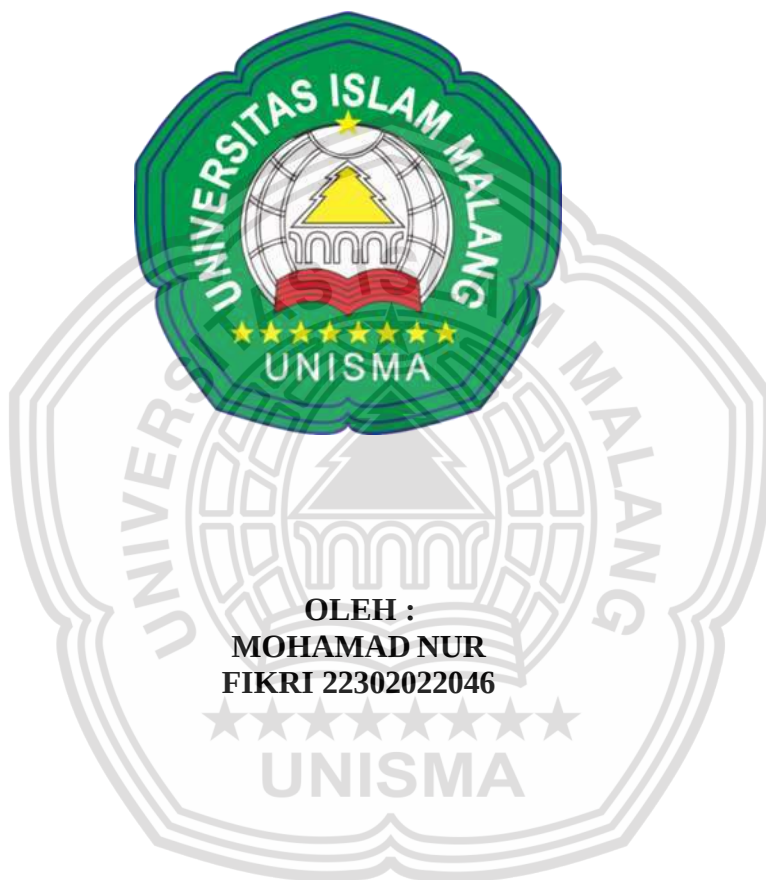


**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PEWARISAN
TANAH YANG BERNILAI PEROLEHAN OBJEK PAJAK (NPOP) TIDAK
BERSERTIFIKAT**

TESIS



**OLEH :
MOHAMAD NUR
FIKRI 22302022046**

**PROGAM STUDI MAGISTERKENOTARIATAN
PROGAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM MALANG
MALANG
2025**

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PEWARISAN TANAH
YANG BERNILAI PEROLEHAN OBJEK PAJAK (NPOP) TIDAK BERSERTIFIKAT**

TESIS

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Memperoleh Gelar Magister
Kenotariatan Pada Program Pasca Sarjana Universitas Islam Malang**



**OLEH :
MOHAMAD NUR FIKRI
22302022046**

**PROGAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM MALANG
MALANG
2025**

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah Puji syukur kepada Allah SWT, teriring salawat dan salam kepada Nabi Besar Muhammad SAW yang telah membawa pencerahan kepada umat manusia. Karena atas berkah dan rahmat serta kesehatan yang diberikanNya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis yang berjudul “PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PEWARISAN TANAH YANG BERNILAI PEROLEHAN OBJEK PAJAK (NPOP) TIDAK BERSERTIFIKAT”, sebagai suatu syarat untuk mendapatkan derajat sarjana S-2 pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Malang.

Selama proses penulisan tesis ini sejak penyusunan rancangan penelitian, studi kepustakaan, pengumpulan data serta pengolahan hasil penelitian sampai terselesaikannya penulisan tesis ini, penulis telah banyak mendapatkan bantuan baik sumbangan pemikiran maupun tenaga yang tak ternilai harganya dari berbagai pihak. Untuk itu pada kesempatan ini perkenankanlah penulis dengan segala kerendahan hati dan penuh keikhlasan untuk menyampaikan rasa terima kasih yang tulus kepada:

1. Bapak Prof. Drs. H. Junaidi, M.Pd., Ph.D., selaku Rektor Universitas Islam Malang;
2. Bapak Prof. H. M. Mas’ud Said, M.M., PH.D., selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Islam Malang;
3. Bapak Dr. H. Ahmad Siboy, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Malang;

4. Bapak Dr. H. Budi Parmono, S.H., M.H., Pembimbing I tesis yang telah memberikan banyak masukan serta arahan untuk dapat terselesaikannya tesis ini dengan baik;
5. Bapak Dr. H. Ahmad Siboy, S.H., M.H., Pembimbing II tesis yang telah memberikan banyak masukan serta arahan untuk dapat terselesaikannya tesis ini dengan baik;
6. Seluruh Dosen dan Pegawai Tata Usaha pada Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Islam Malang atas segala ilmu yang telah diberikan dan yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan pendidikan di Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Islam Malang;
7. Kepada keluarga tercinta, orang tua penulis Bapak Sutaman dan Zumaroh serta Adik kandung penulis Firzam Darul Fanani dan Mayla Faiza yang senantiasa memberikan doa dan dukungan kepada penulis selama menempuh pendidikan di Magister Kenotariatan Universitas Islam Malang;
8. Rekan-rekan Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Malang Angkatan 2023 yang tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu.

Akhirnya semoga tesis ini dapat memberikan sumbangan dan pikiran serta sangat bermanfaat bagi semua pihak yang membacanya.

Penulis

Mohamad Nur Fikri

PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PEWARISAN TANAH YANG BERNILAI PEROLEHAN OBJEK PAJAK (NPOP) TIDAK BERSERTIFIKAT

ABSTRAK

Mohamad Nur Fikri¹⁾

Budi Parmono²⁾

Ahmad Siboy³⁾

Penelitian ini membahas mengenai Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pewarisan Tanah yang Bernilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) Tidak Bersertifikat. Permasalahan yang sering timbul adalah ketika tanah warisan belum memiliki sertifikat, sehingga menimbulkan hambatan baik dalam proses pendaftaran tanah maupun dalam pemenuhan kewajiban perpajakan, khususnya terkait Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang didasarkan pada NPOP. Penelitian ini menggunakan metode normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan konseptual (*conceptual approach*), yaitu dengan menganalisis ketentuan hukum positif yang berlaku serta konsep-konsep hukum pertanahan dan waris.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa peran PPAT sangat penting sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik terkait peralihan hak atas tanah, termasuk dalam hal pewarisan. Namun, pada tanah yang tidak bersertifikat, PPAT menghadapi keterbatasan kewenangan karena akta yang dibuat harus didasarkan pada data yuridis yang jelas. Dalam praktiknya, tanah warisan yang tidak bersertifikat harus terlebih dahulu melalui proses pembuktian hak waris, pendaftaran tanah, serta penentuan nilai perolehan objek pajak untuk kepentingan pembayaran BPHTB. Dengan demikian, PPAT berperan tidak hanya sebagai pembuat akta, tetapi juga sebagai fasilitator yang memberikan kepastian hukum melalui koordinasi dengan Kantor Pertanahan dan instansi perpajakan.

Penelitian ini menyimpulkan bahwa peran PPAT dalam pewarisan tanah yang bernilai NPOP tidak bersertifikat adalah memastikan adanya kepastian hukum, keteraturan administrasi pertanahan, serta kepatuhan terhadap kewajiban perpajakan, meskipun diperlukan sinkronisasi regulasi dan mekanisme yang lebih jelas antara hukum waris, hukum pertanahan, dan hukum pajak.

Kata Kunci : PPAT, NPOP, Pewarisan, Tanah Tidak Bersertifikat

1. Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Islam Malang
2. Dosen Magister Kenotariatan Universitas Islam Malang
3. Dosen Magister Kenotariatan Universitas Islam Malang

THE ROLE OF LAND DEED OFFICIALS IN THE INHERITANCE OF LAND WITH A TAXABLE VALUE (NPOP)

THAT IS NOT CERTIFIED

ABSTRACT

Mohamad Nur Fikri¹⁾

Budi Parmono²⁾

Ahmad Siboy³⁾

This research discusses The Role of the Land Deed Official (PPAT) in the Inheritance of Land with an Acquisition Value of Tax Object (NPOP) Without Certificate. The main issue arises when inherited land has not yet been certified, creating obstacles in the land registration process as well as in fulfilling tax obligations, particularly concerning the Land and Building Rights Acquisition Duty (BPHTB) which is based on the NPOP. This study employs a normative legal method with a statute approach and conceptual approach, by analyzing the applicable positive legal provisions along with legal concepts of land and inheritance.

The findings indicate that the role of the PPAT is crucial as a public official authorized to draw up authentic deeds regarding the transfer of land rights, including in cases of inheritance. However, in uncertified land, the PPAT encounters limitations since the deed must be based on clear juridical data. In practice, inherited land without a certificate must first undergo proof of inheritance rights, land registration, and determination of the acquisition value of the tax object for the purpose of BPHTB payment. Thus, the PPAT's role is not only limited to preparing deeds but also acting as a facilitator who ensures legal certainty through coordination with the Land Office and tax authorities.

This study concludes that the role of PPAT in the inheritance of land with NPOP but without certificate is to guarantee legal certainty, orderly land administration, and compliance with tax obligations, although synchronization of regulations and clearer mechanisms between inheritance law, land law, and tax law are still required.

Keywords: PPAT, Inheritance, Uncertified Land, NPOP, Normative.

1. Master Student of Notarial Affairs Islamic University Of Malang
2. Lecturer of Master of Notarial Affairs Islamic University Of Malang
3. Lecturer of Master of Notarial Affairs Islamic University Of Malang

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pewarisan hak atas tanah merupakan salah satu bentuk peralihan hak yang sering terjadi dalam praktik pertanahan di Indonesia. Didalam proses terdapat dimensi hukum yang kompleks, sehingga tidak hanya menyangkut aspek keperdataan, tetapi juga berkaitan erat dengan kewajiban administrasi dan perpajakan. Tanah sangat penting karena memberikan landasan bagi keberadaan manusia, memungkinkan kita untuk hidup, bekerja, dan memiliki anak. Oleh karena itu, terjadi persaingan antar manusia untuk memperebutkan tanah. Tanah adalah suatu komponen permukaan bumi dan suatu kesatuan yang diatur berdasarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, tentang Prinsip-Prinsip Agraria. Dimanapun hak atas tanah diakui oleh negara, Undang-Undang Pokok Agraria akan mengaturnya. Hal ini mencakup kepemilikan, penggunaan komersial, penggunaan bangunan, penggunaan penyewaan, pembukaan lahan, dan pengumpulan hasil hutan.

Dalam pelaksanaan pemungutan dan atau pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) baik sejak berlakunya Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang kemudian disebut UU BPHTB semula merupakan pajak pusat, maupun dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi

Daerah (UU PDRD), yang kemudian menjadi pajak daerah masih menimbulkan permasalahan bagi masyarakat yang melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah, seperti jual beli, hibah ataupun warisan, yang seringkali tidak paham dengan ketentuan dalam hal cara pemungutan dan cara penentuan besarnya BPHTB yang harus mereka bayarkan. Pelimpahan pajak pusat menjadi pajak daerah ini sesuai dengan sistem desentralisasi yang memiliki dua tingkatan, yaitu pemerintah pusat dan pemerintah daerah.¹ yang masing-masing tingkat pemerintahan memiliki kewenangan melakukan pemungutan pajak. Dalam melaksanakan kewenangan pemungutan BPHTB menjadi pajak daerah tersebut dibuat peraturan daerah atas persetujuan DPRD, karena menyangkut hak, kewajiban, dan kekayaan rakyat daerah.²

Badan Pertanahan Nasional atau sering disebut BPN menerbitkan sertifikat sebagai bukti kepemilikan tanah. Kepemilikan tanah dan rumah susun dapat dialihkan melalui berbagai jalur, antara lain jual beli, tukar menukar, hibah dan sewa, pewarisan, dan lelang. Peralihan hak adalah pemindahan suatu hak atas objek tertentu dengan cara tertentu dari satu kepemilikan ke pemilikan yang lainnya. Peralihan tersebut menghasilkan

¹ Adrian Sutedi, *Hukum Pajak dan Retribusi Daerah*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2008, hlm. 13

² Murtir Jeddawi, *Implementasi Kebijakan Otonomi Daerah (Analisis Kewenangan, Kelembagaan, manajemen Kepegawaian, dan Peraturan Daerah)*, Total Media, Yogyakarta, 2008, hlm. 39.

atau melahirkan suatu pajak. Oleh karena itu, pajak merupakan hal yang selalu berkembang di masyarakat.³

Berdasarkan Undang-Undang nomor 32 tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali dan terakhir diubah dengan Undang-Undang nomor 12 tahun 2008 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang nomor 32 Tahun 2004 dan Undang-Undang nomor 33 Tahun 2004 tentang Pertimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, maka penyelenggaraan Pemerintahan Daerah dilakukan dengan memberikan kewenangan seluas-luasnya karena Pajak Daerah dan Retribusi Daerah merupakan salah satu sumber pendapatan Daerah yang paling penting guna membiayai pelaksanaan pemerintahan Daerah. Peralihan hak atas tanah dan bangunan melalui warisan merupakan salah satu sumber potensial penerimaan negara dalam bentuk Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pasca lahirnya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pengelolaan BPHTB dialihkan sepenuhnya kepada pemerintah daerah, sehingga menjadi instrumen penting dalam menopang Pendapatan Asli Daerah.

Salah satu hal yang menimbulkan permasalahan adalah penggunaan nilai transaksi yang digunakan sebagai dasar perhitungan BPHTB. Ketentuan tentang dasar yang digunakan sebagai dasar perhitungan BPHTB baik yang diatur dalam UU BPHTB maupun dalam UU PDRD adalah dengan menggunakan nilai transaksi. Nilai transaksi adalah nilai yang

³ Waluyo, 2002, *Perpajakan Indonesia Buku II*, (Jakarta: Salemba Empat hlm 4)

merupakan kesepakatan antara para pihak yang melakukan transaksi, seperti kalau dalam jual beli, adalah antara penjual dengan pembeli Sehingga kepastian hukum nilai transaksi turut dalam menentukan sah tidaknya sebuah jual beli, dalam hal ini apakah benar bahwa nilai transaksi baik yang dicantumkan dalam akta jual beli maupun yang digunakan sebagai dasar perhitungan BPHTB adalah benar-benar sesuai dengan kenyataan yang telah disetujui atau disepakati oleh pihak-pihak yang melakukan transaksi.

Peran PPAT sangat penting dalam pembuatan akta jual beli tanah. Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 yang telah mengalami perubahan menjadi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya, yang ditentukan oleh Undang-Undang. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang telah mengalami perubahan menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Pejabat Pembuatan Akta Tanah, PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. PPAT mempunyai tanggung jawab dalam pembuatan akta jual beli tanah dan bangunan rumah.⁴ Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian Tesis dengan judul **“Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pewarisan Tanah Yang BerNilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) Tidak Bersertifikat”**.

⁴ I Gusti Bagus Yoga Prawira, Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah, Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan, 2016, hlm 1-15

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Pengaturan Pewarisan Tanah Yang BerNilai Perolehan Objek Pajak Tidak Bersertifikat?
2. Bagaimana Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pewarisan Tanah Yang BerNilai Perolehan Objek Pajak Tidak Bersertifikat?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian yang dilakukan pasti mempunyai tujuan yang ingin diperoleh dari hasil penelitian. Dalam tujuan penelitian, peneliti berpegang pada masalah yang telah dirumuskan, dan adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisis tentang dasar hukum pengaturan dalam Pewarisan Tanah Yang BerNilai Perolehan Objek Pajak Tidak Bersertifikat.
2. Untuk menganalisis tentang Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pewarisan Tanah Yang BerNilai Perolehan Objek Pajak Tidak Bersertifikat.

D. Manfaat Penelitian

Setiap penelitian harus mempunyai manfaat untuk pemecahan masalah yang sedang diteliti. Untuk itu suatu penelitian setidaknya mampu memberikan manfaat akademis kepada bidang hukum dan manfaat praktis pada kehidupan masyarakat. Penelitian ini dapat ditinjau dari dua segi yang saling berkaitan dari segi teoritis dan segi praktis. Berhubungan dengan adanya penelitian ini, maka peneliti sangat berharap dapat memberikan manfaat kepada:

1. Manfaat Akademis

- a) Untuk mengembangkan ilmu pengetahuan yang diperoleh dalam perkuliahan.
- b) Sebagai wawasan untuk mengembangkan wacana dan pemikiran bagi peneliti dalam lingkup hukum kenotariatan.
- c) Menambah literatur atau wawasan ilmiah yang dapat digunakan untuk melakukan kajian dan penelitian selanjutnya dibidang hukum kenotariatan tentang Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pewarisan Tanah Yang BerNilai Perolehan Objek Pajak Tidak Bersertifikat.

2. Manfaat Praktis

- a) Untuk Masyarakat : dapat memberikan informasi bagi masyarakat umum tentang Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pewarisan Tanah Yang BerNilai Perolehan Objek Pajak Tidak Bersertifikat
- b) Untuk pemerintah : dapat ikut serta memberikan pandangan hukum tentang Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pewarisan Tanah Yang BerNilai Perolehan Objek Pajak Tidak Bersertifikat.
- c) Untuk universitas : sebagai ilmu pengetahuan dan wawasan bagi mahasiswa fakultas hukum, khususnya Magister Kenotariatan.

E. Penelitian Terdahulu

Penelitian 1.1

	Peneliti 1	Peneliti 2	Perbandingan	Catatan
Nama Peneliti Dan Lembaga	Sony Putri Oktavia M Sarno Fakultas Hukum Universitas Diponegoro	Mohamad Nur Fikri Universitas Islam Malang		

	2021	2025		
Judul	Peran PPAT Dalam Melakukan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli	Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pewarisan Tanah Yang BerNilai Perolehan Objek Pajak Tidak Bersertifikat	Peneliti 1 : Lebih menekankan dan membahas Perlindungan hukum bagi para pihak pada peralihan hak atas tanah melalui jual beli Peneliti 2 : Lebih menekankan pada Pewarisan Tanah Yang Bernilai Perolehan Objek Pajak Tidak Bersertifikat	Judul tidak sama
Rumusan Masalah	1. Bagaimana tanggung jawab PPAT dalam memberikan perlindungan hukum hak atas tanah pada saat jual beli berlangsung? 2. Bagaimana upaya PPAT dalam memberikan perlindungan pada saat peralihan hak atas tanah melalui jual beli?	1. Bagaimana Pengaturan Pewarisan Tanah yang BerNilai Perolehan Objek Pajak Tidak Bersertifikat? 2. Bagaimana Peran PPAT dalam Pewarisan Tanah yang BerNilai Perolehan Objek Pajak Tidak Bersertifikat	Peneliti 1 : Mempertanyakan terkait tanggung jawab PPAT dan Upaya PPAT dalam memberikan perlindungan hak atas tanah pada saat jual beli berlangsung Peneliti 2 : Mempertanyakan Peraturan dan Peran PPAT dalam Pewarisan	

			Tanah yang BerNilai Perolehan Objek Pajak Tidak Bersertifikat	
Kesimpulan	Terpenuhinya Pasal 1320 KUHP mengenai syarat sahnya suatu jual beli menjadi acuan yang harus dilakukan PPAT dalam memberikan perlindungan hukum bagi kedua pihak yang melakukan transaksi. Syarat sahnya jual beli di antaranya adalah: (1) terpenuhi <i>legal standing</i>-nya, (2) kecakapan yang terbentuk dari kedua pihak, (3) adanya kesepakatan dari kedua pihak, (4) halal, (5) hal tertentu, (6) melakukan pengecekan terhadap pajak BPHTB serta PPh, (7) terpenuhinya hak atas peralihan tanah. Selain itu harus juga terpenuhi hukum adat yang mencakup syarat terang, tunai, dan nyata.			

Penelitian 2.2

	Peneliti 1	Peneliti 2	Perbandingan	Catatan
Nama Peneliti Dan Lembaga	Muhammad Agung Lisdiawan Universitas Sriwijaya	Mohamad Nur Fikri Universitas Islam Malang		

	2022	2025		
Judul	Kewenangan Dan Tanggung Jawab Hukum PPAT Dalam Penitipan Pembayaran BPHTB Klien	Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pewarisan Tanah Yang BerNilai Perolehan Objek Pajak Tidak Bersertifikat	Peneliti 1 : Lebih menekankan dan membahas Kewenangan dan Tanggung Jawab PPAT Dalam Penitipan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Klien Peneliti 2 : Lebih menekankan pada Pewarisan Tanah yang Bernilai Perolehan Objek Pajak Tidak Bersertifikat	Judul tidak sama
Rumusan Masalah	1. Bagaimana pertanggungjawaban hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tidak melaksanakan pembayaran terhadap penitipan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dari klien? 2. Upaya hukum Apa yang dapat dilakukan klien apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah melakukan	1. Bagaimana Pengaturan Pewarisan Tanah yang BerNilai Perolehan Objek Pajak Tidak Bersertifikat? 2. Bagaimana Peran PPAT dalam Pewarisan Tanah yang BerNilai Perolehan Objek Pajak Tidak Bersertifikat?	Peneliti 1 : Mepertanyakan terkait tanggung jawab PPAT dan Upaya PPAT dalam memberikan perlindungan hak atas tanah pada saat jual beli berlangsung Peneliti 2 : Memepertanyakan Peraturan dan Peran PPAT dalam Pewarisan Tanah yang BerNilai	

	penyalahgunaan kewenangannya dalam penitipan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan?		Perolehan Objek Pajak Tidak Bersertifikat	
Kesimpulan	PPAT memiliki kewenangan untuk menerima penitipan pembayaran BPHTB dari klien sebagai bagian dari rangkaian pembuatan akta peralihan hak atas tanah dan bangunan. Kewenangan ini melekat pada jabatannya sebagai pejabat umum yang diberi kepercayaan oleh negara untuk melaksanakan tugas tersebut. Penitipan ini bertujuan untuk mempermudah dan mempercepat proses peralihan haknya.			

F. Kerangka Teori Dan Kerangka Konseptual

Kerangka teoritik dan sebagainya, berbagai istilah tersebut pada dasarnya sama maksud dan maknanya, mungkin ada yang lebih luas dan yang lain lebih sempit kajiannya, akan tetapi isi dari kerangka teoritik adalah konsepsi-konsepsi, teori-teori, pandangan-pandangan, dan

penemuan yang relevan dengan pokok permasalahan.⁵ Kata teoritik atau teoretis atau *theoretical* berarti berdasarkan pada teori, mengenai atau menurut teori.⁶ Kata teori berasal dari kata *theoria* dalam bahasa Latin yang berarti perenungan. Kata *theoria* itu sendiri berasal dari kata *thea* yang dalam bahasa Yunani berarti cara atau hasil pandang.⁷

Dalam penelitian ilmiah, adanya kerangka teoritis adalah merupakan suatu kerangka dari mana suatu masalah dan hipotesis diambil atau dihubungkan. Menurut *Meuwissend, Jan Gijssels* dan *Mark van Hoccke*, teori hukum merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis hukum dari keberlakuan normatif, keberlakuan empiris, dan kekuatan mengikat dari hukum. Hukum dari dari aspek nomatif merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis norma-norma dan aturan-aturan hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan maupun doktrin. Sedangkan teori hukum dari dimensi empirik merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis hukum dari keberlakukannya dalam masyarakat. Teori hukum dari dimensi kekuatan mengikat merupakan teori yang menganalisis mengapa masyarakat mematuhi aturan hukum.⁸

⁵ Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, Hlm. 92.

⁶ Sudikno Mertokusumo, 2001, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, Hlm. 156

⁷ Soetandyo Wigjosoebroto, 2002, *Hukum, Paradigma, Metode dan Dinamika Masalahnya*, Jakarta: Elsam Huma, Hlm. 184

⁸ Salim, H. S, dan Erlies Septiana Nurbani, 2014, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi Dan Tesis*, Jakarta: Rajawali Pers, Hlm. 7-8

1. Kerangka Teori

a. Teori Keadilan

Keadilan pada dasarnya adalah suatu konsep yang relatif, setiap orang tidak sama, adil menurut yang satu belum tentu adil bagi yang lainnya, ketika seseorang menegaskan bahwa ia melakukan suatu keadilan, hal itu tentunya harus relevan dengan ketertiban umum dimana suatu skala keadilan diakui. Skala keadilan sangat bervariasi dari satu tempat ke tempat lain, setiap skala didefinisikan dan sepenuhnya ditentukan oleh masyarakat sesuai dengan ketertiban umum dari masyarakat tersebut.⁹

Di Indonesia keadilan digambarkan dalam Pancasila sebagai dasar negara, yaitu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Dalam sila lima tersebut terkandung nilai-nilai yang merupakan tujuan dalam hidup bersama. Adapun keadilan tersebut didasari dan dijiwai oleh hakikat keadilan kemanusiaan yaitu keadilan dalam hubungannya manusia dengan dirinya sendiri, manusia dengan manusia lainnya, manusia dengan masyarakat, bangsa, dan negara, serta hubungan manusia dengan Tuhannya.¹⁰ Demikian pula nilai-nilai keadilan tersebut sebagai dasar dalam pergaulan antar negara sesama bangsa didunia dan prinsip-prinsip ingin menciptakan ketertiban hidup bersama dalam suatu pergaulan antarbangsa di dunia dengan berdasarkan suatu prinsip kemerdekaan bagi setiap

⁹ M. Agus Santoso, *Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, Ctk. Kedua, Kencana, Jakarta, 2014, hlm. 85.

¹⁰ Ibid, hlm. 86.

bangsa, perdamaian abadi, serta keadilan dalam hidup bersama (keadilan sosial).¹¹

Menurut Thomas Hobbes keadilan ialah suatu perbuatan dapat dikatakan adil apabila telah didasarkan pada perjanjian yang telah disepakati. Dari pernyataan tersebut dapat disimpulkan bahwa keadilan atau rasa keadilan baru dapat tercapai saat adanya kesepakatan antara dua pihak yang berjanji. Perjanjian disini diartikan dalam wujud yang luas tidak hanya sebatas perjanjian dua pihak yang sedang mengadakan kontrak bisnis, sewa-menyewa, dan lain-lain. Melainkan perjanjian disini juga perjanjian jatuhnya putusan antara hakim dan terdakwa, peraturan perundang-undangan yang tidak memihak pada satu pihak saja tetapi saling mengedepankan kepentingan dan kesejahteraan publik.¹² Teori ini digunakan untuk menjawab seluruh rumusan masalah yang disebutkan di atas, karena teori ini menjelaskan bagaimana keadilan Dalam konteks perolehan hak atas tanah melalui warisan, termasuk kewajiban pembayaran BPHTB dengan mekanisme Pewarisan Tanah yang berNilai Perolehan Objek Pajak Tidak Brsertifikat regulasi perpajakan tanah warisan tersebut merupakan manifestasi dari kontrak sosial dalam negara modern yang diatur secara tegas melalui Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 jo. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009. PPAT menjadi instrumen untuk memastikan

¹¹ Ibid. hal. 87

¹² Muhammad Syukri Albani Nasution, Hukum dalam Pendekatan Filsafat, Ctk. Kedua, Kencana, Jakarta, 2017, hlm. 217-218.

implementasi hukum positif yang pada akhirnya menjaga keadilan sebagai keteraturan sosial, mencegah sengketa, dan menjamin keberlangsungan pembangunan melalui penerimaan pajak.

b. Teori Kewenangan

Kewenangan sering disejajarkan dengan istilah wewenang. Wewenang sering disamakan dengan istilah Belanda yaitu “*bevoegdheid*” yang artinya wewenang atau berkuasa. Menurut H.D Stout wewenang adalah pengertian yang berasal dari hukum organisasi pemerintahan, yang dapat dijelaskan sebagai seluruh aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang-wewenang pemerintahan oleh subjek hukum publik dalam hubungan hukum public.¹³

Kewenangan menurut Ferrazi adalah sebagai hak untuk melaksanakan satu atau lebih fungsi manajemen, yang meliputi pengaturan (regulasi dan standarisasi), pengurusan (administrasi) dan pengawasan (supervisi) atau suatu urusan tertentu.¹⁴ Kamal Hidjaz sebagaimana dikutip dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia kata wewenang memiliki arti:¹⁵

- a) Hak dan kekuasaan bertindak;
- b) Kekuasaan membuat keputusan, memerintah dan melimpahkan tanggung jawab kepada orang lain.

Sedangkan kewenangan memiliki arti:

¹³ Ridwan HR, 2013. Hukum Administrasi Negara. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. hlm. 71

¹⁴ Ganjong, 2007. Pemerintah Daerah Kajian Politik dan Hukum. Bogor: Galia Indonesia. hlm. 93

¹⁵ Kamal Hidjaz, 2010. Efektifitas Penyelenggaraan Kewenangan dalam Sistem Pemerintahan Daerah di Indonesia. Makassar: Pustaka Refleksi. hlm 35

- 1) Hak wewenang;
- 2) Hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu.

Bagir manan berpendapat bahwa wewenang dalam bahasa hukum tidak sama dengan kekuasaan. Kekuasaan hanya menggambarkan hak untuk berbuat atau tidak berbuat. Wewenang sekaligus berarti hak dan kewajiban.¹⁶ Apabila dalam kaitannya dengan lelang eksekusi hak tanggungan oleh kreditur, hak mengandung pengertian kekuasaan atas piutang dan dapat menjual objek jaminan melalui pelelangan umum apabila debitur wanprestasi, sedangkan kewajiban berarti kekuasaan untuk melaksanakan apa yang menjadi hak dari kreditur.

Kewenangan adalah kekuasaan yang diformalkan baik terhadap golongan orang tertentu maupun terhadap suatu bidang secara bulat. Sedangkan wewenang hanya mengikuti bidang tertentu saja. Dengan demikian kewenangan berarti kumpulan dari wewenang-wewenang, menurut Mabrun wewenang adalah kemampuan untuk melakukan suatu tindakan publik atau kemampuan bertindak yang diberikan oleh undang-undang untuk melakukan hubungan hukum.¹⁷

Kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang, sedangkan wewenang hanya mengenai suatu

¹⁶ Bagir Manan, Wewenang Provinsi, Kabupaten dan Kota dalam Rangka Otonomi Daerah. Hlm1-2

¹⁷ Marbun, S. F. 2001. Dimensi-dimensi pemikiran hukum administrasi Negara. Yogyakarta: UII Press. hlm. 41

“*onderdeel*” atau bagian tertentu saja dari kewenangan. Kewenangan memuat wewenang-wewenang *rechtsbe bevoegdheden*. Wewenang merupakan lingkup tindakan hukum publik, lingkup wewenang pemerintahan, tidak hanya meliputi wewenang membuat keputusan pemerintah, tetapi meliputi wewenang dalam rangka pelaksanaan tugas dan memberikan wewenang serta distribusi wewenang utamanya ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Secara yuridis, pengertian wewenang adalah kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum.¹⁸

Wewenang sekurang-kurangnya terdiri atas tiga komponen, yaitu pengaruh, dasar hukum dan konformitas hukum. Komponen pengaruh artinya bahwa penggunaan wewenang bertujuan untuk mengendalikan perilaku subjek hukum, komponen dasar hukum artinya bahwa wewenang itu harus didasarkan pada hukum yang jelas, dan komponen konformitas hukum adalah menghendaki bahwa wewenang harus memiliki standar yang jelas (untuk wewenang umum) dan standar khusus (untuk jenis wewenang tertentu).

Teori ini digunakan untuk menjawab seluruh rumusan masalah yang disebutkan diatas, karena teori ini menjelaskan bagaimana kewenangan PPAT memberikan konseling hukum terkait

¹⁸ Indroharto. Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, dalam Paulus Efendie Lotulung, Himpunan Makalah Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik. 1994. Bandung: Citra Aditya Bakti. hlm.65.

perhitungan BPHTB, termasuk Pewarisan Tanah yang ber NPOP Tidak Bersertifikat, sehingga harus dilihat dalam koridor kewenangan yang diberikan undang-undang dan peraturan jabatan PPAT. PPAT pada dasarnya diberi kewenangan formil untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu terkait hak atas tanah, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Dari perspektif teori kewenangan, tindakan PPAT memberikan konseling hukum tentang NPOPTKP dapat dipandang sebagai bagian dari kewenangan atribusi yang melekat pada tugas jabatannya untuk memastikan kesesuaian syarat-syarat substantif peralihan hak atas tanah sebelum pembuatan akta. Hal ini diatur dalam Pasal 97-102 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 1997, yang mengharuskan PPAT memeriksa terpenuhinya dokumen, termasuk bukti pembayaran BPHTB.

2. Kerangka Konseptual

a. Peran PPAT

Menurut Soerjono Soekanto peran merupakan aspek dinamis dalam suatu kedudukan (status). Apabila seorang melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan kedudukannya, maka seorang tersebut telah menjalankan suatu peranan. Dalam sebuah organisasi, setiap orang memiliki berbagai macam karakteristik dalam melaksanakan tugas, kewajiban atau tanggung jawab yang telah diberikan oleh

masing-masing organisasi atau suatu lembaga.¹⁹ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), merupakan pejabat umum yang menjadi mitra Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam kegiatan pendaftaran tanah guna membantu/memformalkan setiap perbuatan hukum atas bidang tanah yang dilakukan oleh para pihak yang dituangkan dalam suatu akta otentik.²⁰ Hal ini seperti dimuat dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu “dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”.

b. Pewarisan Tanah

Pewaris adalah orang yang telah meninggal dunia dan meninggalkan seluruh harta kekayaannya baik hutang maupun piutang kepada ahliwarisnya.²¹ Tanah adalah lapisan atas bumi. Kualitas tanah bervariasi tergantung di mana ia ditemukan. Tanah menurut Dokuchaev adalah lapisan permukaan yang terbentuk oleh bahan-bahan yang telah mengalami proses lanjutan sebagai akibat perubahan alam yang disebabkan oleh udara, dan alam, benda hidup/mati.

¹⁹ Soerjono Soekanto, *Sosiologi Suatu Pengantar*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), hlm.37

²⁰ Nugraha, H. S. (2021). *TINJAUAN KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM MEMBUAT AKTA OTENTIK (Studi di Kota Banjarmasin Propinsi Kalimantan Selatan)* (Doctoral dissertation, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional).

²¹ Triani, N. K. E., Sukadana, I. K., & Suryani, L. P. (2021). Pewarisan Hak Atas Tanah Yang Dibebankan Hak. *Jurnal Analogi Hukum*, 3(1), 52-56.

c. NPOP Tidak Bersertifikat

Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) adalah dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), yaitu nilai yang digunakan untuk menghitung berapa besarnya pajak yang dikenakan saat seseorang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Tanah tidak bersertifikat adalah tanah yang belum terdaftar di Kantor Pertanahan dan belum memiliki sertifikat hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

G. Sistematika Penulisan

Untuk menyusun penelitian ini, sistematika penulisan dibagi dalam:

BAB I : PENDAHULUAN

Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Masalah, Manfaat penelitian, Manfaat Akademis, Manfaat Praktis, Penelitian Terdahulu, Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Kerangka Konseptual, Sistematika Penulisan

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Peran PPAT, Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT, Bentuk dan Fungsi Akta PPAT, Kode Etik PPAT, Tentang Peran, NPOP Tidak Bersertifikat, Pengertian BPHTB, Dasar Hukum BPHTB, Subjek dan Objek BPHTB, Dasar Pengenaan dan Tarif BPHTB, BPHTB sebagai Pajak Daerah, Pewarisan Tanah, Hukum Waris, Asa-Asas Hukum Waris, Asas Kematian, Asas Hubungan Darah dan Hubungan Perkawinan, Asas Bilateral, Asas Individual, Asas Segala Hak Kewajiban Pewaris Beralih Pada Ahli Waris,

Fungsi dan Tujuan Surat Keterangan Waris, Golongan Ahli Waris, Golongan I, Golongan II, Golongan III, Golongan IV, Tentang Tanah, Asas Accessie atau Asas Perlekatan, Asas Horizontal Scheiding atau Asas Pemisahan Horizontal.

BAB III : METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian, Pendekatan Penelitian, Sumber Bahan Hukum, Bahan Hukum Primer, Bahan Hukum Sekunder, Bahan Hukum Tertier, Teknik Pengumpulan Bahan Hukum, Studi Pustaka, Studi Dokumen, Teknik Analisis Bahan Hukum

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Peraturan Pewarisan Tanah yang BerNilai Perolehan Objek Pajak Tidak Bersertifikat, Ketentuan Mengenai BPHTB, Sistem Validasi Perhitungan BPHTB, Ketentuan Mengenai Pemilikan Bersama dan Waris, Peran PPAT dalam Pewarisan Tanah yang BerNilai Perolehan Objek Pajak Tidak Bersertifikat, PPAT Sebagai Pejabat Umum Pembuat Akta Peralihan Hak, PPAT Sebagai Jembatan Informasi Hukum Pertanahan, Kedudukan Warisan dalam Ahli Waris, Mewarisi Berdasarkan Pengganti (Bij Plaatsvervulling), Edukasi Tentang Pencegahan Sengketa Waris, Pembagian Secara Ab Intestato, Pembagian Secara Testamentair.

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan Dan Saran

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Peraturan NPOPTKP untuk tanah warisan diakomodasi dalam kerangka hukum perpajakan daerah dengan memberikan keringanan khusus bagi ahli waris melalui penetapan NPOPTKP yang lebih tinggi. Pada objek bersertifikat, penerapan NPOPTKP berjalan lancar karena didasarkan pada data NJOP PBB yang terstruktur. Namun, pada objek belum bersertifikat, penentuan NPOP memerlukan metode alternatif seperti penilaian berdasarkan nilai wajar pasar atau oleh instansi berwenang, yang menuntut kejelasan regulasi dan transparansi dalam implementasinya. Fleksibilitas ini penting untuk mengakomodasi realitas di lapangan, sambil tetap mendorong kepastian hukum melalui sertifikasi tanah. Perda Kabupaten Malang Nomor 7 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi secara eksplisit mengatur besaran NPOPTKP untuk perolehan hak atas tanah dan bangunan karena warisan, yaitu sebesar Rp300.000.000,00. Ketentuan ini memberikan keringanan pajak yang signifikan bagi ahli waris dalam proses balik nama sertifikat tanah warisan. Ahli waris perlu memastikan bahwa mereka memahami ketentuan ini dan melengkapi dokumen yang diperlukan saat mengurus balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan dan Kantor Pelayanan Pajak Pratama setempat.
2. PPAT memegang peran sentral dan multidimensional sebagai konselor hukum bagi pemegang tanah warisan, terutama terkait dengan

NPOPTKP pada belum bersertifikat. Peran ini tidak hanya terbatas pada pembuatan akta, tetapi meluas pada pemberian edukasi, penafsiran hukum, perhitungan pajak, dan panduan prosedural. Khususnya untuk tanah warisan yang belum bersertifikat, PPAT menjadi sangat esensial dalam memberikan pemahaman mengenai legalitas, prosedur sertifikasi, dan implikasi perpajakan yang kompleks. Melalui peran ini, PPAT berkontribusi pada terciptanya kepastian hukum dan kepatuhan perpajakan di sektor pertanahan. Penyelesaian sengketa nonlitigasi juga dapat dilakukan melalui lembaga arbitrase.

B. Saran

1. PPAT perlu mendapatkan pelatihan berkelanjutan yang komprehensif mengenai perhitungan NPOP, khususnya terkait tanah warisan. Pelatihan ini harus mencakup aspek hukum pertanahan, perpajakan, dan prosedur administrasi yang relevan. Materi pelatihan juga perlu mencakup penanganan kasus-kasus kompleks, seperti sengketa waris atau tanah dengan status kepemilikan yang tidak jelas.
2. Diperlukan standarisasi prosedur dan dokumentasi yang jelas dan terstruktur untuk proses konseling hukum NPOP tanah warisan. Standarisasi ini akan memastikan konsistensi dan transparansi dalam perhitungan NPOP, serta memudahkan pengawasan untuk audit. Dokumentasi yang lengkap dan terorganisir juga akan melindungi PPAT dari potensi sengketa di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Abdul Manan, Hukum Perdata Islam di Indonesia, (Jakarta: Kencana, 2006).
- Adrian Sutedi, Hukum Pajak dan Retribusi Daerah, Ghalia Indonesia, Bogor, 2008.
- Ali, Z. (2021). *Metode penelitian hukum*. Sinar Grafika.
- Amin, S. M. (2010). *Bimbingan dan konseling Islam*. Amzah.
- Arnowo, W. (2018). *Pertanahan Agraria, dan Tata Ruang Jakarta*. Prenadamedia Group.
- Bedi Jubaedi, "Pengenalan BPHTB Atas Peristiwa Waris," word press, 2008.
- Boedi, H. (2008). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Cipta, R. A. (2020). Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Notarius*, 13(2).
- Daerah, P. H. P., Pariwisata, D. I., & Reformasi, P. Agussalim Andi Gadjong. 2007. *Pemerintahan Daerah Kajian Politik dan Hukum*. Ghalia Indonesia. Bogor. Aminuddin Ilmar. 2018. *Hukum Tata Pemerintahan*. Cetakan Ke-3. Prenada media Group. Jakarta. Andi Pangerang Moenta dan Syafa'at Anugrah Pradana. 2018. Pokok.
- Danny Burn, Robin Hambleton and Paul Hogget, *The Politics of Decentralisation, Revitalising Local, Democracy*, The Macmillan Pres Ltd. London, 1994.
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Keempat*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2014).
- Effendi Perangin, *Hukum Waris*, Jakarta: Raja grafindo persada. 2013.
- Erwiningsih, W., & Sailan, F. Z. (2019). *Hukum agraria: dasar-dasar dan penerapannya di bidang pertanahan*. FH UII Press.
- Gregor van der Burght, *Hukum Waris*. PT Citra Aditya Bakti, Bandung. 1995.
- Hallen A, *Bimbingan dan Konseling* (Jakarta: Quantum Teaching, 2005),

- Heru Supriyanto, Cara Menghitung PBB, BPHTB, dan Bea Materai, PT. Indeks, Jakarta, , 2010.
- Hidjaz, M. K. (2010). *Efektivitas penyelenggaraan kewenangan dalam sistem pemerintahan daerah di Indonesia*. Pustaka Refleksi.
- Hr, R. (2006). Hukum administrasi negara. *Jakarta: Raja Grafindo Persada*.
- Ibrahim, J. (2012). Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif, cetakan ke-6. *Malang: Bayumedia Publishing*.
- Imam Sudiyat, Hukum Adat Sketsa Asas, Liberty, Yogyakarta, 1976.
- Irma Devita, "Pemilikan Tanah Secara Warisan," *irmadevita*, 2008.
- Lotulung, P. E. (1994). Himpunan Makalah Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik.
- Manan, Bagir. "Wewenang Provinsi, KabuPaten, dan kota dalam rangka otonomi daerah." *Bandung: Fakultas Hukum Unpad* (2000).
- Marbun, S. F. (2012). Hukum Administrasi Negara. (*No Title*).
- Mardiasmo, M. B. A. "Perpajakan (edisi revisi)." *Penerbit Andi* (2011).
- Mukti Fajar, N. D., & Achmad, Y. (2010). *Dualisme penelitian hukum: normatif & empiris*. Pustaka pelajar.
- Muhamad, A. (1993). Hukum perdata indonesia.
- Nasution, B. J. (2008). Metode penelitian ilmu hukum.
- Nasution, M. S. A. (2017). Hukum dalam Pendekatan Filsafat, Ctk. *Kedua, Kencana, Jakarta*.
- Oemarsalim, S. H. (1987). *Dasar-dasar hukum waris di Indonesia*. Bina Aksara.
- Panjaitan, Saut P. "Dasar-Dasar Ilmu Hukum: Asas, Pengertian, dan Sistematika." *Universitas Sriwijaya, Palembang* (1998).
- Perangin, E. (1994). Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum. *Jakarta: Raja Grafindo*.
- Priyatno, D., & Aridhayandi, M. R. (2018). Resensi Buku (Book Review) Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum, Bandung: PT. Citra Aditya, 2014. *Jurnal Hukum Mimbar Justitia*, 2(2).

- R. Wirjono Prodjodikoro, S.H., HUKUM WARISAN DI INDONESIA. (Bandung: Sumur Bandung). 1980.
- Rahim Faqih, A. (2001). Bimbingan dan Konseling dalam Islam. *Pusat Peerbitan UII Press Yogyakarta, Yogyakarta.*
- Rahim, A. (2016). Bimbingan dan konseling dalam Islam.
- Rhiti, H. (2015). Filsafat Hukum edisi Lengkap (dari klasik ke postmodernisme). *Yogyakarta: Universitas Atma Jaya.*
- Salim H. Sidik, *Hukum Tanah dalam Perspektif Hukum Nasional* (Jakarta: Sinar Grafika, 2018).
- Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta: Sinar Grafika, 2002.
- Salim, H. S., & Nurbani, E. S. (2017). Penerapan teori hukum pada penelitian tesis dan disertasi/Salim HS.
- Santoso, A. (2012). Hukum, moral dan keadilan: Sebuah kajian filsafat hukum.
- Santoso, U. (2005). Hukum agraria hak-hak atas tanah.
- Santoso, U. (2016). *Kantor pencatatan sipil: perspektif tentang regulasi, kewenangan, dan hakikat akta* . Grup Prenadamedia.
- Santoso, U., & SH, M. (2017). *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Prenada Media.
- Siahaan, Marihot Pahala. *Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan: teori & praktek*. Divisi Buku Perguruan Tinggi, RajaGrafindo Persada, 2003.
- Soerjono Soekanto, Sosiologi Suatu Pengantar, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002).
- Soerjono, S., & Sri, M. (2003). Penegakan Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat.
- Subekti, Pokok-pokok Hukum Perdata, Jakarta: PT Intermasa, 2003.
- Sudikno Mertokusumo, 2001, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Yogyakarta: Liberty

Syamsir, Torang, Organisasi & Manajemen (Perilaku, Struktur, Budaya & Perubahan Organisasi), (Bandung: Alfabeta, 2014).

The Liang Gie, 1978, Kumpulan Pembahasan Terhadap Undang- Undang Tentang Pokok-Pokok Pemerintahan Daerah Indonesia, Cet. II, Karya Kencana, Yogyakarta.

Urip Santoso, S. H. *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*. Prenada Media, 2019.

Waluyo dan Wirawan B. Ilyas. 2002. *Perpajakan Indonesia*. Jakarta:Salemba Empat.

Wignjosoebroto, S., & Hukum, P. (2002). *Metode dan Dinamika Masalahnya. Elsam dan Huma, Jakarta*.

Soerojo Wignjodipoero, 1995, *Pengantar dan AzasAzas Hukum Adat*, Haji Masagung, Jakarta.

Prodjojo Hamidjojo, 2000, *Hukum Waris Indonesia*, Stensil, Jakarta.

A.P Parlindungan, berakhirnya hak-hak atas tanah menurut sistem UUPA, cetakan III, Bandung : Mandar Maju, 2001.

Urip Santoso, 2015, *Perolehan Hak atas tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta.

A. Ahmad Azhar Basyir, MA., *Hukum Waris Islam* (Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia, 1990).

JURNAL

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).

Ahlan, S., & Elmiyah, N. (2005). *Hukum kewarisan perdata barat. Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia*.

Albertus Sutjipto, BPHTB Atas Warisan Tanah dan/atau Bangunan, Media Notariat Membangun Notaris Profesional, Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, Jakarta, 2001.

Ambarwati, Auliah. "Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Efektifkah?." *Dinamika Hukum* 22.1 (2021).

Asri, B., & Asri, T. (1988). *Dasar dasar hukum waris barat: suatu pembahasan teoritis dan praktek*. Tarsito.

- Herlien, Beberapa Masalah Mengenai Pemilikan Bersama, Media Notariat, Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, Jakarta, 1991.
- Hulu, Klaudius Ilkam, and Dalinama Telaumbanua. "Kepemilikan Hak Atas Tanah Warisan Yang Diperoleh Melalui Harta Peninggalan Orang Tua." *Jurnal Panah Keadilan* 1.2 (2022).
- Jantje D. South, 2013, "Kewenangan Daerah Mengelola Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)", *Jurnal Hukum Universitas Samratulangi* Vol. I Nomor 5, Oktober-Desember 2013.
- Khadapi, Moh Ali, Achmad Irwan Hamzani, dan Muhammad Wildan. "Tinjauan Hukum Pencegahan Konflik Dalam Pembagian Ahli Waris Menurut Hukum Perdata." *Jurnal Studi Islam Indonesia (JSII)* 1.1 (2023)
- Kuncoro, Ganesha Al Hakim. *Analisis Penentuan Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Atas Jual Beli Di Kabupaten Kediri (Studi pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Kediri)*. Diss. Universitas Brawijaya, 2017.
- Lewerissa, Jessica Manuela, Barzah Latupono, and Agustina Balik. "Kedudukan Dan Hak Ahli Waris Terhadap Harta Warisan Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." *TATOHI: Jurnal Ilmu Hukum* 2.12 (2023).
- M.J.A. van Mourik "Erfrecht", *Studiepockets privaatrecht*, Penerbit Tjeenk Willink- Zwolle- 1986. (van Mourik/Efrecht), dalam Komar Andasasmita, *Buku Notaris III Hukum Harta Perkawinan Dan Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Teori dan Praktek)*, Penerbit oleh Ikatan Notaris Indonesia Komisariat Daerah Jawa Barat 1987.
- Murdiatmo, Temmy, *Pelaksanaan Pengenaan Bea Perolehan Atas Hak Atas Tanah Dan Bangunan Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Cagar Di Kota Malang* . Diss. Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, 2007.
- Murtir Jeddawi, Implementasi Kebijakan Otonomi Daerah (Analisis Kewenangan, Kelembagaan, manajemen Kepegawaian, dan Peraturan Daerah), Total Media, Yogyakarta, 2008.
- Nugraha, Heru Satria. *Tinjauan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Membuat Akta Otentik (Studi Di Kota Banjarmasin Propinsi Kalimantan Selatan)*. Diss. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2021.

Pransisto, Johamran, and Muhammad Natsir. "The Reality of Property Registration for Land Ground in Preventive Perspective Incidence Dispute Arrange the Effort State." *International Journal of Innovative Research and Development* 10.7 (2021).

Prawira, IGBY, dan Gusti Bagus Yoga. "Tanggung Jawab PPAT terhadap Undang-Undang Pengikatan Jual Beli Tanah." *Jurnal Ius* 4.1 (2016).

Rasda, Dewi, Muhammad Sabir Rahman, and Bakhtiar Tijjang. "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah." *Jurnal Litigasi Amsir* 9.1 (2021).

Rizky, Gogo Kun. *Perbandingan Penerapan Sistem Penilaian Mandiri dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dalam Jual Beli di Kota dan Kabupaten Malang*. Disertasi. Universitas Brawijaya, 2017.

Sari, Ratih Mega Puspa, Sidik Purnama, and Gunarto Gunarto. "Peranan PPAT Dalam Pensertifikatan Tanah Akibat Jual Beli." *Jurnal Akta* 5.1 (2018).

Suparman, M. (2022). *Hukum Waris Perdata*. Sinar Grafika.

Triani, Ni Komang Evic, I. Ketut Sukadana, and Luh Putu Suryani. "Pewarisan Hak Atas Tanah Yang Dibebankan Hak." *Jurnal Analogi Hukum* 3.1 (2021).

Uswatul Khasanah, "Tinjauan Yuridis Ahli Waris Ab Intestato Menurut Hukum Perdata, *Jurnal Legal Opinion*, Volume 4, Nomor 5, 2016.

Wulyandari, Widi Prastikaningtyas Dyah. *Dasar Kebijakan Pengenaan Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (Npoptkp) Karena Waris Atas Tanah yang Belum Bersertipikat (Analisa Pasal 100 Ayat 8 Peraturan Daerahkabupaten Malang Nomor 8 Tahun 2010 Tentang Pajak Daerah)*. Diss. Brawijaya University, 2014.

UNDANG-UNDANG

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Daerah Kabupaten Malang Nomor 7 Tahun 2023 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi.

Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor Per-16/Pj/2021 Tentang Dokumen Tertentu Yang Kedudukannya Dipersamakan Dengan Faktur Pajak.

Peraturan Pemerintah Nomor 24, Tahun 2016, Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

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 28 Tahun 2009, Tentang Pajak dan Retribusi Daerah.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Peraturan Jabatan Notaris.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

INTERNET

<https://mh.uma.ac.id/apa-itu-pejabat-pembuat-akta-tanah-ppat/#:~:text=Mereka%20harus%20menjaga%20kerahasiaan%20d%20okumen,Artikel%20Terkait%20:>, Diakses Pada, Minggu 20 Juli 2025, Pukul 19.30 WIB.

<https://misaelandpartners.com/artikel-hibah-waris-wasiat-dan-hibah-wasiat/>, di akses pada tanggal 23 Juli 2025, pukul 11.36 WIB.

[https://www.google.com/search?q=Pasal+1+ayat+\(1\)+dan+Pasal+3+ayat+\(1\)+Peraturan+Pemerintah+Nomor+24+Tahun+2016+tentang+Peraturan+Jabatan+Pejabat+Pembuat+Akta+Tanah.&rlz=1C1MSIM_e nID1051ID1051&oq=Pasal+1+ayat+\(1\)+dan+Pasal+3+ayat+\(1\)+Peraturan+Pemerintah+Nomor+24+Tahun+2016+tentang+Peraturan+Jabatan+Pejabat+Pembuat+Akta+Tanah.&gs_lcrp=EgZjaHJvbWUyBggAEEUYOdIBCTI2OTNqMGoxNagCCLACAF9BSfbkic_0PvxBfQU n25InND7&sourceid=chrome&ie=UTF-8](https://www.google.com/search?q=Pasal+1+ayat+(1)+dan+Pasal+3+ayat+(1)+Peraturan+Pemerintah+Nomor+24+Tahun+2016+tentang+Peraturan+Jabatan+Pejabat+Pembuat+Akta+Tanah.&rlz=1C1MSIM_e nID1051ID1051&oq=Pasal+1+ayat+(1)+dan+Pasal+3+ayat+(1)+Peraturan+Pemerintah+Nomor+24+Tahun+2016+tentang+Peraturan+Jabatan+Pejabat+Pembuat+Akta+Tanah.&gs_lcrp=EgZjaHJvbWUyBggAEEUYOdIBCTI2OTNqMGoxNagCCLACAF9BSfbkic_0PvxBfQU n25InND7&sourceid=chrome&ie=UTF-8).Diakses 2 Juli 2025 Pukul 22.50 WIB

1.