepada ahli warisnya”.	“Ahli waris lebih dari 1 (satu) orang pendaftaran peralihan haknya disertai dengan akta waris yang memuat keterangan tertentu jatuh kepada 1 (satu) orang penerima maka pencatatan peralihan haknya dilakukan kepada penerima warisan berdasarkan akta waris tersebut”
--	--	--

Sumber: diolah Penulis

Berdasarkan penjelasan Tabel 1 mengenai perbandingan peralihan hak waris, penulis dapat menyimpulkan bahwa adanya perbedaan mengenai aturan dari Peraturan Daerah Kota Palembang aturan yang lama dan aturan yang baru dan di sistem menginput ahli waris tidak bisa kesalah satu ahli waris tetapi kesemua ahli waris yang sudah tertulis, dari Kementerian Agraria menjelaskan ahli waris lebih dari 1 (satu) hanya dialihkan hak kepada 1 (satu) orang ahli waris, terjadi adanya ketidak sinkronisasi mengenai peralihan hak waris. Mengenai Penjelasan tentang Peralihan Hak Waris menurut Pasal 111 dapat di perjelas dari surat dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Nomor Surat: B/HR.02/1012/IV/2023 dengan adanya ketidak seragaman penafsiran mengenai ketentuan peralihan hak karena pewarisan, yaitu:¹³

1. Pemilikan Bersama/Harta Bersama yang di daftar secara bersama, baik yang diperoleh dari pewarisan atau dengan cara lain, dapat dicatat menjadi atas nama : a. salah satu pemegang hak bersama; atau, b. seluruh atau beberapa pemegang hak bersama sesuai bagian masing-masing. Yang disepakati oleh seluruh pemegang hak bersama dan dituangkan dalam Akta Pembagian Bersama yang dibuat oleh PPAT.
2. Apabila harta bersama akan dicatat atas nama seluruh atau beberapa pemegang hak bersama sebagaimana di jelaskan pada angka 1) huruf b berupa 1 (satu) bidang tanah maka dilakukan pemecahan/pemisahan terlebih dahulu menjadi atas nama masing-masing pemegang hak bersama.

Berdasarkan penjelasan diatas penulis dapat menyimpulkan bahwa pembagian hak bersama karena waris, pembagian hak bisa dilakukan hanya sebagian waris saja, oleh karena itu di dalam pembagian tersebut harus disepakati seluruh ahli waris.

Berdasarkan Pasal 46 Undang-Undang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah Nomor 1 Tahun 2022 mengatur bahwa dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak. Nilai Perolehan Objek Pajak dapat merupakan harga transaksi atau nilai pasar. Namun, dalam hal Nilai Perolehan Objek Pajak tidak diketahui atau lebih rendah daripada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada

¹³ Sekretariat Jenderal Kementerian ATR/BPN, “Sekilas Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional,” <https://www.AtrPertanahan.Go.Id/?Menu=sekilas> 3, no. 0741 (2021): 3–4, <https://www.atrPertanahan.go.id/menu/detail/204/sekilas>.

tahun terjadinya perolehan, maka dasar pengenaan yang dipakai adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan.¹⁴

Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris yang tidak meminta bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana tersebut di atas, berdasarkan Pasal 93 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, mengenai sanksi administratif berupa denda sebesar Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran. Selain kewajiban untuk meminta bukti pembayaran pajak, Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris juga wajib melaporkan pembuatan akta perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada Kepala Daerah paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya setelah terjadi peralihan hak. Pelanggaran terhadap ketentuan pembuatan laporan ini dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.¹⁵

KESIMPULAN

Para ahli waris melakukan peralihan hak BPHTB waris, perolehan hak waris diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke bawah. Berdasarkan hasil penelitian penulis bahwa pihak Bapenda beranggapan peralihan hak waris hanya dilakukan satu kali atas peralihan seluruh ahli waris. Untuk melakukan peralihan hak waris kepada salah satu ahli waris berkewajiban membayar pajak BPHTB dilakukan secara jual beli atau hibah.

Urgensi sinkronisasi sistem validasi BPHTB waris di Kantor Bapenda Kota Palembang dan Kantor Pertanahan Nasional Kota Palembang agar tidak terjadinya penafsiran ganda mengenai proses pembayaran pajak BPHTB dua kali yaitu waris dan jual beli atau hibah, karena menurut petugas di Bapenda Kota Palembang peralihan hak atas BPHTB waris dilakukan keseluruhan ahli waris, karena sistem peralihan hak waris atas hak dan kewajibannya sama. Berdasarkan praktek dilapangan jika ingin dialihkan kesalah satu atau beberapa ahli waris maka harus membayar pajak BPHTB lagi yaitu jual beli atau hibah. Sistem validasi BPHTB waris pada Bapenda Kota Palembang, jika syarat-syarat administrasi sudah terpenuhi maka petugas verifikator Bapenda akan validasikan BPHTB warisnya. Sistem validasi di Kantor Pertanahan Kota Palembang jika syarat-syarat administrasi termasuk sudah di validasi dari Bapenda Kota Palembang terpenuhi maka akan di proses lalu di terbitkan sertipikat yang sudah dialihkan kepada ahli waris. kedua instansi antara Bapenda Kota Palembang dengan Kantor Pertanahan Kota Palembang sudah terjadi *Host to host*, terjadinya konektifitas sistem di Kantor Bapenda Kota Palembang dengan Kantor Pertanahan Kota Palembang, penulis mengamati hal tersebut sering terjadi ketidak sinkron sistem tersebut dikarenakan sistem di Bapenda sudah validasi atas BPHTB warisnya tetapi di Kantor Pertanahan Kota Palembang tidak ada status mengenai validasi tersebut. maka diperlukan adanya evaluasi antar sistem dalam bentuk sistem di server pusat induknya harus diperbarui dan sinyal internet yang stabil agar langsung terkoneksi dan tidak terulang kembali atas keterhambatan proses peralihan hak BPHTB waris.

DAFTAR PUSTAKA

Al-Haolandi, Setya Qodar, and Sukarmi Sukarmi. "Peran Notaris Dalam Pembagian Waris Berdasarkan Hak Waris Barat Dengan Peran Pengadilan Agama Dalam Pembagian Waris Berdasarkan Hak Waris Islam." *Jurnal Akta* 5, no. 1 (2018): 117.
<https://doi.org/10.30659/akta.v5i1.2539>.

¹⁴ "Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah" (2022).

¹⁵ "Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Restribusi Daerah" (2016).

- Bedi Jubaedi. "Pengenaaan BPHTB Atas Peristiwa Waris." word press, 2008.
- 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* 2, no. 1 (2021): 90–101.
- Elviana Sagala.SH., M.Kn. "Hak Mewaris Menurut Hukum Waris Perdata," 1386.
- Hilman Hadikusuma. *Hukum Waris Adat*. Cetakan ke. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2015.
- Irma Devita. "Pemilikan Tanah Secara Warisan." irmadevita, 2008.
- KEMENTERIAN ATR/BPN, SEKRETARIAT JENDERAL. "Sekilas Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional." *Https://Www.Atrbpn.Go.Id/?Menu=Sekilas* 3, no. 0741 (2021): 3–4.
- Labetubun, Muchtar Anshary Hamid, and Sabri Fataruba. "Implikasi Hukum Putusan Pengadilan Terhadap Pembatalan Perkawinan." *Batulis Civil Law Review* 1, no. 1 (2020): 54. <https://doi.org/10.47268/ballrev.v1i1.430>.
- Lembaran Negara. "Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria," 1960, 17.
- Putri, Zeta Fadiah Inge. "Kedudukan Ahli Waris Yang Berkelamin Ganda Dalam Hukum Islam." *Repertorium, Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 8, no. 1 (2019): 66–80.
- RI, BAPPENAS. "Presiden Republik Indonesia Peraturan Presiden Republik Indonesia." *Demographic Research*, 2020, 4–7.
- Undang-undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (2022).
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Restribusi Daerah (2016).
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (n.d.).
- UUD Republik Indonesia. "Peraturan Pemerintah Republik Indonesia, Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peratumn Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah," 2016, 16.