
KAJIAN HUKUM PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN HIBAH WASIAT TANAH DAN BANGUNAN

Oleh :

Inas Amanta¹

Yefrizawati²

Bastari³

T Keizerina Devi Azwar⁴

Magister Kenotariatan - Universitas Sumatera Utara

Alamat : JL. Sivitas Akademika No.9, Padang Bulan, Kec. Medan Baru, Kota Medan,
Sumatera Utara (20155).

Korespondensi Penulis : tatainasamanta@gmail.com

Abstract. *Taxes are an important source of income for the state in financing various development activities and public services. In the context of acquiring rights to land and buildings, BPHTB is one type of tax imposed. Two important aspects that are the focus of this research are when the BPHTB is owed for bequest grants of land and buildings and the amount of the acquisition value of non-taxable tax objects (NPOPTKP) in the context of certain bequest grants. In the Law on Use Rights and Taxes on Land and Buildings (HKPP Law), there are provisions that regulate when BPHTB is owed for bequests of land and buildings. Apart from that, there are also provisions regarding the amount of NPOPTKP which can reduce the amount of tax that must be paid. This research has three problems, namely, what is the legal certainty of the provisions regarding when BPHTB is owed for bequest grants of land and buildings, what is the legal certainty of the provisions regarding the amount of value of acquisition of non-taxable tax objects (NPOPTKP) for the acquisition of rights to land and buildings in certain bequest grants based on Article 46 paragraph (7) of the HKPP Law and how fair the provisions regarding the amount of NPOPTKP are for the acquisition of rights to*

Received Desember 28, 2023; Revised January 01, 2023; January 08, 2024

*Corresponding author : admin@mediaakademik.com

KAJIAN HUKUM PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN HIBAH WASIAT TANAH DAN BANGUNAN

land and buildings from certain testamentary grants based on Article 46 paragraph (7) of the HKPP Law. This research uses a normative juridical method with a descriptive analytical approach. The resources used in this research are secondary data collected using library research techniques. The provisions of Article 49 letter b) of the HKPP Law at the time the testamentary gift deed was signed, even though the BPHTB tax object did not yet exist. The recipient of a testamentary gift will obtain rights to land and buildings as BPHTB objects when/after the grantor of the testamentary gift dies, this is in accordance with article 958 of the Civil Code. The authority of the Regional Government in determining the amount of NPOPTKP reduction can result in significant differences in value. In this case, there is a discrepancy and potential injustice in the amount of taxation related to certain bequests. Article 46 paragraph (7) of the HKPP Law does not fulfill the principle of justice because it is horizontal and vertical. People who have the same economic capacity in the form of NPOPTKP are the same tax object, because being given different NPOPTKP will result in different amounts of BPHTB tax debt. This is based on the fact that taxpayers with the same ability are taxed at different amounts.

Keywords: *Land and Building Rights, Grant Tax, Legal Analysis, Grant Tax, Will Grant.*

Abstrak. Pajak merupakan sumber pendapatan bagi negara yang penting dalam membiayai berbagai kegiatan pembangunan dan pelayanan publik. Dalam konteks perolehan hak atas tanah dan bangunan, BPHTB merupakan salah satu jenis pajak yang dikenakan. Dua aspek penting yang menjadi fokus dalam penelitian ini adalah saat terutangnya BPHTB atas hibah wasiat tanah dan bangunan serta besarnya nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak (NPOPTKP) dalam konteks hibah wasiat tertentu. Dalam Undang-Undang Hak Penggunaan dan Pajak atas Tanah dan Bangunan (UU HKPP), terdapat ketentuan yang mengatur kapan BPHTB terutang atas hibah wasiat tanah dan bangunan. Selain itu, terdapat juga ketentuan mengenai besarnya NPOPTKP yang dapat mengurangi jumlah pajak yang harus dibayarkan. Penelitian ini memiliki tiga permasalahan yaitu bagaimana kepastian hukum ketentuan tentang saat terutang BPHTB atas hibah wasiat tanah dan bangunan, bagaimana kepastian hukum ketentuan tentang besarnya nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak (NPOPTKP) atas perolehan hak

atas tanah dan bangunan pada hibah wasiat tertentu berdasarkan Pasal 46 ayat (7) UU HKPP dan bagaimana keadilan ketentuan tentang besarnya NPOPTKP atas perolehan hak atas tanah dan bangunan hibah wasiat tertentu berdasarkan Pasal 46 ayat (7) UU HKPP. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan deskriptif analitis. Sumber daya yang digunakan dalam penelitian ini data sekunder yang diumpulkan dengan teknik studi pustaka (*library research*). Ketentuan Pasal 49 huruf b) UU HKPP pada saat ditandatangani akta hibah wasiat, padahal objek pajak BPHTB belum ada. Penerima hibah wasiat akan memperoleh hak atas tanah dan bangunan sebagai objek BPHTB adalah pada saat/sesudah pemberi hibah wasiat meninggal dunia, hal ini sesuai ini sesuai dengan pasal 958 KUH Perdata. Kewenangan Pemerintah Daerah dalam menentukan besarnya pengurangan NPOPTKP dapat menghasilkan perbedaan nilai yang signifikan. Dalam hal ini, terdapat ketidaksesuaian dan potensi ketidakadilan dalam besarnya pengenaan pajak terkait hibah wasiat tertentu. Pasal 46 ayat (7) UU HKPP adalah tidak memenuhi prinsip keadilan karena horizontal dan vertikal. Orang yang mempunyai kemampuan ekonomi yang sama berupa NPOPTKP objek pajak yang sama, karena diberikan NPOPTKP yang berbeda akan menghasilkan besarnya hutang pajak BPHTB yang berbeda ini melandaskan bahwa wajib pajak dengan kemampuan yang sama dikenakan pajak dengan jumlah yang berbeda.

Kata kunci: Hak Atas Tanah dan Bangunan, Pajak Hibah, Analisis Hukum, Pajak Hibah, Hibah Wasiat.

LATAR BELAKANG

Dalam konteks BPHTB, pemerintah daerah memiliki wewenang untuk menetapkan ketentuan mengenai tarif pajak, persyaratan administrasi, prosedur pembayaran, serta ketentuan lainnya yang berkaitan dengan pengenaan dan pemungutan BPHTB. Ketentuan ini biasanya diatur dalam peraturan daerah (perda) yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah setempat. BPHTB dihitung berdasarkan nilai perolehan hak atas tanah dan bangunan yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan perda yang berlaku di daerah tersebut. Tarif pajak BPHTB dapat bervariasi antara satu daerah dengan daerah lainnya, tergantung pada kebijakan perpajakan daerah masing-masing. Pemerintah daerah bertanggung jawab untuk melakukan pemungutan dan penegakan hukum terkait

KAJIAN HUKUM PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN HIBAH WASIAT TANAH DAN BANGUNAN

pajak BPHTB. Mereka harus memastikan bahwa wajib pajak memenuhi kewajiban perpajakan, melaporkan transaksi perolehan hak atas tanah dan bangunan, dan membayar pajak BPHTB sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Pendapatan yang diperoleh dari pajak BPHTB dapat digunakan oleh pemerintah daerah untuk membiayai berbagai kegiatan pembangunan infrastruktur, pelayanan publik, serta pengembangan wilayah dengan tujuan meningkatkan kesejahteraan masyarakat di tingkat lokal.¹

Menurut Pasal 957 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatakan bahwa, “**hibah wasiat** adalah suatu penetapan wasiat yang khusus, dengan mana si yang mewariskan kepada seorang atau lebih memberikan beberapa barang-barangnya dari suatu jenis tertentu, seperti misalnya, segala barang bergerak, barang tidak bergerak atau memberikan hak pakai hasil atas seluruh atau sebagian harta peninggalannya. Artinya, dalam hibah wasiat Pemberi Hibah Wasiat menjelaskan secara spesifik barang apa yang mau diwasiatkan. Hibah wasiat dibuat pada saat Pemberi Hibah Wasiat masih hidup, tetapi pelaksanaannya dilakukan pada saat Pemberi Hibah Wasiat telah meninggal dunia.”²

Priantara mendefinisikan “Hibah wasiat adalah suatu penetapan wasiat yang khusus mengenai pemberian hak atas tanah atau bangunan kepada orang pribadi atau badan hukum tertentu, yang berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia”.³

Beralihnya hibah wasiat sejak hari meninggalnya pewaris, memberikan hak kepada penerima hibah wasiat.⁴Banyak orang yang menganggap hibah wasiat dan wasiat adalah dua hal yang sama, padahal keduanya berbeda. Hibah wasiat adalah bagian dari wasiat, tetapi bukan wasiat seutuhnya karena wasiat sendiri terdiri dari dua jenis yaitu wasiat pengangkatan waris dan hibah wasiat.

Objek pajak hibah wasiat adalah hibah yang dilakukan melalui wasiat tanah dan/atau bangunan. Pajak yang dikenakan terhadap hibah wasiat ini biasanya disebut sebagai BPHTB hibah wasiat. Dalam konteks pajak hibah wasiat, objek pajaknya adalah

¹ A.A. Made Hernita Ismayani, Analisis Pengenaan BPHTB Atas Hibah Wasiat Dan Waris Di Kota Denpasar, *E-Jurnal Akuntansi Universitas Udayana*, Vol. 3 No.1 (2013), hal. 179

²R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dengan tambahan Undang-Undang Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2016, hal. 232.

³Diaz Priantara, *Perpajakan Indonesia*, Mitra Wacana Media, Jakarta, 2012, hal. 622.

⁴Pasal 958, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diberikan melalui wasiat. Ketika seseorang meninggal dunia dan meninggalkan wasiat yang berisi hibah tanah dan/atau bangunan kepada penerima wasiat, maka penerima wasiat akan memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut. Pajak hibah wasiat dikenakan terhadap nilai perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut. Nilai pajak yang harus dibayarkan umumnya dihitung berdasarkan persentase tertentu dari nilai perolehan, yang dapat bervariasi tergantung pada peraturan perpajakan di masing-masing daerah. Pajak hibah wasiat bertujuan untuk menghasilkan pendapatan bagi pemerintah daerah dan memastikan adanya kontribusi finansial dari perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui wasiat.

Dalam ketentuan Pasal 46 ayat (6) dan (8) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dinyatakan bahwa “Dalam hal perolehan hak karena hibah wasiat atau waris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (2) huruf a angka 4 dan angka 5 yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat atau waris, termasuk suami/istri, nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan paling sedikit sebesar Rp300.000.000 (tiga ratus juta rupiah). Sementara itu, dalam ketentuan ayat (8) dinyatakan bahwa, Nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan dengan Perda. Hal ini dapat menyebabkan ketidakpastian hukum dan keadilan dalam menetapkan NPOPTKP untuk hibah wasiat tertentu tanah dan bangunan karena besarnya faktor pengurang dari dasar pengenaan pajak menjadi tidak sama untuk objek pajak yang relatif sama.

Dalam menentukan besarnya NPOPTKP atas hibah wasiat yang didasarkan pada Pasal 46 ayat (7) UUKPP yang ditentukan oleh Pemerintah Daerah. Dalam menentukan besaran BPHTB terutang, Pemerintah Daerah menetapkan nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak sebagai pengurang dasar pengenaan BPHTB. Penentuan besarnya NPOPTKP pada hibah wasiat terletak pada Pasal 46 ayat (7) UU HKPP yang ditetapkan oleh pemerintah daerah (Pemda) / dispenda (BPRD) yang artinya pemerintah daerah dapat saja menentukan besar NPOPTKP tersebut dengan sewenang-nangnya. Hal ini bertentangan dengan Pasal 958 KUH Perdata yang bahwa hibah wasiat baru beralih apabila si penerima hibah wasiat meninggal dunia. Oleh karena itu 46 ayat (7) UU HKPP

KAJIAN HUKUM PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN HIBAH WASIAT TANAH DAN BANGUNAN

belum menunjukkan adanya peralihan hibah wasiat karena belum adanya objek pajak BPHTb, sedangkan untuk Pasal 958 KUH Perdata jatuhnya pajak terutang BPHTB hak waris pada saat si penerima hibah wasiat meninggal dunia, maka dari itu kepastian hukum terletak pada Pasal 958 KUH Perdata.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini berupa penelitian hukum normatif, penelitian ini dilakukan dengan penelitian yang bersifat deskriptif analisis. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan penelitian yaitu kepustakaan (*library research*). Alat pengumpulan data dalam penelitian ini Studi dokumen, Pedoman wawancara. Analisis data dalam penelitian hukum mempergunakan metode pendekatan kualitatif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

SURAT TERUTANG BPHTB ATAS HIBAH WASIAT TANAH DAN BANGUNAN

Secara umum saat terutang BPHTB adalah tanggal:

- a. Dibuat dan ditandatangani PPJB.
- b. Dibuat dan ditandatangani akta.
- c. Pendaftaran peralihan hak ke kantor pertanahan.
- d. Putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap.
- e. Penerbitan surat keputusan pemberian hak.
- f. Penunjukan pemenang lelang.

BPHTB yang terutang dipungut di wilayah daerah tempat tanah dan/atau bangunan berada.

Tempat pajak terutang berkaitan dengan:

- a. Pejabat yang berwenang yang menandatangani akta autentik, keputusan lelang, pendaftaran hak, dan pemberian hak baru.
- b. Besarnya NPOPTKP yang dipergunakan dalam perhitungan BPHTB.

c. Besarnya tarif pajak yang dipergunakan dalam perhitungan BPHTB.

Dengan demikian ketidakpastian hukum antara Pasal 49 UU HKPP “saat terutangnya BPHTB ditetapkan pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli untuk jual beli” sedangkan Pasal 958 KUHPerdata yang berisi hibah wasiat pada saat si pemberi hibah wasiat atau yang mewasiatkan meninggal dunia.

Kepastian hukum mengenai saat terutangnya BPHTB atas hibah wasiat tanah dan bangunan didasarkan pada beberapa ketentuan dalam UU HKPP dan KUH Perdata. Pasal 1 angka (37) UU HKPP mendefinisikan BPHTB sebagai pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Sedangkan Pasal 44 ayat (1) UU HKPP menyebutkan bahwa objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Dengan demikian, secara umum, BPHTB dikenakan pada saat terjadinya perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Namun, Pasal 49 huruf b) UU HKPP memberikan pengecualian pada beberapa jenis transaksi, termasuk hibah wasiat. Pasal ini menyatakan bahwa pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta untuk tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan/atau hadiah, belum ada objek yang dikenakan BPHTB. Dengan kata lain, saat terjadinya hibah wasiat, belum ada kewajiban untuk membayar BPHTB. Sebagai gantinya, ketentuan yang mengatur saat terutangnya BPHTB pada hibah wasiat dapat ditemukan dalam Pasal 958 KUH Perdata. Pasal ini menyatakan bahwa semua hibah wasiat yang bersifat murni dan tidak bersyarat, sejak hari meninggalnya pewaris, memberikan hak kepada penerima hibah wasiat (legataris) untuk menuntut barang yang dihibahkan. Hak ini kemudian beralih kepada seluruh ahli waris atau penggantinya.

Dengan demikian, ketika pemberi hibah wasiat meninggal dunia, hak waris dari BPHTB beralih ke penerima hibah wasiat sesuai dengan ketentuan Pasal 958 KUH Perdata. Ini berarti bahwa penerima hibah wasiat akan menjadi pihak yang bertanggung jawab untuk membayar BPHTB setelah hak tersebut beralih kepadanya. Meskipun BPHTB umumnya dikenakan pada saat terjadinya perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, pada hibah wasiat terdapat pengecualian yang diatur dalam Pasal 49 huruf b) UU HKPP karena proses peralihan pajak terutang belum adanya atau belum terlihat karena objek pajak yang dikenakan belum ada. Sehingga pada pasal 958 KUH Perdata

KAJIAN HUKUM PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN HIBAH WASIAT TANAH DAN BANGUNAN

sudah beralih apabila si pemberi hibah wasiat telah meninggal dunia. Sehingga terjadinya ketidakpastian hukum dalam perolehan hak atas tanah dan bangunan tersebut.

Ketidakpastian hukum ini dapat memberikan dampak negatif bagi wajib pajak maupun pemerintah. Bagi wajib pajak, mereka mungkin menghadapi ketidakjelasan mengenai kewajiban pajak yang akan timbul dari hibah wasiat tertentu. Sementara itu, bagi pemerintah, keberlanjutan pendapatan dari pajak BPHTB dapat terhambat karena adanya ketidakpastian mengenai objek pajak yang harus dikenakan pajak. Untuk mengatasi ketidakpastian hukum tersebut, diperlukan kejelasan dalam peraturan perundang-undangan terkait dengan pengenaan pajak pada hibah wasiat dan perolehan hak atas tanah dan bangunan. Pemerintah perlu memberikan arahan yang jelas mengenai waktu dan prosedur pengenaan pajak dalam konteks ini. Hal ini dapat dilakukan melalui perbaikan atau penambahan ketentuan hukum yang mengatur secara spesifik situasi tersebut.

KETENTUAN TENTANG BESARNYA NILAI PEROLEHAN OBJEK PAJAK TIDAK KENA PAJAK (NPOPTKP)

Kepastian hukum adalah prinsip penting dalam hukum yang menyatakan bahwa hukum harus jelas dan dapat dipahami oleh semua orang. Ini berarti bahwa ketentuan hukum harus dapat dipahami dengan mudah dan tidak ambigu, sehingga orang dapat memahami hak dan kewajiban mereka dengan jelas. Dalam konteks pajak, kepastian hukum berarti bahwa aturan tentang perolehan objek pajak dan besarnya nilai perolehan harus jelas dan dapat dipahami dengan mudah.

Menurut Priantara⁵ hibah wasiat adalah suatu penetapan wasiat yang khusus mengenai pemberian hak atas tanah atau bangunan kepada orang pribadi atau badan hukum tertentu, yang berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia. Berdasarkan pemaparan di atas dapat dikatakan dengan hibah wasiat seseorang dapat memberikan dengan bebas hartanya kepada siapapun yang dikehendaki baik itu orang pribadi atau badan yang tertuang dalam surat wasiat yang dibuat oleh penghibah wasiat dan baru berlaku saat penghibah wasiat meninggal dunia, dengan kata lain apabila

⁵ Diaz Priantara, *Perpajakan Indonesia* Edisi 2. Mitra Wacana Media, 2012, hal. 12

pemindahan haknya dengan menggunakan akta wasiat maka ini disebut dengan hibah wasiat

Tanah ulayat adalah tanah yang dimiliki oleh masyarakat atau masyarakat hukum adat yang merupakan bagian dari kebudayaan asli bangsa Indonesia. Tanah ulayat diatur Pasal 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan Nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

Dalam hal ini, kepastian hukum bagi tanah ulayat dalam pendaftaran tanah tidak ada. Haknya dihormati akan tetapi dalam tataran pelaksanaannya berupa bukti sertifikat sebagai proses pendaftaran tanah tidak diakui. Sehingga tanah ulayat masyarakat adat antara hidup dan mati. Hal ini tentu amat disayangkan karena masih banyak tanah ulayat masyarakat adat diberbagai daerah di Indonesia apalagi di daerah Provinsi Sumatera Barat.

Selang 2 tahun kemudian, pada tanggal 24 Juni 1999 telah disahkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat. Dalam Pasal 1 ayat (2) disebutkan bahwa tanah ulayat adalah bidang tanah yang di atasnya terdapat hak ulayat dari suatu masyarakat hukum adat tertentu. Sedangkan yang dimaksud dengan masyarakat hukum adat sesuai pasal 1 ayat (3) adalah sekelompok orang yang terikat oleh tatanan hukum adatnya sebagai warga bersama suatu persekutuan hukum karena kesamaan tempat tinggal ataupun atas dasar keturunan.⁶

Sebagaimana telah diterangkan sebelumnya, bahwa tanah ulayat bukan merupakan obyek pendaftaran tanah, akan tetapi berdasarkan ketentuan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1999 pada Pasal 4 ayat (1) dan (2) ini menyebutkan tanah ulayat dapat dikuasai oleh perseorangan dan badan hukum

⁶ Adora, Pendaftaran *tanah Ulayat*: Tinjauan Yuridis tentang berlakunya undang-unang dan pemanfaatan *tanah ulayat* di Sumatera Barat, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hal. 43

KAJIAN HUKUM PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN HIBAH WASIAT TANAH DAN BANGUNAN

dengan cara didaftar sebagai hak atas tanah apabila dikehendaki oleh pemegang haknya yaitu warga masyarakat hukum adat menurut ketentuan hukum adatnya yang berlaku. Kemudian oleh instansi pemerintah, badan hukum atau perseorangan bukan warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan bisa menguasai tanah ulayat setelah tanah tersebut dilepaskan oleh masyarakat hukum adat itu atau oleh warganya sesuai dengan ketentuan dan tata cara hukum adat yang berlaku.⁷

Tanah ulayat memiliki potensi untuk diperjualbelikan. Sehingga Pasal 46 ayat (7) UU HKPP, yang mengatur besarnya NPOPTKP dapat berubah. Dalam konteks perolehan hak atas tanah dan bangunan melalui hibah wasiat atau waris tertentu, Pemerintah Daerah memiliki kewenangan untuk menetapkan nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak yang lebih tinggi daripada nilai yang diatur oleh Pasal 46 ayat (7) UU HKPP. Hal ini berarti bahwa Pemerintah Daerah dapat menetapkan pengurangan NPOPTKP yang lebih rendah, sehingga dapat berdampak pada besarnya pajak yang harus dibayarkan atas perolehan tersebut. Dalam situasi ini, penting untuk memperhatikan kemungkinan perubahan dan kebijakan Pemerintah Daerah yang dapat mempengaruhi besarnya nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak.

Kepastian hukum mengenai ketentuan besarnya NPOPTKP untuk BPHTB atas perolehan hak atas tanah dan bangunan pada hibah wasiat tertentu diatur dalam beberapa ketentuan Pasal 46 UU HKPP. Pasal 46 ayat (7) UU HKPP menyebutkan bahwa perolehan hak atas tanah dan bangunan melalui hibah wasiat atau waris yang diterima oleh orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat atau waris, termasuk suami/istri, nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan minimal sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah). Hal ini berarti bahwa jika perolehan hak atas tanah dan bangunan dilakukan melalui hibah wasiat atau waris dengan hubungan keluarga seperti yang disebutkan, maka nilai perolehan objek pajak tidak akan dikenai pajak jika nilainya tidak melebihi batas minimum tersebut.

⁷ Sukirno, *Politik Hukum Pengakuan Hak Ulayat*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2018, hal. 64

Di sisi lain, Pasal 46 ayat (7) UU HKPP menyebutkan bahwa pada perolehan hak atas tanah dan bangunan melalui hibah wasiat atau waris tertentu, Pemerintah Daerah memiliki kewenangan untuk menetapkan nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak yang lebih tinggi daripada nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak yang telah ditetapkan sebelumnya. Dengan demikian, Pemerintah Daerah dapat menaikkan batas minimum NPOPTKP untuk perolehan hak atas tanah dan bangunan melalui hibah wasiat atau waris tertentu.

Penentuan besarnya NPOPTKP terletak pada Pasal 46 ayat (7) UU HKPP, penetapan besarnya BPHTB yang terutang akan ditentukan oleh Pemerintah Daerah yang telah disetujui oleh Dewan Perwakilan Rakyat (DPR). Oleh karena itu, Pemerintah Daerah memiliki kewenangan untuk menaikkan nilai NPOPTKP, yang pada akhirnya menciptakan ketidakpastian hukum dalam menentukan besarnya nilai NPOPTKP. Sehingga dapat dikatakan bahwa dalam menetapkan besarnya NPOPTKP untuk BPHTB atas perolehan hak atas tanah dan bangunan pada hibah wasiat tertentu, aturan tersebut terdapat dalam Pasal 46 ayat (7) UU HKPP. Pemerintah Daerah memiliki kewenangan untuk menentukan nilai NPOPTKP yang lebih tinggi dari nilai NPOPTKP yang telah ditetapkan, yang pada gilirannya menciptakan ketidakpastian hukum dalam menentukan besarnya NPOPTKP.

KEADILAN PEMUNGUTAN BPHTB ATAS HIBAH WASIAT TANAH DAN BANGUNAN

NPOPTKP merupakan nilai dasar yang digunakan untuk menghitung besarnya pajak yang harus dibayarkan atas suatu hibah atau wasiat. Besarnya NPOPTKP atas hibah dan wasiat ditentukan oleh peraturan daerah masing-masing wilayah di Indonesia dan dapat berbeda-beda antara satu daerah dengan daerah lainnya. Secara umum, NPOPTKP atas hibah dan wasiat memiliki nilai yang lebih rendah dibandingkan NPOPTKP atas warisan.

Tarif pajak yang berlaku untuk hibah dan wasiat adalah sebagai berikut:

KAJIAN HUKUM PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN HIBAH WASIAT TANAH DAN BANGUNAN

1. Jika penerima hibah/wasiat adalah anak, cucu, atau orang tua kandung dari pemberi hibah/wasiat, maka tarif pajak yang berlaku adalah sebesar 2,5% dari nilai hibah atau wasiat yang melebihi NPOPTKP.
2. Jika penerima hibah/wasiat adalah saudara kandung dari pemberi hibah/wasiat, maka tarif pajak yang berlaku adalah sebesar 10% dari nilai hibah atau wasiat yang melebihi NPOPTKP.
3. Jika penerima hibah/wasiat adalah keluarga selain yang disebutkan di atas, maka tarif pajak yang berlaku adalah sebesar 20% dari nilai hibah atau wasiat yang melebihi NPOPTKP.

Pemerintah tidak dibenarkan membuat suatu ketentuan untuk mengadakan/memungut pajak dari rakyatnya dengan dengan peraturan yang lebih rendah daripada bentuk undang-undang. Untuk memenuhi ketentuan asas kepastian hukum dalam pemungutan pajak, perlu memperhatikan adanya kepastian dalam beberapa hal :⁸

1. Harus pasti, siapa-siapa yang harus dikenakan pajak.
2. Harus pasti, apa yang menjadi dasar untuk mengenakan pajak kepada subjek pajak.
3. Harus pasti, berapa jumlah yang harus dibayar berdasarkan ketentuan tarif pajak
4. Harus pasti, bagaimana jumlah pajak yang terutang tersebut harus dibayar. Juga termasuk di dalamnya peraturan-peraturan yang memuat kenaikan-kenaikan, denda-denda dan sanksi-sanksi serta tentang cara-cara pemberian pembebasan dan pengembalian pajak, juga ketentuan-ketentuan yang memberi hak tagihan utama kepada fiskus dan sebagainya.

Besarnya peran yang diberikan oleh pajak sebagai sumber dana dalam pembangunan nasional, maka tentunya perlu lebih digali lagi potensi pajak yang ada dalam masyarakat sesuai dengan situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan bangsa ini. Salah satu sumber potensi pajak yang patut digali sesuai situasi dan kondisi

⁸Rochmat Soemitro, *Asas-asas Hukum Perpajakan*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departmen Kehakiman, Jakarta, 1991, hal. 14

perekonomian serta perkembangan pembangunan bangsa sekarang ini adalah jenis BPHTB.¹⁵⁵

Perolehan hak atas tanah dan bangunan terjadi karena adanya peralihan hak yang meliputi peristiwa hukum dan perbuatan hukum yang terjadi antara orang atau badan hukum sebagai subyek hukum yang oleh Undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diberikan kewenangan untuk memiliki hak atas tanah dan bangunan, dan menurut hukum peralihan hak terjadi karena dua hal, yaitu hak beralih dan hak dialihkan.

Hak beralih adalah suatu peralihan hak atas tanah dan atau bangunan yang disebabkan oleh orang yang memiliki suatu hak atas tanah dan atau bangunan meninggal dunia sehingga hak tersebut beralih secara langsung kepada ahli waris. Atau dapat juga dikatakan peralihan hak terjadi dengan tidak sengaja melalui suatu perbuatan melainkan terjadi karena hukum atau dapat juga dikatakan bahwa hak atas tanah dan atau bangunan beralih karena peristiwa hukum. Sedangkan hak dialihkan adalah suatu peralihan hak atastanah dan atau bangunan yang dilakukan dengan sengaja sehingga hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain, dengan kata lain peralihan hak terjadi melalui perbuatan hukum tertentu yang dapat berupa jual beli atau hibah, wasiat dan sebagainya.¹⁵⁶

Pemungutan terhadap BPHTB yang didasarkan atas adanya peralihan hak atas tanah dan bangunan yang disebabkan adanya hibah wasiat dilakukan sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam UU HKPP. Dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, termasuk dari hibah wasiat ini dilakukan secara *self assessment*, yaitu suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang, kepercayaan, tanggung jawab kepada wajib pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang harus dibayar. Wajib pajak wajib membayar pajak yang terutang dengan tidak mendasarkan pada adanya surat ketetapan pajak.

Sistem pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah *self assessment*, dimana wajib pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) dan melaporkannya tanpa mendasarkan diterbitkannya surat

¹⁵⁵ Hasil Wawancara dengan Masnura sebagai Kasubbid Keberatan dan Sengketa Bidang Bea Perolehan Hak Atas dan Bangunan dan Pajak Bumi dan Bangunan Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Kota Medan, pada tanggal 14 Juni 2022.

¹⁵⁶ Marihot Pahala Siahaan, *Loc. Cit*

KAJIAN HUKUM PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN HIBAH WASIAT TANAH DAN BANGUNAN

ketetapan pajak. Jadi dari keterangan di atas terlihat dalam hal ini wajib pajak dipercayakan untuk menghitung besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayarkan sebagai akibat adanya perolehan hak atas tanah dan bangunan yang berasal dari adanya hibah wasiat.

Sebelum melaksanakan pembayaran terhadap Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas hibah wasiat yang diterima, ada beberapa tahap yang harus dilalui, yakni:

1. Tahap saat pajak terutang

Saat terutangnya BPHTB pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta untuk hibah wasiat. Dalam hal ini ketika penerima hibah wasiat melakukan pendaftaran untuk peralihan haknya atas harta dari hibah wasiat yang diterimanya kepada Kantor Pertanahan, maka saat itu juga dia sudah mempunyai kewajiban untuk membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dari peralihan haknya tersebut. Jadi timbulnya kewajiban untuk membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah saat dilakukan peralihan hak ke Kantor Pertanahan, yaitu Kantor Pertanahan yang meliputi letak tanah dan atau bangunan yang akan dialihkan haknya karena hibah wasiat tersebut, atau sebelum peralihan hak hibah wasiat tersebut dilakukan, kewajiban untuk membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan juga belum lahir. Dengan demikian apabila pajak yang terutang, yaitu Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Waris dan Hibah Wasiat tidak dibayar, maka peralihan hak atas tanah yang didapat dari waris dan hibah wasiat tidak bisa didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

2. Perhitungan Besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Setelah mengetahui tentang telah timbulnya utang pajak, yaitu Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dengan melakukan pendaftaran peralihan hak atas harta hibah wasiat yang diterima, maka selanjutnya tentu ingin mengetahui seberapa besar utang pajak yang timbul serta bagaimana cara perhitungannya. Karena seperti telah diterangkan sebelumnya, bahwa pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dilakukan secara self assessment, yaitu wajib pajak yang menghitung dan membayarnya sendiri jumlah pajak yang harus dibayar, tanpa harus menunggu diterbit surat ketetapan pajak lebih dulu.

a. Perhitungan Besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar

Untuk menghitung besarnya utang pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayarkan, maka dapat berpedoman kepada ketentuan dalam Pasal 47 UU HKPP yang menyatakan bahwa “Tarif BPHTB ditetapkan paling tinggi sebesar 5% (lima persen)”. Hibah Wasiat disebutkan, bahwa bea perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang terutang atas perolehan hak karena waris atau hibah wasiat adalah sebesar 5% (lima persen) dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang seharusnya terutang.

1) Penetapan hibah wasiat

Langkah pertama yang dilakukan adalah penetapan harta hibah wasiat yang diperoleh oleh penerima hibah wasiat. Berdasarkan akta hibah wasiat tersebut, maka penerima hibah wasiat melakukan pendaftaran untuk peralihan haknya ke Kantor Pertanahan setempat.

2) Penentuan nilai perolehan obyek pajak dari harta hibah wasiat

Setelah akta hibah wasiat ditandatangani berarti sudah jelas pula obyek dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang didapat dari hibah wasiat. Untuk melakukan perhitungan pajak terutang, terlebih dahulu harus ditentukan nilai dari perolehan obyek pajak dari hibah wasiat yang didapat. Nilai perolehan obyek pajak karena hibah wasiat adalah nilai pasar pada saat didaftarkannya perolehan hak tersebut ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Dalam hal nilai pasar lebih rendah dari pada Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan Bangunan, Nilai Perolehan Obyek Pajak yang digunakan sebagai dasar pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah nilai jual obyek pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan.

3) Penentuan nilai obyek pajak tidak kena pajak dari harta hibah wasiat

Dengan telah jelasnya nilai perolehan obyek pajak dari harta Hibah Wasiat, maka untuk melakukan perhitungan selanjutnya adalah dengan mengetahui berapa nilai obyek pajak tidak kena pajak dari harta Hibah wasiat. Ketentuan tentang nilai obyek pajak tidak kena pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dari harta hibah wasiat diatur dalam UU HKPP yang menyatakan bahwa “Besarnya nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan paling

KAJIAN HUKUM PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN HIBAH WASIAT TANAH DAN BANGUNAN

sedikit sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk perolehan hak pertama Wajib Pajak di wilayah Daerah tempat terutangnya BPHTB". Dalam hal perolehan hak karena hibah wasiat atau waris yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat atau waris, termasuk suami/istri, nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan paling sedikit sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

4) Penghitungan besarnya BPHTB dari Hibah Wasiat yang harus dibayar

Besarnya kewajiban atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 dengan tarif pajak ditetapkan sebesar 5% (lima persen). Dengan demikian besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dari hibah wasiat yang harus dibayar adalah 5% (lima persen) dari nilai perolehan obyek pajak dari harta Hibah Wasiat dikurangi dengan nilai obyek pajak tidak kena pajak dari harta hibah wasiat. Dari keterangan tersebut di atas, maka perhitungan besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dari hibah wasiat yang harus dibayar oleh wajib pajak adalah setengah atau 50% dari nilai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dari hibah wasiat yang seharusnya terutang yaitu 5% dari nilai perolehan obyek pajak dari harta hibah wasiat dikurangi dengan nilai obyek pajak tidak kena pajak dari harta hibah wasiat.

b. Tahap Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Pada tahap ini wajib pajak hanya perlu datang ke Kantor Pelayanan Pajak (KPP) yang wilayahnya mencakup dimana tanah dan atau bangunan tersebut berada. Di kantor pajak tersebut wajib pajak mengisi formulir BPHTB yang sudah disediakan dengan memasukkan perhitungan sebagaimana yang telah diterangkan di atas, selanjutnya melakukan penyetoran ke kas pajak yang dapat dilakukan di Kantor Pajak atau di Bank. Baik penyetoran pajak yang dilakukan melalui Bank maupun

di Kantor Pajak diperlukan pengesahan atau validasi oleh kantor pajak terhadap penyetoran yang telah dilakukan oleh wajib pajak.¹⁵⁷

Contoh kecurangan dalam penghitungan BPHTB pada hibah wasiat adalah

Dua kerabat yang memiliki hubungan keluarga antara si A dan si B, yang menerima hibah tanah dan dari keluarga kerabat yang mereka sudah meninggal dunia. Keduanya memiliki kondisi ekonomi yang sama. Tanah yang dihibahkan memiliki nilai pasar yang sama, tetapi ketika keduanya mengajukan pembayaran BPHTB ke Pemerintah Daerah (Pemda) nilai yang ditetapkan oleh Pemda berbeda. Kasus ini menunjukkan adanya kecurangan dalam penghitungan BPHTB yang dilakukan oleh Pemda berdasarkan hubungan keluarga kerabat

Penghitungan BPHTB biasanya dilakukan berdasarkan Pasal 46 ayat (7) UU HKPP. Dalam dalam kasus ini, Pemda telah menetapkan jumlah BPHTB yang berbeda untuk A dan B, meskipun mereka memiliki kondisi ekonomi yang sama dan tanah dan bangunan yang di hibah wasiatkan memiliki nilai pasar yang sama.

Penghitungan BPHTB untuk A :

Nilai pasar tanah yang dihibahkan Rp 1.000.000.000

Persentase tarif BPHTB yang ditetapkan oleh Pemda : 5%

Jumlah BPHTB yang harus dibayar oleh A :

$BPHTB = \% \times (NPOP - NPOPTKP)$

$Rp\ 5\% \times (Rp\ 1.000.000.000 - Rp\ 300.000.000)$

$= Rp\ 35.000.000$

Penghitungan BPHTB untuk B:

Nilai pasar tanah yang dihibahkan Rp 1.000.000.000

¹⁵⁷ Hasil Wawancara dengan Masnura sebagai Kasubbid Keberatan dan Sengketa Bidang Bea Perolehan Hak Atas dan Bangunan dan Pajak Bumi dan Bangunan Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Kota Medan, pada tanggal 14 Juni 2022.

KAJIAN HUKUM PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN HIBAH WASIAT TANAH DAN BANGUNAN

Persentase tarif BPHTB yang ditetapkan oleh Pemda : 5%

Jumlah BPHTB yang harus dibayar oleh B :

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

$$\text{Rp } 5\% \times (\text{Rp } 1.000.000.000 - \text{Rp } 800.000.000)$$

$$= \text{Rp } 10.000.000$$

Dengan demikian antara A dan B memiliki ekonomi yang sama dan tanah yang dihibahkan memiliki nilai pasar yang sama, Pemda telah menetapkan tarif BPHTB yang berbeda untuk keduanya. Hal ini menunjukkan adanya ketidakadilan dalam penghitungan BPHTB berdasarkan hubungan keluarga kerabat. Sehingga terlihat adanya ketidakadilan dalam menentukan BPHTB hibah wasiat. Pemerintah daerah telah menentukan besar nilai NPOPTK dalam penghitungan BPHTB hibah wasiat yang telah disahkan oleh pemerintah pusat peraturan walikota Peraturan Walikota Medan No. 1 Tahun 2012, disebutkan bahwa pemerintah daerah, yang diwakili oleh Wali Kota, adalah unsur penyelenggara pemerintah daerah yang bertanggung jawab dalam memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang memiliki kewenangan di daerah otonom. Salah satu kewenangan yang dimiliki oleh pemerintah daerah adalah menentukan besarnya NPOPTKP pada hibah wasiat BPHTB.

Pada umumnya penerima hibah wasiat adalah orang pribadi yang masih ada hubungan keluarga dengan pemberi hibah wasiat atau orang yang kurang mampu. oleh karena hal tersebut ditetapkanlah NPOPTKP untuk hibah wasiat paling rendah Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah). Beda halnya terhadap Wajib Pajak yang bukan menerima waris dan hibah wasiat maka ditetapkanlah NPOPTKP paling rendah Rp. 60.000.000 (enam puluh juta rupiah). Hal ini dikaitkan dengan keadilan secara vertikal, yang artinya adalah Pemungutan pajak yang adil apabila Wajib Pajak dalam kondisi status ekonomi yang sama maka akan dikenakan pajak yang sama, begitu juga sebaliknya, apabila Wajib Pajak dalam kondisi ekonomi yang berbeda maka akan dikenakan pajak yang berbeda pula. Akan tetapi, hal tersebut di atas berbanding terbalik

dengan kenyataan yang ada di lapangan saat ini yang kebanyakan penerima hibah wasiat adalah orang-orang yang mampu atau golongan menengah ke atas.

Kebanyakan pemberi hibah, menghibah wasiatkan harta warisannya untuk menghindari pertikaian dalam membagi harta warisannya di kemudian hari. Dalam hal ini contohnya adalah antara orang tua dan anak-anaknya. Ada juga yang menghibah wasiatkan hartanya kepada orang lain yang bukan keluarga. Pemberi hibah wasiat bisa saja menghibah atau menghibah wasiatkan harta mereka kepada siapapun, bisa kepada orang-orang yang kurang mampu, bisa juga kepada orang-orang yang mampu dan tidak terikat dengan golongan pertama, yaitu suami istri dan anak atau keturunannya.¹⁵⁸ Hal ini tentunya akan menimbulkan ketidakadilan dalam hal penetapan NPOPTKP dan penerimaan hibah wasiat. Masih banyaknya ketidakadilan yang ditemukan dalam hal menghindari pembayaran pajak yang disebabkan karena tidak adanya dasar yang jelas yang mengatur tentang penerimaan hibah wasiat, yang mengakibatkan siapa saja, dari golongan manapun (menengah ke atas dan menengah ke bawah), tidak terikat dengan golongan pertama yaitu suami istri dan anak atau keturunannya, bisa menerima hibah wasiat. Hal tersebut juga bertolak belakang dengan keadilan. Situasi ketidaksamaan harus diberikan aturan yang sedemikian rupa sehingga paling menguntungkan golongan masyarakat yang paling lemah. Aturan-aturan tersebut harus memposisikan diri sebagai pemandu untuk mengembangkan kebijakan-kebijakan untuk mengoreksi ketidakadilan yang dialami oleh kaum lemah.

Ketentuan mengenai besarnya NPOPTKP untuk perolehan hak atas tanah dan bangunan melalui hibah wasiat tertentu Pasal 46 ayat (7) UU HKPP menetapkan bahwa besarnya NPOPTKP yang berlaku untuk perolehan hak atas tanah dan bangunan melalui hibah wasiat tertentu minimal sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah). Dalam hal ini, jika nilai perolehan objek pajak tidak melebihi batas minimum tersebut, maka tidak akan dikenakan pajak.

Ketidakadilan terkait dengan besarnya nilai NPOPTKP (yang ditentukan oleh Pemerintah Daerah. NPOPTKP merupakan pengurangan yang diberikan pada nilai objek

¹⁵⁸ Hasil Wawancara dengan Masnura sebagai Kasubbid Keberatan dan Sengketa Bidang Bea Perolehan Hak Atas dan Bangunan dan Pajak Bumi dan Bangunan Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Kota Medan, pada tanggal 14 Juni 2022.

KAJIAN HUKUM PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN HIBAH WASIAT TANAH DAN BANGUNAN

pajak sehingga mempengaruhi besarnya pajak yang harus dibayarkan oleh penerima hibah wasiat, terutama jika nilai perolehan objek pajak berdekatan dengan batas minimum NPOPTKP. Karena besarnya pengurangan NPOPTKP dapat bervariasi antara satu wilayah dengan wilayah lainnya dan ditentukan oleh keputusan Pemerintah Daerah, hal ini dapat menyebabkan perbedaan dalam besarnya pajak yang harus dibayarkan oleh pihak yang menerima hibah wasiat. Ketidakadilan dapat terjadi jika terdapat perbedaan yang signifikan dalam besarnya pengurangan NPOPTKP antara Pasal 46 ayat (7) UU HKPP. Kebijakan yang memberikan kewenangan kepada Pemerintah Daerah untuk menentukan besarnya pengurangan NPOPTKP dapat menyebabkan ketidaksesuaian dan ketidakadilan dalam pengenaan pajak terkait hibah wasiat tertentu.

Suatu kepastian hukum bahwa pemerintah daerah menentukan besarnya NPOPTKP pada hibah wasiat BPHTB telah ditentukan oleh perda, sehingga perda tidak sewenang-wenang dalam NPOPTKP yaitu Peraturan Walikota Medan No. 1 Tahun 2012 pada pasal 1 angka 3, Pasal 2 huruf e angka 5 dan Pasal 99 ayat (1) bahwa pemerintah daerah dalam hal ini Wali Kota memiliki peran sebagai penyelenggara pemerintah daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang memiliki kewenangan daerah otonom. Salah satu badan yang terkait dengan pemerintah daerah adalah badan pengelola pajak dan retribusi daerah. Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah merupakan unsur penunjang urusan pemerintahan lingkup keuangan daerah yang berkaitan dengan pengelolaan pajak daerah dan retribusi daerah.

Keberadaan kewenangan ini juga dapat menimbulkan potensi ketidakadilan dalam pengenaan pajak. Hal ini disebabkan karena besarnya pengurangan NPOPTKP dapat bervariasi antara satu wilayah dengan wilayah lainnya, tergantung pada keputusan Pemerintah Daerah. Ketidakadilan dapat muncul ketika orang-orang dengan kemampuan ekonomi yang sama, yang memiliki objek pajak yang sama, dikenakan NPOPTKP yang berbeda. Akibatnya, besarnya hutang pajak BPHTB yang harus dibayarkan akan berbeda pula. Hal ini bertentangan dengan prinsip bahwa wajib pajak dengan kemampuan yang sama seharusnya dikenakan pajak dengan jumlah yang sama pula. Salah satu saran yang dapat dilakukan adalah melakukan evaluasi dan revisi terhadap ketentuan mengenai besarnya NPOPTKP dalam hibah wasiat. Evaluasi ini dapat melibatkan ahli perpajakan,

ekonomi, dan pemangku kepentingan terkait. Tujuan utamanya adalah memastikan bahwa ketentuan yang ada dapat memenuhi prinsip keadilan, baik secara horizontal maupun vertikal.

Selain itu, penting juga untuk memastikan bahwa proses pengambilan keputusan terkait besarnya NPOPTKP dilakukan secara transparan dan melibatkan partisipasi publik. Dengan melibatkan masyarakat dan pemangku kepentingan, akan tercipta kebijakan yang lebih akuntabel dan beragam masukan dapat diambil dalam pertimbangan. Selain itu, koordinasi dengan pemerintah pusat juga perlu diperhatikan. Harmonisasi kebijakan antara pemerintah daerah dan pemerintah pusat dalam hal besarnya NPOPTKP dapat menghindari perbedaan yang mencolok antara daerah satu dengan yang lainnya, serta menjaga keselarasan dalam sistem perpajakan secara nasional.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

1. Kepastian hukum ketentuan tentang saat terutang BPHTB atas hibah wasiat tanah dan bangunan adalah menurut ketentuan Pasal 49 huruf b) UU HKPP pada saat ditandatangani akta hibah wasiat, padahal objek pajak BPHTB belum ada. Penerima hibah wasiat akan memperoleh hak atas tanah dan bangunan sebagai objek BPHTB adalah pada saat/sesudah pemberi hibah wasiat meninggal dunia, hal ini sesuai ini sesuai dengan pasal 958 KUH Perdata.
2. Kepastian hukum ketentuan tentang besarnya nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak (NPOPTKP) untuk BPHTB atas perolehan hak atas tanah dan bangunan pada hibah wasiat tertentu berdasarkan Pasal 46 ayat (7) yaitu besarnya pengurangan NPOPTKP dalam penghitungan BPHTB berdasarkan Pasal 46 ayat (7) UU HKPP ditentukan oleh Pemerintah Daerah setempat. Hal ini berarti Pemerintah Daerah memiliki kewenangan untuk menaikkan atau menurunkan nilai pengurangan NPOPTKP. Kewenangan Pemerintah Daerah dalam menentukan besarnya pengurangan NPOPTKP dapat menghasilkan perbedaan nilai yang signifikan. Dalam hal ini, terdapat ketidaksesuaian dan potensi ketidakadilan dalam besarnya pengenaan

KAJIAN HUKUM PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN HIBAH WASIAT TANAH DAN BANGUNAN

pajak terkait hibah wasiat tertentu. Dengan demikian, diperlukan pemikiran lebih lanjut untuk menjamin keadilan dalam besarnya nilai pengurangan NPOPTKP.

3. Keadilan ketentuan tentang besarnya NPOPTKP atas perolehan hak atas tanah dan bangunan hibah wasiat tertentu berdasarkan Pasal 46 ayat (7) UU HKPP adalah tidak memenuhi prinsip keadilan karena horizontal dan vertikal. Orang yang mempunyai kemampuan ekonomi yang sama berupa NPOPTKP objek pajak yang sama, karena diberikan NPOPTKP yang berbeda akan menghasilkan besarnya hutang pajak BPHTB yang berbeda ini melandaskan bahwa wajib pajak dengan kemampuan yang sama dikenakan pajak dengan jumlah yang berbeda.

Saran

1. Hendaknya melakukan revisi dan penyempurnaan terhadap ketentuan hukum yang mengatur saat terutangnya BPHTB atas hibah wasiat tanah dan bangunan. Dalam hal ini, diperlukan klarifikasi yang lebih jelas mengenai objek BPHTB pada saat hibah wasiat dilakukan, sehingga dapat menghindari ketidakpastian hukum. Revisi dapat dilakukan dengan mempertimbangkan agar Pasal 49 huruf b) UU HKPP mencakup juga hibah wasiat sebagai objek BPHTB. Selain itu, perlu diperhatikan konsistensi antara UU HKPP dan Pasal 958 KUH Perdata. Pemastian bahwa saat terutangnya BPHTB atas hibah wasiat seharusnya mengacu pada Pasal 958 KUH Perdata, di mana hak waris dari BPHTB beralih ke penerima hibah wasiat, perlu dituangkan secara eksplisit dalam UU HKPP. Hal ini akan memberikan kejelasan dan kepastian hukum bagi penerima hibah wasiat.
2. Perlunya dipertimbangkan kebijakan yang konsisten dan proporsional, serta pengaturan yang lebih jelas untuk menghindari ketidakadilan dalam pengenaan pajak terkait hibah wasiat tertentu, sesuai dengan Pasal 46 ayat (7) UU HKPP.
3. Hendaknya melakukan evaluasi menyeluruh terhadap ketentuan NPOPTKP dalam hibah wasiat tertentu untuk memastikan kesesuaian dengan prinsip keadilan. Mendorong harmonisasi dan standarisasi NPOPTKP antara wilayah-wilayah dengan mengacu pada prinsip keadilan horizontal. Hal ini dapat dilakukan dengan mengadakan diskusi dan kerjasama antara pemerintah daerah dan pemerintah pusat, serta melibatkan para ahli perpajakan dalam menentukan besarnya NPOPTKP.

Tujuannya adalah untuk memastikan bahwa wajib pajak dengan kemampuan ekonomi yang sama dikenakan pajak dengan jumlah yang sama pula.

DAFTAR REFERENSI

Buku

Ali, Achmad, 2012, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence)*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

-----, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Gunung Agung, Jakarta.

Ali, Zainuddin, 2011, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.

Amalia, Euis, 2009, *Keadilan Distributif dalam Ekonomi Islam*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Anggara, Sahya, 2016, *Hukum Administrasi Perpajakan*, Pustaka Setia, Bandung.

Asofa, Burhan, 2010, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta.

Bachtiar, 2012, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

Badruzaman, Mariam Darus, 2003, *Hibah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Brotodiharjo, R. Santoso, 2003, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Eresco, Bandung.

Chapra, Umar, 2001, *Masa Depan Ilmu Ekonomi: Sebuah Tinjauan Islam*, Gema Insani, Jakarta.

Fajar, Mukti dan Achmad, Yulianto, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

Ganjong, *Pemerintah Daerah Kajian Politik dan Hukum*, Galia Indonesia, Jakarta, 2007.

KAJIAN HUKUM PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN HIBAH WASIAT TANAH DAN BANGUNAN

Harahap, M. Yahya, 2016, *Pembahasan, Permasalahan dan Penerapan KUHAP*, Sinar Grafika, Jakarta.

Hartini, Nanda, 2009, *Notaris, Akta Autentik dan Kepastian Hukum*, Eresco, Bandung.

Hidjaz, Kamal, *Efektifitas Penyelenggaraan Kewenangan Dalam Sistem Pemerintahan Daerah di Indonesia*, Makassar: Pustaka Refleksi, 2010.

Hutomo, Sigit, 2004, *Yayasan Hukum dan Manajemen*, Andi, Yogyakarta.

Ilyas, Wirawan B dan Burton, Richard, 2004, *Hukum Pajak*, Salemba Empat, Jakarta.

Indra, Iswawan, 2001, *Memahami Reformasi Perpajakan*, Gramedia, Jakarta.

Ismail, Tjip, 2013, *Analisis dan Evaluasi Tentang Pajak dan Retribusi Daerah*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI, Jakarta.

Isroah, 2013, *Perpajakan*, Universitas Negeri, Yogyakarta.

Kansil, C.S.T, dkk, 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Kartasapoetra, *Sistimatika Hukum Tata Negara*, Bina Aksara, Jakarta, 2016.

Lubis, M. Solly, 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung.

Lubis, Suhrawardi K dan Simanjuntak, Komis, 2014, *Hukum Waris Islam, (Lengkap dan Praktis)*, Sinar Grafika, Jakarta.

Manan, Abdul, 2006, *Aneka Masalah Hukum Perdata Islam Di Indonesia*, Prenada Media Group, Jakarta.

Marbun, S.F., dan Mahfud MD, Moh, *Pokok-Pokok Hukum Administrasi Negara*, Liberty, Yogyakarta, 2012.

Mardiasmo, 2010, *Perpajakan*, Andi, Yogyakarta.

- Mathon, Bastari, 2018, *Sumber-sumber Hukum Pajak*, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan.
- Marzuki, Peter Mahmud, 2012, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- , 2014, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta.
- Marsyahrul, Tony, 2015, *Pengantar Perpajakan*, Gramedia Widia Sarana Indonesia, Jakarta.
- Masyhur, Kahar, 2005, *Membina Moral dan Akhlak*, Kalam Mulia, Jakarta.
- Mansury, R, 1996, *Pajak Penghasilan Lanjutan*, Ind-Hill Co, Jakarta.
- Moleong, Lexy J., 2010, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Rosda Karya, Bandung.
- Mulyana, Iwan, 2010, *Panduan Pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sesuai dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009*, Mitra Wacana Media, Jakarta.
- Mustaqiem, 2014, *Perpajakan dalam Konteks Teori dan Hukum Pajak di Indonesia*. Latera, Yogyakarta.
- Nasution, Bahder Johan, 2008, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung.
- Nasution, Muhammad Syukri Albani, 2017, *Hukum dalam Pendekatan Filsafat*, Kencana, Jakarta.
- Priantara, Diaz, 2012, *Perpajakan Indonesia*, Mitra Wacana Media, Jakarta.
- Pudyatmoko, Sri, 2012, *Pengantar Hukum Pajak*, Andi, Yogyakarta.
- Raharjo, Satjipto. 2012, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Rahayu, Siti Kurnia, *Perpajakan Indonesia, (Konsep dan Aspek Formal)*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2013.

KAJIAN HUKUM PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN HIBAH WASIAT TANAH DAN BANGUNAN

- Rato, Dominikus, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta.
- Resmi, Siti, *Perpajakan Teori dan Kasus*, Salemba Empat, Jakarta, 2019.
- Ridwan, HR., *Hukum Administrasi Negara*, Rajawali Pers, Jakarta, 2016.
- Rhiti, Hyronimus, 2015, *Filsafat Hukum*, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta.
- Rochim, 2010, *Modus Operandi Tindak Pidana Pajak*, Solusi Publishing, Jakarta.
- Saebani, Beni Ahmad dan Falah, Syamsul, 2011, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia*, Pustaka Setia, Bandung.
- Santoso, M. Agus, 2014, *Hukum, Moral dan Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, Kencana, Jakarta.
- Santoso, Urip, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Predana Media, Jakarta.
- Siahaan, Marihot Pahala, 2014, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, Teori dan Praktek*, Raja Grafindo Persada.
- Soebechi, Imam, 2011, *Judicial Review, Perda Pajak dan Retribusi Daerah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Soekanto, Soerjono, 2016, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia (UI-Press), Jakarta.
- Soekanto, Soerjono dan Mamuji, Sri, 2013, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Soemitro, Rochman dan Sugiharti, Dewi Kania, 2004, *Asas dan Dasar Perpajakan 1*, Refika Aditama, Bandung.

- Soemitro, Rochmat, 2010, *Yayasan Status Hukum dan Sifat Usaha*, Aditya Bakti, Bandung.
- , 1991, *Asas-asas Hukum Perpajakan*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departmen Kehakiman, Jakarta.
- Soeroso, 2011, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Suandi, Erly, 2000, *Hukum Pajak*, Salemba Empat, Jakarta.
- Subekti, R dan Tjitrosudibio, R, 2016, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Sudarmanto, Kusno, 2011, *Hukum dan Keadilan*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Suhrawardi, 2000, *Etika Profesi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sunggono, Bambang, 2013, *Metode Penelitian Hukum*, Harvarindo, Jakarta.
- Suparman, Maman, 2015, *Hukum Waris Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Supramono dan Damayanti, Theresia Woro, 2010, *Perpajakan Indonesia (Mekanisme dan Perhitungan)*, Andi, Yogyakarta.
- Surakhmad, Winarno, 2010, *Pengantar Penelitian Ilmiah, Dasar, Metode dan Tehnik*, Tarsito, Bandung.
- Suryabrata, Samadi, 1998, *Metodologi Penelitian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Suryodiningrat, R.M., 2011, *Hukum Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Syahrani, Riduan, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Waluyo, 2011, *Perpajakan*, Salemba Empat, Jakarta.
- Wiratha, Made, 2006, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian, Skripsi, dan Tesis*, Andi Offset, Yogyakarta.
- Wuisman, M, 1996, *Penelitian Ilmu-ilmu Sosial*, UI Press, Jakarta.

KAJIAN HUKUM PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN HIBAH WASIAT TANAH DAN BANGUNAN

Yani, Ahmad, *Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014.

Zainal, Asikin, 2014, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta.

Zaman, Nurus, 2016, *Politik Hukum Pengadaan Tanah Antara Kepentingan Umum dan Perlindungan Hak Asasi Manusia*, Refika Aditama, Bandung.

Zein, Badudu, 2012, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta.

Internet, Jurnal

Aloysius, *Hibah, Waris, Wasiat, Dan Hibah Wasiat*, <https://www.alloysius-lawoffice.com/knowledge-Hibah,%20Waris,%20Wasiat,%20Dan%20Hibah%20Wasiat.id>, diakses 5 Juli 2022, Pukul 11.00 WIB.

Anjan, Anastasia, *Apa Itu Objek Pajak*. <https://finance.detik.com/berita-ekonomi-bisnis/d-5469975/apa-itu-objek-pajak-ini-jenisnya-dan-yang-dikecualikan>, diakses 5 Juli 2022, Pukul 14.00 WIB.

Azikin, Wahyu, 2018, *Hibah dan Wasiat dalam Perspektif Hukum Perdata (BW) dan Kompilasi Hukum Islam*, Jurnal Meraja, Volume 1, Nomor 3.

Gandara, Moh, *Kewenangan Atribusi, Delegasi dan Mandat*, Jurnal Khazanah Hukum, Volume 2 Nomor 3, 2020.

Gupito, Jemi Grahono Suryo, 2020, *Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pemungutan Bea Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan*, Jurnal Lex Resainance, Nomor 3 Volume 5.

Hadjon, Philipus M., *Tentang Wewenang*, Jurnal Pro Justisia Yuridika, Nomor 6, 1997.

Herwansyah, Tedy Rizkha, *Mengenal Macam-macam Objek Pajak*, <https://www.ruangguru.com/blog/mengenal-macam-macam-objek-pajak>, diakses 7 Juli 2022, Pukul 13.00 WIB.

Klikpajak, *Tarif BPHTB dan Subjek yang Dikenakan*, <https://klikpajak.id/blog/bphtb-pengertian-objek-tarif-cara-menghitung-dan-syarat-mengurus/>, diakses 4 Juli 2022, Pukul 10.00 WIB.

Maulida, Rani, *Objek Pajak dan Objek Pajak*, <https://www.online-pajak.com/tentang-pajak-pribadi/objek-dan-subjek-pajak>. diakses 6 Juli 2022, Pukul 10.00 WIB.

Mu‘arif, Moh. Syamsul, 2015, *Perbandingan Wasiat Dalam Perspektif Kompilasi Hukum Islam (KHI) Dan Burgerlijk Wetboek (BW)*, Jurnal Penelitian Dan Kajian Keislaman, Volume 3 Nomor 2.

Muliana dan Khisni, Akhmad, *Akibat Hukum Akta Hibah Wasiat Yang Melanggar Hak Mutlak Ahli Waris (Legitieme Portie)*, Jurnal Akta, Volume 4 Nomor 4, 2017.

Niervana, Anendya, *Macam-Macam Objek Pajak dan Pengecualiannya*, <https://www.gramedia.com/literasi/macam-macam-objek-pajak/>, diakses 7 Juli 2022, Pukul 11.00 WIB.

Nuza, 2015, *Wasiat Dan Hutang Dalam Warisan*, Jurnal Al-Qhadau, Volume 2 Nomor 2.

Online Pajak, *Pajak Jual Beli Rumah dan Bisnis Properti*, <https://www.online-pajak.com/tentang-pajak/pajak-jual-beli-rumah>, diakses 7 Juli 2022, Pukul 15.00 WIB.

Panggabean, Silvia Christina, 2015, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) DI Kabupaten Samosir*, Pemungutan Jurnal Ilmu Adminitrasi, Volume XII, Nomor 1.

Tim Editorial Rumah.Com, *Mengenal Akta Hibah dan Biaya Pembuatan 2022 Sesuai Aturan Undang-Undang*, <https://www.rumah.com/panduan-properti/biaya-mengurus-surat-hibah-tanah-11228>, 5 Juli 2022, Pukul 13.00 WIB.

Sarman, Sri Novita, *Keabsahan Surat Hibah Wasiat yang Dibuat Dihadapan Kepala Desa Dalam Penyelesaian Sengketa Warisan*, Jurnal Fakultas Hukum, Universitas Sam Ratulangi, Manado, 2017.

KAJIAN HUKUM PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN HIBAH WASIAT TANAH DAN BANGUNAN

Silalahi, Eka Wijaya, 2019, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Atas Warisan, Apakah Warisan (Dalam Garis Keturunan Sedarah) Harus Dikenai BPHTB*, Jurnal Hukum dan Pembangunan, Volume 49, Nomor 4.

Suyatna, I Nyoman, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Hibah Wasiat Oleh Pelaksana Wasiat*, Jurnal Ilmiah, Universitas Udayana, Bali.

Syafrudin, Ateng, *Menuju Penyekenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggungjawab*, Jurnal Pro Justisia, Edisi IV, 2000.

Untari, Fajar, 2019, *Kekuatan Hukum Terhadap Hibah Wasiat Berdasarkan Pasal 968 KUH Perdata dan Hukum Islam*, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.

Wahyudi, Eddy, *Perspektif Pajak sebagai Sarana Pendukung Pembangunan*, <<https://eddiwahyudi.com/perspektif-pajak-sebagai-sarana-pendukung-pembangunan/>>, diakses 5 Februari 2021, Pukul 10.00 WIB.

Wijaya, M. 2014, *Tinjauan Hukum Surat Wasiat Menurut Hukum Perdata*, Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion, Edisi 5, Volume. 2.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai.

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2000 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah.

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 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.

Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan karena Waris dan Hibah Wasiat.

Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 2021 tentang Perlakuan Perpajakan atas Transaksi yang Melibatkan Lembaga Pengelola Investasi dan/atau Entitas yang Dimilikinya.

Kompilasi Hukum Islam (KHI).

Peraturan Dirjen Pajak No. PER-16/PJ/2016 tentang Pedoman Teknis Tata Cara Pemotongan, Penyetoran, dan Pelaporan Pajak Penghasilan.

Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.