

# KORELASI PEMEGANG HAK ATAS TANAH DAN PENGENAAN BPHTB DALAM PROSES PERALIHAN HAK KARENA PEWARISAN DI KANTOR PERTANAHAN

Tudi Iskandar<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta, Indonesia, [tudiiskandar@stpn.ac.id](mailto:tudiiskandar@stpn.ac.id)

---

**Abstract:** *This study aims to determine the process of transfer of rights due to inheritance at the Land Office and the correlation of right holders who are also heirs with the imposition of BPHTB. This study concludes that the transfer of land rights due to inheritance on certificates written in the singular where there is the role of a married couple in the acquisition of the land, the subject who will receive the land rights will be burdened with the obligation to pay BPHTB in full and round. On the other hand, in the case of a transfer of rights on a plurality of certificates, the subject who receives the land title will be liable to pay BPHTB in full and in full, resulting in a difference in the calculation of the BPHTB charge. The difference in the calculation of BPHTB will ease the payment obligations of the heirs who also play a role in the acquisition of land rights.*

**Keywords:** *Land rights holder; BPHTB; Inheritance*

How to Cite: Tudi Iskandar (2024). Korelasi Pemegang Hak Atas Tanah Dan Pengenaan BPHTB Dalam Proses Peralihan Hak Karena Pewarisan Di Kantor Pertanahan. Jurnal hukum *to-ra*, 10 (3), pp 506-520. DOI. 10.55809/tora.v10i3.385

---

## Introduction

Kantor Pertanahan menurut Pasal 1 angka 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah merupakan unit kerja Badan Pertanahan Nasional yang berada di wilayah setingkat Kabupaten atau Kotamadya untuk melaksanakan kegiatan pendaftaran hak atas tanah serta memelihara daftar umum pendaftaran tanah. Selanjutnya salah satu fungsi Kantor Pertanahan diatur pada Pasal 21 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan adalah melaksanakan penetapan hak dan pendaftaran tanah. Kantor Pertanahan dalam melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pada Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan tentang pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek tanah yang belum didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan tentang pemeliharaan

data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

Pendaftaran Tanah yang dilaksanakan oleh Pemerintah yang dalam hal ini dilaksanakan oleh Kementerian ATR/BPN bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum serta perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, selain itu untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan<sup>1</sup>.

Peta pendaftaran yang diatur pada Pasal 1 angka 15 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah peta yang menggambarkan bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah. Daftar tanah yang diatur pada Pasal 1 angka 16 adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran. Surat ukur yang diatur pada Pasal 1 angka 17 adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian. Daftar nama yang diatur pada Pasal 1 angka 18 adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan tanah dengan sesuatu hak atas tanah, atau hak pengelolaan dan mengenai pemilikan hak milik atas satuan rumah susun oleh perseorangan atau badan hukum. Pada Pasal 1 angka 19 menyatakan buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya. Sertipikat yang dijelaskan pada Pasal 1 angka 20 adalah surat tanda bukti hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing telah dibukukan dalam buku tanah.

Kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan di Kantor Pertanahan bertujuan mencatat sejarah objek tanah dari waktu ke waktu. Suatu objek tanah sangat dimungkinkan terjadi perubahan data fisik karena pemecahan, pemisahan, penggabungan objek tanah yang letaknya berdampingan atau hilangnya objek tanah karena *force majeure*. Perubahan data yuridis karena peralihan pemegang hak atas tanah dan pembebanan hak atas tanah.

Kedudukan suami dan isteri dalam Perkawinan adalah setara, sebagaimana diatur pada Pasal 31 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Kesetaraan hak dan kewajiban yang dimiliki suami dan isteri dalam kehidupan berumah tangga dan pergaulan hidup di masyarakat menjadikan suami dan isteri diperkenankan melakukan perbuatan hukum yang sama. Pasal 32 ayat (1) dan (2) Undang-Undang

---

<sup>1</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 3.

Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan menyatakan bahwa suami dan isteri harus memiliki tempat tinggal tetap dan disepakati oleh keduanya. Dalam kaitannya dengan kepemilikan, pemanfaatan fisik, dan pencatatan administrasi hak atas tanah telah sama di mata hukum, serta pelaksanaannya dapat dilakukan secara bersama-sama maupun terpisah. Adanya kekurangtepatan pemahaman di masyarakat terkait pencatatan nama subjek di sertipikat bahwa nama yang tertulis di sertipikat dipahami sebagai pemilik sepenuhnya dari hak atas tanah tersebut. Ketika sertipikat hak atas tanah diatasnamakan suami, seolah tanah tersebut hanya dimiliki oleh suami.

Dalam penelitian ini membahas mengenai peralihan pemegang hak atas tanah karena pewarisan. Kegiatan peralihan hak karena pewarisan yang dicatatkan oleh Kantor Pertanahan mengacu pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan yang tidak hanya mengatur mengenai dokumen persyaratan namun juga terkait pembiayaan, salah satunya adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang diperoleh karena adanya perbuatan hukum atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau Badan.

Perhitungan pengenaan BPHTB pada pewarisan dimungkinkan terjadi pengurangan kepada pihak yang hidup lebih lama karena diakui perannya dalam memperoleh hak atas tanah dengan ketentuan secara yuridis formal tercatat di *database* Kantor Pertanahan. Namun kondisi lapangan di masyarakat pemegang hak atas tanah sebagian besar dicatatkan secara tunggal sehingga tidak ada kesesuaian data fisik dan data yuridis yang tercatat di *database* Kantor Pertanahan yang mempengaruhi pada pengenaan BPHTB proses pewarisan.

## Discussion

### Proses Peralihan Hak Karena Pewarisan di Kantor Pertanahan

Harta bersama dalam perkawinan diatur dalam Pasal 35-37 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan menyatakan bahwa harta benda yang didapatkan selama perkawinan berlangsung adalah harta bersama. Pada ayat (2) menjelaskan mengenai harta bawaan merupakan harta yang berasal dari masing-masing pihak (suami dan isteri) yang didapatkan sebagai pemberian hadiah atau warisan dikuasai oleh masing-masing pihak selama tidak diperjanjikan terlebih dahulu.

---

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan dimaksudkan sebagai harta benda dalam perkawinan yang dihasilkan oleh pasangan suami-isteri secara bersama-sama selama masa perkawinan masih berlangsung dari tanggal terjadinya ikatan perkawinan antara suami dan isteri hingga putusanya tali perkawinan karena peristiwa hukum maupun perbuatan hukum. Selama tidak diatur dalam suatu perjanjian yang disepakati antara suami dan isteri maka harta bersama dalam perkawinan akan timbul sejak pernikahan terlaksana<sup>2</sup>.

Ikatan perkawinan dengan adanya perjanjian maka akan mengatur mengenai penggabungan ataupun adanya pemisahan harta dalam perkawinan. Dengan adanya Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU-XIII/2015 yang mengubah penafsiran mengenai pelaksanaan perjanjian perkawinan dibuat sebelum dilaksanakannya perkawinan (*prenuptial agreement*) diperbolehkan pembuatan perjanjian perkawinan selama suami dan isteri terikat dalam tali perkawinan (*postnuptial agreement*) serta suami dan isteri menyetujui dibuatnya perjanjian perkawinan dengan tidak mengesampingkan hak-hak pihak lainnya.

Menentukan status kepemilikan harta yang diperoleh selama perkawinan penting untuk memperoleh kejelasan kedudukan harta jika terjadi peristiwa hukum berupa kematian pada suami atau isteri karena akan berakibat pada harta peninggalan yang akan diwarisi oleh para ahli waris yang berhak. Demikian pula apabila terjadi putusanya tali perkawinan karena adanya perceraian maka akan ada kejelasan atas hak yang dimiliki oleh suami maupun isteri<sup>3</sup>.

Harta suami dan isteri dilihat dari perolehannya digolongkan menjadi tiga, yaitu<sup>4</sup>:

- a. Harta masing-masing suami dan isteri yang telah dimiliki sebelum terjadinya ikatan perkawinan, baik berasal dari warisan, hibah atau usaha yang selanjutnya disebut harta bawaan.
- b. Harta masing-masing suami dan isteri yang dimiliki setelah terjadi ikatan perkawinan namun bukan diperoleh atas usaha yang dilakukan oleh suami dan isteri, melainkan berasal dari hibah, wasiat atau warisan yang diberikan secara spesifik untuk suami atau isteri saja.
- c. Harta yang diperoleh setelah terjadi ikatan perkawinan karena usaha suami dan isteri atau salah satu diantaranya yang selanjutnya disebut harta pencaharian.

---

<sup>2</sup> Dedi Susanto, 2011, *Kupas Tuntas Masalah Harta Gono Gini Buku Pegangan Keluarga, Akademisi dan Praktisi*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, hlm. 130.

<sup>3</sup> Ahmad Azhar Basyir, 2014, *Hukum Perkawinan Islam*, UII Press Yogyakarta, Yogyakarta, hlm. 66.

<sup>4</sup> Sayuti Thalib, 1986, *Hukum Kekeluargaan Indonesia*, Cet.5, UI Press, Jakarta, hlm. 83.

Dalam penelitian ini, peneliti membahas terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah yang merupakan harta bersama karena adanya peristiwa hukum kematian pada salah satu pasangan. Kegiatan pemeliharaan pendaftaran tanah ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah, hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bahwa tujuan dari kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Adapun tujuan pendaftaran tanah yang diatur pada Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah sebagai berikut:

- a. Pemegang hak atas tanah mempunyai kepastian dan perlindungan hukum atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun serta hak-hak lain yang terdaftar di Kantor Pertanahan. Pemegang hak atas tanah dapat dengan mudah membuktikan bahwa dirinya merupakan pemegang hak atas tanah sesuai yang tercantum pada buku tanah dan sertipikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan.
- b. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk kepada pemerintah sehingga dapat dengan mudah memperoleh data yang diperlukan untuk perbuatan hukum terkait bidang tanah dan satuan rumah susun yang telah terdaftar di Kantor Pertanahan setempat.
- c. Demi terciptanya tertib administrasi di bidang pertanahan sehingga data terkait bidang tanah secara berkesinambungan terpelihara maka dapat memenuhi salah satu asas pada pendaftaran tanah, yaitu asas mutakhir.

Kegiatan pendaftaran tanah meliputi pelaksanaan pendaftaran pertama kali dan pelaksanaan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Proses peralihan hak atas tanah karena proses pewarisan yang dilakukan di Kantor Pertanahan telah sesuai dengan standar permohonan peralihan yang diatur pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan. Pemohon datang ke Kantor Pertanahan untuk melakukan permohonan peralihan hak karena pewarisan dengan membawa dokumen-dokumen sebagai berikut:

- a. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai cukup. Formulir permohonan ini berisi identitas diri, luas, letak dan penggunaan tanah yang diajukan permohonannya, pernyataan tanah bukan merupakan objek sengketa serta pernyataan bahwa tanah/bangunan dikuasai secara fisik;
- b. Surat kuasa apabila pendaftaran permohonan di Kantor Pertanahan dikuasakan kepada orang lain yang ditunjuk untuk melaksanakan dan mengurus permohonan peralihan hak;

- c. Fotokopi identitas pemohon/para ahli waris (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
- d. Sertifikat Asli;
- e. Surat Keterangan Waris sesuai peraturan perundang-undangan
- f. Akte Wasiat Notariel;
- g. Fotokopi SPPT dan PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak);
- h. Penyerahan bukti SSB (BPHTB), bukti SSP/PPH untuk perolehan tanah lebih dari 60 Juta Rupiah bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak).

Berkas permohonan dinyatakan lengkap dan dilakukan pemeriksaan oleh petugas loket, selanjutnya berkas permohonan akan diserahkan ke loket pembayaran. Pembiayaan permohonan peralihan hak pewarisan mengacu pada Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak. Berkas permohonan yang telah diselesaikan pembayaran, maka selanjutnya akan diserahkan ke proses layanan untuk dilakukan pencatatan kepada pemegang hak atas tanah yang baru. Serangkaian proses pencatatan dan peralihan hak telah selesai dilaksanakan, sertipikat diserahkan kepada petugas loket penyerahan sertipikat untuk selanjutnya diserahkan kepada pemohon. Batas waktu penyelesaian peralihan hak atas tanah karena pewarisan adalah 5 (lima) hari kerja sebagaimana telah diatur pada Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan (SP3).

### Korelasi Pemegang Hak Atas Tanah dan Pengenaan BPHTB dalam Proses Peralihan Hak Karena Pewarisan

Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang diperoleh karena adanya perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau Badan. Pada Pasal 1 angka 39 menyatakan bahwa hak atas tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang dibidang pertanahan dan bangunan.

Objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) diatur pada Pasal 44 ayat (1) Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Sedangkan pada ayat (2) menyatakan bahwa perolehan hak atas tanah

dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemindahan atau peralihan hak dan pemberian hak baru. Salah satu pemindahan hak karena ada proses pewarisan karena meninggalnya pemegang hak atas tanah sebelumnya yang selanjutnya dipindahkan kepada ahli waris dinyatakan berhak untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang baru. pemindahan hak karena pewarisan ini merupakan bagian dari kegiatan pemeliharaan hak atas tanah yang menjadi kewenangan Kementerian ATR/BPN.

Salah satu dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) diatur pada Pasal 46 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah menyatakan tentang Dasar Pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak dan pada ayat (2) menyatakan Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam hal nilai pasar untuk pewarisan hak atas tanah.

Menurut ketentuan pada Pasal 46 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah menyatakan jika Nilai Perolehan Objek Pajak tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan. Pada Pasal 87 ayat (5) menyatakan bahwa besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp. 80.000.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak untuk setiap perolehan hak pertama. Kemudian pada ayat (6) menyatakan dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat 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, termasuk suami/isteri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp. 300.000.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).

Perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) diatur pada Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah mengatur tarif BPHTB paling tinggi sebesar 5% (lima persen). Selanjutnya pada Pasal 48 mengatur tentang dasar perhitungan BPHTB adalah sebagai berikut:  $BPHTB = 5\% \times (NPOP - NPOPTKP)$ .

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah telah menjelaskan mengenai pengertian BPHTB, subjek yang dibebani kewajiban pembayaran BPHTB, objek yang dikenakan BPHTB, dasar pengenaan dan perhitungan atas BPHTB. BPHTB timbul karena adanya peralihan hak dengan perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas

tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau Badan. Pasal 44 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah mengatur tentang salah satu pembebanan yang dikenakan BPHTB adalah pewarisan. Suatu objek tanah yang merupakan harta bersama perkawinan yang dicatatkan atas nama satu subjek (tunggal) apabila nama yang dicatatkan pada sertipikat meninggal dunia maka objek tanah tersebut akan terjadi peralihan hak turun waris kepada ahli waris yang berhak, yaitu pasangan kawin (suami atau isteri) yang masih hidup dan anak-anak. Pada proses turun waris tersebut akan menimbulkan biaya-biaya yang harus dibayarkan oleh ahli waris yang berhak, salah satunya adalah BPHTB. Pada umumnya pembayaran BPHTB dibayarkan secara bulat atau utuh oleh seluruh ahli waris yang berhak. Hal ini didasarkan pada sejarah kronologi perolehan objek tanah tersebut yang sebenarnya diperoleh oleh pasangan suami atau isteri. Ketika salah satu pasangan meninggal dunia, maka pihak yang hidup lebih lama tetap harus menanggung pembayaran BPHTB yang selama ini dihitung secara utuh atau bulat. Hal ini dikarenakan nama yang bersangkutan tidak tercatat pada Sertipikat Hak Milik. Sertipikat dengan pemegang hak jamak dan apabila salah satu pihak meninggal dunia, maka pihak yang masih hidup diakui perannya dalam perolehan hak atas tanah karena tercatat pula sebagai pemegang hak. Pencatatan subjek secara jamak meringankan kewajiban pembayaran BPHTB suami atau isteri yang masih hidup karena terjadi pengurangan perhitungan BPHTB. Pada pasal 31 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan pemegang hak bersama dalam sertipikat dengan menyebutkan bagian dari masing-masing pemegang hak bersama maka dapat dimungkinkan pula perhitungan BPHTB pada peralihan hak turun waris harta bersama terjadi pengurangan sesuai dengan porsi kepemilikan dari setiap pemegang hak.

Kaitannya dengan BPHTB yang timbul karena peralihan hak karena pewarisan adalah dengan dicatatkannya nama pemegang hak atas secara terang dan jelas pada sertipikat dan akan dilakukan peralihan hak, maka suami atau isteri yang namanya akan dicatatkan pada sertipikat diwajibkan membayar BPHTB karena memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Suami atau isteri yang namanya akan dicatatkan pada sertipikat sebagai pemegang hak atas tanah maka dibebani pembayaran BPHTB dan harus melakukan penyelesaian kewajiban pembayaran BPHTB sebagai salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam permohonan pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan<sup>5</sup>. Suami atau isteri yang melaksanakan kewajibannya membayar PBB tahunan sebagai salah satu dasar pengenaan BPHTB dan BPHTB atas peralihan hak akan membawa

---

<sup>5</sup> Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, Pasal 7.

keuntungan bagi Pemerintah Daerah setempat dengan adanya penerimaan BPHTB untuk pertumbuhan ekonomi.

Contoh pengenaan perhitungan BPHTB adalah sebagai berikut:

Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) = Rp. 1.000.000.000,00

Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOP TKP) = Rp. 300.000.000,00

Dasar Pengenaan/Perhitungan BPHTB = 5% x (NPOP – NPOPTKP)

Pemegang Hak Atas Tanah Secara Tunggal Pada Sertipikat Hak Milik BPHTB = 5% x (NPOP – NPOP TKP)

BPHTB = 5% x (Rp. 1.000.000.000,00 - Rp. 300.000.000,00) = Rp. 35.000.000,00

Pemegang Hak Atas Tanah Secara Jamak Pada Sertipikat Hak

BPHTB = 5% x (NPOP – NPOP TKP)

BPHTB = 5% x (Rp. 1.000.000.000,00 - Rp. 300.000.000,00) = Rp. 35.000.000,00

Suami/istri yang masih hidup sebagai pemegang hak atas tanah dan memiliki hak memperoleh bagian waris membayar BPHTB 50% yaitu sebesar Rp. 17.500.000,00.

Berdasarkan contoh pengenaan perhitungan BPHTB diatas maka terdapat selisih BPHTB dengan nominal yang besar. Selisih tersebut wajib dibayarkan oleh ahli waris yang dalam hal ini adalah suami atau isteri yang hidup lebih lama dan sebenarnya memiliki peran dalam perolehan tanah namun namanya tidak tercatat sebagai pemegang hak atas tanah pada sertipikat. Pada sertipikat dengan pemegang hak atas tanah jamak suami dan isteri maka pada proses pewarisan dan pengenaan BPHTB akan meringankan kewajiban pasangan yang hidup lebih lama karena adanya pengakuan perannya pada saat perolehan hak atas tanah.

Pada Sertipikat Hak Milik yang dicatatkan secara jamak, maka suami dan isteri berhak menanggung setengah atau dimungkinkan pencantuman persentase kepemilikan yang tertera pada sertipikat. Dengan dicatatkannya nama suami dan isteri pada Sertipikat Hak Milik maka menjelaskan bahwa suami dan isteri memiliki andil pada saat perolehan objek tanah dan keduanya memiliki hak yang sama atas objek tanah. Hal ini tentu saja meringankan kewajiban pada salah satu pihak saat membayar BPHTB pada saat terjadi peralihan karena peristiwa hukum berupa kematian pada pasangan kawinnya yang masih hidup karena tidak dibebani pembayaran BPHTB secara utuh dan bulat.

Pasal 44 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah mengatur tentang salah satu pembebanan yang dikenakan BPHTB adalah proses turun waris. Suatu objek tanah yang merupakan harta bersama perkawinan yang dicatatkan atas nama satu subjek (tunggal) apabila nama yang dicatatkan pada sertipikat meninggal dunia maka objek tanah tersebut akan terjadi peralihan hak turun waris kepada ahli waris yang berhak, yaitu pasangan kawin (suami atau isteri) yang masih hidup dan anak-anak. Pada proses turun waris tersebut akan menimbulkan biaya-biaya yang harus dibayarkan oleh ahli waris yang berhak, salah satunya adalah BPHTB. Pada umumnya pembayaran BPHTB dibayarkan secara bulat atau utuh oleh seluruh ahli waris yang berhak. Hal ini didasarkan pada sejarah kronologi perolehan objek tanah tersebut yang sebenarnya merupakan harta bersama perkawinan dan diperoleh oleh pasangan suami atau isteri ketika mereka masih dalam ikatan perkawinan yang masing-masing memiliki andil dalam pembelian objek tanah tersebut. Ketika salah satu pasangan meninggal dunia, maka pihak yang hidup lebih lama tetap harus menanggung pembayaran BPHTB yang selama ini dihitung secara utuh atau bulat. Hal ini dikarenakan nama yang bersangkutan tidak tercatat pada Sertipikat Hak Milik atas tanah yang sebenarnya merupakan harta bersama dalam perkawinan. Hal ini tentunya sangat membebani pasangan kawin yang masih hidup karena harus membayar BPHTB dengan nominal Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yang bulat. Sertipikat Hak Milik yang mencatatkan nama suami dan isteri sebagai pemegang hak dan apabila salah satu pihak meninggal dunia, maka pihak yang masih hidup diakui perannya dalam perolehan hak atas tanah karena tercatat pula sebagai pemegang hak. Pencatatan subjek jamak pada kepemilikan harta bersama meringankan kewajiban pembayaran BPHTB suami atau isteri yang masih hidup karena perhitungan BPHTB tidak utuh dan bulat. Pada pasal 31 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan pemegang hak bersama dalam sertipikat dengan menyebutkan bagian dari masing-masing pemegang hak bersama maka dapat dimungkinkan pula perhitungan BPHTB pada peralihan hak turun waris harta bersama terjadi pengurangan sesuai dengan porsi kepemilikan dari setiap pemegang hak.

Penghitungan BPHTB yang disetorkan dari peralihan hak atas tanah berdasarkan permohonan dari si wajib pajak yang tercatat pada Sertipikat Hak Milik yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan. Apabila objek tanah tersebut dicatatkan atas nama tunggal, sebagai contoh atas nama suami saja, maka apabila terjadi peristiwa hukum kematian atau terjadi perbuatan hukum putusannya tali perkawinan yang diikuti peralihan hak atas tanah maka perhitungan BPHTB dianggap satu kesatuan tanpa memandang bahwa terdapat bagian isteri pada objek tanah tersebut. Perhitungan pembebanan BPHTB yang dilakukan oleh Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Dearah (BPKAD) mengacu pada

pencatatan nama di Sertipikat Hak Milik yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan. Apabila pencatatan nama di sertipikat dibuat secara tunggal maka diasumsikan tanah tersebut merupakan milik satu subjek tanpa melihat asal-muasal objek harta tersebut sebagai harta bersama perkawinan atau tidak. BPKAD tidak memiliki kewenangan materil terkait pengecekan kebenaran dokumen yang dilampirkan oleh wajib pajak, BPKAD hanya memiliki kewenangan formil terkait pengecekan fisik luas objek tanah dan bangunan saja.

Objek tanah yang dicatatkan atas nama tunggal, sebagai contoh atas nama suami saja, maka apabila terjadi peristiwa hukum kematian atau terjadi perbuatan hukum putusnya tali perkawinan yang diikuti peralihan hak atas tanah maka perhitungan BPHTB dianggap satu kesatuan tanpa memandang bahwa terdapat bagian isteri pada objek tanah tersebut. Perhitungan pembebanan mengacu pada pencatatan nama di Sertipikat Hak Milik yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan. Apabila pencatatan nama di sertipikat dibuat secara tunggal maka diasumsikan tanah tersebut merupakan milik satu subjek tanpa melihat asal-muasal objek harta tersebut sebagai harta bersama perkawinan atau tidak.

## **Conclusion**

Proses peralihan hak pewarisan di Kantor Pertanahan telah sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan. Kantor Pertanahan melakukan proses peralihan hak pewarisan berdasarkan pada beberapa dokumen, diantaranya Kartu Keluarga, Buku Nikah, Surat Keterangan Waris dan/atau Akta Waris.

Pemegang hak atas tanah yang tercatat pada buku tanah dan bukti kepemilikan hak atas tanah berupa sertifikat secara yuridis formal diakui oleh Kantor Pertanahan karena terdapat kesesuaian antara data fisik dan fisik yuridis. Pemegang hak atas tanah yang dicatatkan secara jamak yang kemudian karena peristiwa hukum maupun perbuatan hukum mengalihkan haknya kepada salah satu pihak maka pihak yang mendapatkan hak atas tanah dan namanya juga turut tercatat pada sertifikat tidak dibebani kewajiban membayar BPHTB secara utuh dan bulat. Lain halnya bila pemegang hak atas tanah dalam sertifikat dicatatkan secara tunggal walaupun terdapat peran subjek lain pada saat perolehan namun namanya tidak dicatatkan pada buku tanah dan sertifikat, maka subjek yang akan mendapatkan hak atas tanah ini akan dibebani kewajiban membayar BPHTB secara utuh dan bulat.

## **Acknowledgements**

Pemerintah dalam hal ini Kementerian ATR/BPN perlu membuat regulasi yang mengikat terkait pendaftaran tanah khususnya pada pencatatan pemegang hak atas tanah di buku tanah dan sertifikat agar terjadi keseragaman pada penulisan para pihak yang sebenarnya memiliki peran dalam perolehan hak atas tanah.

Masyarakat perlu berperan aktif dan memiliki kesadaran untuk mencatatkan namanya sebagai pemegang hak atas karena terkait kewenangan bertindak dan akibat hukum atas peralihan hak atas tanah yang dimilikinya.

## References

### Books

- Basyir, Ahmad Azhar. *Hukum Perkawinan Islam*. Yogyakarta. UII Press Yogyakarta. 2014.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*. Jakarta. Djambatan. 2005.
- . *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta. Djambatan. 2008.
- Indrajaya, Rudi. *Notaris dan PPAT Suatu Pengantar*. Bandung. PT. Refika Aditama. 2020.
- Ismaya, Samuel. *Hukum Administrasi Pertanahan*. Yogyakarta. Graha Ilmu. 2013.
- J. Satrio. *Hukum Waris Tentang Pemisahan Boedel*. Bandung. PT. Citra Aditya Bakti. 1998.
- . *Hukum Waris*. Bandung. Alumni. 2020.
- Lubis, Yamin Mhd dan Abd. Rahim Lubis. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung. Mandar Maju. 2010.
- Parlindungan, A.P. *Tanya Jawab Hukum Agraria dan Pertanahan*. Bandung. Mandar Maju. 2003.
- Ratnawati, Erna Tri Rusmala. *Hukum Waris dan Perjanjian Bernama*. Yogyakarta. MaCell Press. 2010.
- Santosa, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta. Kencana Prenada Media Grup. 2010.
- Soerjopraktiknjo, Hartono. *Akibat Hukum dari Perkawinan Menurut Sistem Burgerlijk Wetboek*. Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada. Yogyakarta. 1983.
- Soemitro, Rochmat dan Dewi Kania Sugiharti. *Azas dan Dasar Perpajakan I, Cetakan 2*. Bandung. PT. Refika Aditama. 2010.
- Subekti dan Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta. PT. Pradnya Paramita. 2009.
- Supriadi. *Hukum Agraria*. Jakarta. Sinar Grafika. 2010.
- Susanto, Dedi. *Kupas Tuntas Masalah Harta Gono Gini Buku Pegangan Keluarga, Akademisi dan Praktisi*. Yogyakarta. Pustaka Yustisia. 2011.
- Sutedi, Adrian. *Sertipikat Hak Atas Tanah*. Jakarta. Sinar Grafika. 2011.
- Thalib, Sayuti. *Hukum Kekeluargaan Indonesia, Cetakan 5*. Jakarta. UI Press. 1986.

### Regulations

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960 dan Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Lembaran Negara Nomor 117 Nomor 2004.

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

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Lembaran Negara Nomor 4 Tahun 2022.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Nomor 59 Tahun 1997.

Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak. Lembaran Negara Nomor 18 Tahun 2010.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Lembaran Negara Nomor 1010 Tahun 2012.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Lembaran Negara Nomor 722 Tahun 1997.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Nomor 953 Tahun 2021.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2022 tentang Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Nomor 1077 Tahun 2022.

### Journal

Muhammad Bayu Azhari. *"Pemanfaatan Data Kependudukan Oleh Notaris"*. Tesis Program Studi Magister Kenotariatan. Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada. 2018.

Puspaningrum, Linda Amalia. *"Perbandingan Akta Perjanjian Kawin yang Dibuat Dihadapan Notaris Sebelum dan Sesudah Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU-XII/2015"*. Tesis Program Studi Magister Kenotariatan. Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada. 2018.

**Tudi Iskandar (2024)**

**Korelasi Pemegang Hak Atas Tanah Dan Pengenaan BPHTB Dalam Proses Peralihan Hak Karena Pewarisan Di Kantor Pertanahan**

**Jurnal Hukum tora: 10 (3): 506-520**

---

Rafiqoh, Rahmi. *“Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Warisan Kepada Ahli Waris Melalui Akta Pembagian Harta Bersama (APHB) Di Kabupaten Magelang”*. Tesis Program Studi Magister Kenotariatan. Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada. 2018.

Santiliana, Galenita. *“Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dimiliki Bersama Oleh Suami Isteri”*. Tesis Program Studi Magister Kenotariatan. Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada. 2012.

Saputra, Deny dan Sri Endah Wahyuningsih. *“Prinsip Kehati-Hatian Bagi Notaris/PPAT dalam Menjalankan Tupoksinya dalam Upaya Pencegahan Kriminalisasi Berdasarkan Kode Etik”*. Jurnal Akta, Vol. 4 No. 3. 2017.

Sri Mulyani. *“Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Di Kabupaten Klaten”*. Tesis Program Studi Magister Kenotariatan. Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada. 2017.

Susimargareta. *“Akibat Hukum Terhadap Harta Perkawinan Dengan Dibuatnya Akta Tentang Pembagian Harta Gono Gini”*. Tesis Program Studi Magister Kenotariatan. Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada. 2019.