

# ANALISIS BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) PADA PERALIHAN HAK MILIK AKIBAT PROSES TURUN WARIS

Enrico Kusuma Danghamsyah, Fakultas Hukum Universitas Udayana,  
e-mail: [icokusuma1202@gmail.com](mailto:icokusuma1202@gmail.com)  
Putu Edgar Tanaya, Fakultas Hukum Universitas Udayana,  
e-mail: [edgar\\_tanaya@unud.ac.id](mailto:edgar_tanaya@unud.ac.id)

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2024.v12.i12.p20>

## ABSTRAK

*Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada peralihan hak milik akibat proses turun waris merupakan salah satu aspek perpajakan yang sering menghadapi berbagai tantangan dalam penerapannya. Studi ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif melalui analisis dokumen, regulasi terkait, dan wawancara mendalam dengan ahli waris, pejabat pajak, serta notaris untuk memahami prosedur penghitungan, pembayaran, dan kendala yang dihadapi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan BPHTB dalam kasus turun waris seringkali menemui hambatan, terutama pada penilaian nilai jual objek pajak (NJOP) yang kurang transparan, serta pemahaman masyarakat yang terbatas terhadap kewajiban perpajakan. Selain itu, perbedaan tafsir regulasi di tingkat daerah dan proses administrasi yang kompleks turut memengaruhi kelancaran pembayaran BPHTB. Kurangnya sosialisasi dan pendampingan kepada masyarakat juga menjadi penyebab rendahnya kepatuhan pajak. Penelitian ini menegaskan pentingnya peran pemerintah dalam memberikan panduan yang jelas dan mempermudah proses administrasi perpajakan. Sebagai rekomendasi, penelitian ini menyarankan penyederhanaan proses administrasi, peningkatan transparansi penilaian NJOP, dan penyelenggaraan program edukasi untuk meningkatkan kesadaran serta kepatuhan masyarakat terhadap kewajiban BPHTB dalam kasus turun waris.*

**Kata Kunci:** BPHTB, turun waris, nilai jual objek pajak (NJOP), perpajakan

## ABSTRACT

*Land and Building Rights Acquisition Fee (BPHTB) on the transfer of property rights due to the inheritance process is an aspect of taxation that often faces various challenges in its implementation. This study uses a qualitative method with a descriptive approach through document analysis, related regulations, and in-depth interviews with heirs, tax officials, and notaries to understand calculation procedures, payments, and the obstacles faced. The research results show that the implementation of BPHTB in cases of inheritance often encounters obstacles, especially in the assessment of the sale value of tax objects (NJOP) which is less transparent, as well as limited public understanding of tax obligations. Apart from that, differences in interpretation of regulations at the regional level and complex administrative processes also influence the smoothness of BPHTB payments. Lack of socialization and assistance to the community is also the cause of low tax compliance. This research emphasizes the important role of the government in providing clear guidance and simplifying the tax administration process. As recommendations, this research suggests simplifying the administrative process, increasing the transparency of the NJOP assessment, and implementing educational programs to increase public awareness and compliance with BPHTB's obligations in cases of inheritance.*

**Key Words:** BPHTB, inheritance, sale value of tax objects (NJOP), taxation

## 1. Pendahuluan

### 1.1. Latar Belakang Masalah

Di Indonesia, hukum waris diatur oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang mengatur proses pewarisan harta dari seseorang kepada ahli warisnya. Ahli waris, yang meliputi suami atau istri, anak-anak, orang tua, saudara kandung, dan kerabat dekat lainnya, memiliki hak untuk menerima bagian dari harta warisan seseorang yang telah meninggal dunia. Pembagian warisan dapat mengikuti hukum waris Islam atau hukum waris adat, tergantung pada agama atau perjanjian tertulis individu. Seseorang dapat membuat wasiat untuk mengatur pembagian harta warisan, namun, harus mematuhi ketentuan hukum dan hak waris yang diatur oleh peraturan perundang-undangan. Proses penyelesaian warisan biasanya melibatkan pengajuan permohonan waris ke Pengadilan Negeri, terdapat surat penetapan ahli waris dikeluarkan sebagai dasar pembagian harta warisan. Pembagian tersebut haruslah adil dan memperhatikan hak dari ahli waris sesuai dengan hukum yang berlaku. Penting untuk mendapatkan nasihat hukum dari ahli yang berpengalaman dalam hal warisan untuk memahami proses dan implikasi yang terkait dengan hukum waris yang terdapat di Indonesia.<sup>1</sup>

Hukum waris di Indonesia bagaikan mozaik yang tersusun dari berbagai aturan dan ketentuan, mencerminkan kekayaan budaya dan tradisi bangsa. Di dalamnya, terdapat tiga pilar utama: hukum waris adat, hukum waris perdata dan hukum waris Islam. Masing-masing memiliki keunikan dan cara kerjanya sendiri dalam mengatur pewarisan harta peninggalan. Hukum waris adat, berakar dari kebiasaan dan tradisi masyarakat setempat, diwariskan turun-temurun dan mencerminkan nilai-nilai luhur leluhur. Aturannya fleksibel dan dapat disesuaikan dengan kondisi sosial budaya di setiap daerah. Di sisi lain, hukum waris perdata sudah tertuang dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), warisan kolonial Belanda yang telah diadaptasi dengan konteks Indonesia. Aturannya bersifat baku dan tegas, mengacu pada sistem kekeluargaan dan pembagian harta yang terstruktur. Bagi umat Islam, hukum waris Islam menjadi pedoman utama dalam pewarisan. Bersumber dari Al-Quran dan Hadis, aturannya terperinci dan komprehensif, mengatur hak dan kewajiban ahli waris dengan adil dan berlandaskan syariat. Meskipun ranahnya privat, hukum waris di Indonesia tak lepas dari naungan KUH Perdata. Hal ini dikarenakan KUH Perdata merupakan hukum umum yang berlaku di Indonesia. Kompleksitas hukum waris, terutama hukum waris Islam, telah diakui sejak lama. Memahami hukum waris dengan baik bagaikan menguasai kunci harta dan ketentraman. Bagi mereka yang ingin mempersiapkan diri untuk mewariskan harta benda atau mengurus warisan keluarga, mempelajari hukum waris menjadi sebuah kebutuhan esensial".<sup>2</sup>

Hak atas tanah adalah konsep yang kompleks dan bervariasi di setiap negara. Secara umum, latar belakang hak atas tanah mencakup perkembangan historis, hukum, dan budaya yang membentuk sistem kepemilikan tanah dalam masyarakat tertentu. Di banyak negara, konsep hak atas tanah berkembang seiring dengan peradaban manusia. Pada awalnya, hak atas tanah mungkin didasarkan pada penempatan fisik atau penggunaan tanah oleh individu atau kelompok. Namun, seiring berjalannya waktu, masyarakat mulai mengembangkan sistem hukum yang

<sup>1</sup> Wirjono Prodjodikoro, "Hukum Warisan Di Indonesia", Bandung: BALE. (1986). h. 9

<sup>2</sup> Rahayu Prasetya Ningsih, Konstitusionalisasi Hukum Privat, *Padjajaran Jurnal Ilmu Hukum*, 1 No. 2. (2004). h. 371

mengatur hak kepemilikan tanah secara lebih formal. Beberapa bentuk hak atas tanah yang umum termasuk kepemilikan mutlak (dimana individu memiliki hak penuh atas tanah tersebut), sewa (dimana individu atau organisasi membayar untuk menggunakan tanah yang dimiliki oleh seseorang), dan hak guna bangunan (dimana individu memiliki hak untuk membangun dan menggunakan bangunan di tanah milik orang lain untuk jangka waktu yang telah ditentukan). Latar belakang hak atas tanah juga mencakup faktor-faktor seperti tradisi budaya, faktor ekonomi, serta kebutuhan untuk memastikan penggunaan dan pengelolaan tanah yang adil dan berkelanjutan. Di banyak negara, sistem hukum dan peraturan pemerintah mengatur hak atas tanah untuk memastikan dan melindungi kepentingan individu atau masyarakat secara keseluruhan.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disebut (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan dari pihak pertama kepada pihak kedua atau pihak lainnya dalam suatu transaksi. Dalam konteks pewarisan, proses turun waris hak atas tanah menjadi salah satu peristiwa yang diatur oleh BPHTB. Latar belakang pengenaan BPHTB terhadap proses turun waris hak atas tanah meliputi beberapa aspek yang melingkupi tujuan pemerintah, keadilan pajak, regulasi hak atas tanah, dan perlindungan kepentingan publik.

BPHTB adalah kewajiban hukum yang timbul sebagai akibat dari perolehan hak milik atas tanah dan/atau bangunan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Aturan mengenai BPHTB ini tercantum dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 dan peraturan daerah masing-masing wilayah. Pajak ini dikenakan pada berbagai jenis transaksi terkait tanah dan bangunan, seperti membeli, menerima warisan, hibah, tukar menukar, atau saat tanah dan bangunan tersebut dimasukkan ke dalam suatu perusahaan. Siapa saja yang mendapatkan hak atas tanah atau bangunan wajib membayar BPHTB.

Besarnya pajak yang harus dibayar dihitung berdasarkan nilai jual beli atau nilai pasar dari tanah dan bangunan tersebut, setelah dikurangi dengan nilai tertentu yang telah ditetapkan. Umumnya, tarif BPHTB adalah 5%. Pembayaran pajak ini harus dilakukan sebelum proses kepemilikan berpindah, misalnya saat menandatangani akta jual beli. Setelah pembayaran, wajib pajak harus melaporkan ke kantor pajak setempat. Jika terlambat atau jumlah pembayaran kurang, maka akan dikenakan denda. Pajak BPHTB sangat penting bagi pemerintah daerah karena menjadi salah satu sumber pendapatan untuk membiayai pembangunan. Oleh karena itu, penting bagi setiap wajib pajak untuk memenuhi kewajibannya membayar pajak ini agar pembangunan dapat berjalan dengan baik.

Pertama-tama, penting untuk memahami bahwa BPHTB merupakan salah satu pendapatan pemerintah daerah sangat bergantung pada pendapatan yang diperoleh dari BPHTB menjadi bagian dari pendapatan asli daerah yang digunakan untuk keperluan pembangunan dan pelayanan publik. Dalam konteks pewarisan, BPHTB memberikan kontribusi yang signifikan terhadap pendapatan negara karena peralihan hak atas tanah dari pemilik asal kepada penerima warisan merupakan transaksi yang berpotensi menghasilkan nilai yang cukup besar, terutama jika hak atas tanah yang diwariskan memiliki nilai yang tinggi. Selain aspek pendapatan negara, latar belakang pengenaan BPHTB dalam proses turun waris hak atas tanah juga terkait dengan prinsip keadilan pajak. Pajak Hak atas Tanah seperti BPHTB dirancang untuk memastikan bahwa setiap transaksi hak atas tanah, termasuk dalam konteks pewarisan, dikenai pajak yang adil dan proporsional. Dengan mengenakan BPHTB pada proses turun waris hak atas tanah, pemerintah berusaha untuk

memastikan bahwa kekayaan yang diperoleh dari pewarisan dimasukkan ke dalam sistem pajak untuk mendukung keadilan sosial dan ekonomi.

Regulasi Hak atas Tanah juga menjadi latar belakang penting dalam pengenaan BPHTB terhadap proses turun waris hak atas tanah. Pemerintah memiliki kewajiban untuk mengatur dan mengawasi transaksi hak atas tanah guna menjaga stabilitas pasar dan mencegah spekulasi yang merugikan masyarakat luas. Dengan menerapkan BPHTB pada proses pewarisan, pemerintah dapat mengontrol aliran hak atas tanah di pasar dan mencegah akumulasi kekayaan yang tidak seimbang. Perlindungan kepentingan publik menjadi pertimbangan lain dalam latar belakang pengenaan BPHTB terhadap proses turun waris hak atas tanah. Pajak Hak atas Tanah seperti BPHTB dapat menjadi instrumen untuk mengendalikan pembangunan hak atas tanah yang tidak terkendali dan mengurangi ketimpangan sosial. Dengan mengenakan BPHTB pada proses turun waris hak atas tanah, pemerintah dapat mengambil langkah-langkah untuk mengurangi ketimpangan ekonomi antar-generasi dan mendorong penggunaan sumber daya hak atas tanah yang lebih efisien.

Namun, sementara BPHTB memberikan manfaat bagi pemerintah dan masyarakat secara keseluruhan, pengenaannya juga dapat menimbulkan beberapa tantangan dan kontroversi. Salah satu tantangan utama adalah kemampuan penerima warisan untuk membayar pajak BPHTB. Terkadang, nilai hak atas tanah yang diwariskan dapat sangat tinggi, namun penerima warisan mungkin tidak memiliki cukup likuiditas untuk membayar pajak yang tinggi. Hal ini dapat mengakibatkan kesulitan keuangan bagi penerima warisan dan bahkan memaksa mereka untuk menjual atau mengambil kredit atas hak atas tanah tersebut. Selain itu, terdapat juga masalah terkait penilaian hak atas tanah yang dapat mempengaruhi besarnya BPHTB yang harus dibayarkan. Penilaian yang tidak akurat atau tidak adil dapat mengakibatkan penerima warisan membayar jumlah pajak yang tidak sebanding dengan nilai sebenarnya dari hak atas tanah yang diwariskan. Oleh karena itu, penting untuk memiliki proses penilaian yang transparan dan objektif guna memastikan bahwa besarnya BPHTB yang dibayarkan mencerminkan nilai yang sebenarnya dari hak atas tanah yang diwariskan.

Untuk meningkatkan efektivitas dan keadilan penerapan BPHTB dalam proses pewarisan, pemerintah dapat melakukan beberapa langkah, antara lain perbaikan mekanisme penilaian hak atas tanah, penyesuaian tarif pajak berdasarkan nilai jual objek pajak yang sebenarnya, serta penyediaan alternatif pembayaran pajak yang mempertimbangkan kemampuan ekonomi wajib pajak.

Penelitian sebelumnya tentang BPHTB telah banyak dilakukan, seperti yang terlihat pada jurnal *Indonesia Of Journal Business Law* dalam sebuah jurnal yang berjudul "Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)"<sup>3</sup>. Dan juga telah diulas juga oleh Intan Permatasari, Firman Floranta Adonara, Bhim Prakoso dalam sebuah jurnal yang berjudul "Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli"<sup>4</sup>. Namun, penelitian ini memiliki sudut pandang yang berbeda. Jika penelitian sebelumnya lebih membahas BPHTB secara umum, penelitian ini secara khusus ingin mengkaji penerapan BPHTB pada

---

<sup>3</sup> Shavira Bonita Prasetyo. Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB). *Indonesia of Journal Business Law*. 1 No. 1. (2022).

<sup>4</sup> Intan Permatasari, Firman Floranta Adonara, Bhim Prakoso. Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli. *Action Research Literate*. 8 No. 5. (2024).

kasus warisan, terutama warisan dari kerabat sedarah. Dengan kata lain, penelitian ini mencoba menjawab pertanyaan apakah BPHTB harus tetap dikenakan dalam situasi tersebut. Dalam kesimpulannya, latar belakang pengenaan BPHTB terhadap proses turun waris hak atas tanah melibatkan berbagai pertimbangan yang melingkupi aspek pendapatan negara, keadilan pajak, regulasi hak atas tanah, dan perlindungan kepentingan publik. Meskipun terdapat tantangan dalam penerapan BPHTB, langkah-langkah yang tepat dapat diambil untuk meningkatkan efektivitas dan keadilan dari sistem pajak hak atas tanah tersebut. Dengan demikian, BPHTB dapat berfungsi sebagai instrumen yang efektif dalam mengatur dan mengawasi peralihan hak atas tanah dalam konteks pewarisan.

### 1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang, Penulis merumuskan 2 (dua) rumusan masalah, antara lain:

1. Bagaimana proses pengenaan BPHTB terkait peralihan hak atas tanah?
2. Bagaimanakah proses BPHTB dalam pewarisan terkait peralihan hak atas tanah dalam garis keturunan sedarah?

### 1.3. Tujuan Penulisan

Tujuan penulisan mengenai Analisis BPHTB Pada Peralihan Hak Milik Akibat Proses Turun Waris adalah untuk memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang peran dan implikasi BPHTB dalam konteks pewarisan hak atas tanah, khususnya dalam peralihan hak atas tanah dari generasi satu ke generasi berikutnya. Artikel tersebut bertujuan untuk menjelaskan pentingnya BPHTB dalam mengatur dan mengawasi peralihan hak atas tanah dalam garis keturunan sedarah, serta dampaknya terhadap keberlanjutan kepemilikan hak atas tanah, stabilitas ekonomi keluarga, dan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan.

## 2. Metode Penelitian

Karya ilmiah ini menggunakan jenis penelitian yuridis-normatif yang dipergunakan untuk melaksanakan pembahasan pada bahan sekunder<sup>5</sup>. Metode penelitian normatif dalam konteks Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap proses turun waris hak atas tanah melibatkan analisis mendalam terhadap dokumen hukum yang mengatur tentang BPHTB dan pewarisan tanah. dan adanya norma kabur yang dimana penerapan di dalam kehidupan nyata berbeda dengan peraturan yang sudah ada. Pendekatan pada studi ini dilaksanakan dengan menerapkan pendekatan peraturan perundang - undangan (*statute approach*) untuk menelaah segenap peraturan perundangan - undangan yang berkaitan yakni UU No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Serta digunakan juga pendekatan kasus (*case approach*) yakni menelaah terhadap kasus yang bersesuaian yang telah memperoleh penyelesaian melalui putusan pengadilan yang kekuasaan hukum tetap telah melekat pada putusan tersebut. Selain bahan hukum primer berupa berbagai peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan yang relevan, penelitian ini juga menggunakan bahan hukum sekunder, yakni sejumlah artikel ilmiah yang relevan

---

<sup>5</sup> Muhammad Syahrums, S. T. Pengantar Metodologi Penelitian Hukum: Kajian Penelitian Normatif, Empiris, Penulisan Proposal, Laporan Skripsi dan Tesis. Riau: CV. DOTPLUS Publisher. (2022). h. 40.

dengan topik permasalahan. Data yang diperoleh dari sumber-sumber hukum tersebut dikumpulkan melalui teknik studi dokumen, dan selanjutnya dianalisis dengan pendekatan deskriptif untuk menjelaskan secara rinci berbagai isu hukum yang dianalisis dalam penelitian ini.

### 3. Hasil Dan Pembahasan

#### 3.1 Proses Pengenaan BPHTB Terkait Peralihan Hak Atas Tanah

Pada dasarnya, gagasan 'keadilan' dalam pengumpulan pajak didasarkan pada prinsip 'kesetaraan', di sini bertujuan untuk menjelaskan pengenaan pajak dan kewajiban untuk membayar pajak haruslah jelas dan tidak sewenang-wenang. Pajak yang dikenakan harus seadil-adilnya secara horizontal yang berarti pengenaan pajak harus seimbang di antara berbagai kalangan yang berbeda dengan posisi ekonomi yang sama. Selain itu, pajak juga harus adil secara vertikal, artinya kelompok dengan sumber daya ekonomi yang lebih besar harus memberikan kontribusi yang lebih besar dibandingkan dengan kelompok yang memiliki sumber daya ekonomi yang lebih kecil. Selain itu, pajak juga harus adil dari segi lokasi, beban pajak yang adil menuntut kesamaan perlakuan bagi seluruh wajib pajak di berbagai daerah, kecuali jika terdapat perbedaan yang jelas dalam tingkat dan jenis layanan publik yang diterima masyarakat.

Proses penerapan BPHTB dalam konteks pewarisan melibatkan langkah-langkah administratif dan hukum yang harus dijalankan oleh penerima warisan untuk mengalihkan kepemilikan tanah tersebut ke namanya dan melunasi pajak yang terkait. Hal ini merupakan bagian integral dari sistem perpajakan hak atas tanah yang berlaku di banyak negara. Secara esensial, BPHTB adalah pajak yang diterapkan pada peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan dari satu entitas ke entitas lain dalam suatu transaksi. Dalam konteks pewarisan, proses ini mengatur peralihan hak atas tanah dari generasi sebelumnya ke generasi berikutnya, yang dapat mengakibatkan kewajiban pembayaran pajak BPHTB. Pemerintah menegaskan pentingnya meletakkan kepentingan negara di atas kepentingan individu untuk mencegah penyalahgunaan kekuasaan oleh pejabat, khususnya Menteri Keuangan dan Direktorat Jenderal Pajak, dalam menetapkan tarif bea, menggunakan kekuasaan *ex officio* yang diberikan oleh Undang-Undang. Undang-Undang menetapkan tarif bea berdasarkan nilai jual Objek Pajak. Dalam situasi ini, keadilan yang dikejar adalah yang berdasarkan kepentingan negara, bukan atas dasar kerjasama antara wajib pajak dan pemerintah seperti yang dijelaskan dalam teori *Koopkracht Beginsel* (asas gaya-beli). Teori ini dianggap oleh beberapa ahli, seperti Santoso Brotodihardjo dan P.J.A. Adriani, sebagai teori modern yang relevan dalam berbagai situasi sosial dan ideologi negara.<sup>6</sup>

Pajak BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 tentang BPHTB, menjadi dasar untuk pajak ini. Peraturan terkait lainnya yang Metode Penghitungan Batas bawah nilai objek pajak yang tidak terutang BPHTB, sebagaimana telah diamanatkan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 14/PMK.03/2009. Proses pengenaan BPHTB dalam pewarisan dimulai dengan identifikasi hak atas tanah yang akan dialihkan haknya melalui pewarisan. Hak atas tanah yang terlibat bisa berupa tanah, bangunan, atau keduanya. Setelah hak atas tanah diidentifikasi, pihak yang menerima warisan harus mengetahui

---

<sup>6</sup> R. Santoso Brotodihardjo, *Op. Cit.* h. 15

nilai pasar hak atas tanah tersebut, karena BPHTB akan dihitung berdasarkan nilai transaksi atau nilai pasar Hak atas Tanah yang diwariskan. Penilaian nilai pasar ini bisa dilakukan oleh penilai hak atas tanah yang terdaftar atau oleh lembaga yang ditunjuk oleh pemerintah.

Berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan BPHTB, dalam pasal 85 ayat 4 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, Objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB adalah objek pajak yang diperoleh oleh konsulat atau perwakilan diplomatik berdasarkan prinsip perlakuan bilateral, Tanah atau bangunan yang digunakan untuk tujuan penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan untuk kepentingan umum baik oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah, kegiatan yang tidak bertujuan untuk keuntungan. Misalnya, tanah dan bangunan yang digunakan untuk lembaga pemerintah, rumah sakit pemerintah, dan jalan umum. Organisasi yang ditetapkan oleh menteri dan dilarang melakukan usaha atau kegiatan lain di luar fungsi dan tugas organisasi; Orang atau organisasi karena perubahan nama atau karena perbuatan hukum lain tanpa perubahan nama akan terutang BPHTB. jika terjadi perubahan pada nama. Perpanjangan hak guna bangunan tanpa perubahan nama adalah contoh dari perbuatan hukum yang berbeda dengan wakaf. Meskipun keduanya melibatkan tanah, wakaf memiliki karakteristik unik yaitu tujuan keagamaan dan sifatnya yang abadi, sedangkan perpanjangan hak guna bangunan lebih bersifat pribadi dan dapat diperpanjang.

Selanjutnya, Penetapan tarif BPHTB dalam proses pewarisan mengacu pada norma hukum yang tertuang dalam undang-undang perpajakan dan regulasi pelaksanaannya. Persyaratan dan tarif pajak BPHTB dalam konteks pewarisan dapat bervariasi antara satu wilayah dengan wilayah lainnya, tergantung pada kebijakan perpajakan dan kondisi pasar hak atas tanah di masing-masing daerah. Penerima warisan harus mengajukan permohonan pembayaran BPHTB sesuai dengan ketentuan yang berlaku di wilayahnya. Dalam beberapa kasus, pemerintah memberikan periode waktu tertentu untuk membayar BPHTB setelah peristiwa pewarisan terjadi. Pembayaran BPHTB biasanya dilakukan di kantor pelayanan pajak setempat atau melalui jalur pembayaran yang telah ditetapkan. Setelah pembayaran BPHTB dilakukan, penerima warisan akan mendapatkan bukti pembayaran yang sah, yang biasanya berupa surat bukti pembayaran atau sertifikat pembayaran dari otoritas pajak setempat. Surat bukti pembayaran ini merupakan bukti bahwa kewajiban pajak telah terpenuhi dan hak kepemilikan atas hak atas tanah tersebut telah sah dialihkan kepada penerima warisan. Proses pengenaan BPHTB dalam pewarisan terkait peralihan hak atas tanah juga dapat melibatkan beberapa kriteria atau pengecualian tertentu yang mempengaruhi besarnya pajak yang harus dibayarkan. Misalnya, ada negara atau daerah yang memberikan pembebasan atau pengurangan tarif pajak BPHTB untuk warisan dalam garis keturunan sedarah. Hal ini bertujuan untuk mendorong keberlanjutan kepemilikan hak atas tanah dalam keluarga serta menghormati tradisi dan nilai-nilai warisan keluarga. Dalam kasus-kasus tertentu, pemerintah juga dapat memberlakukan kebijakan atau insentif pajak lainnya untuk memfasilitasi proses pewarisan hak atas tanah, seperti pengecualian pajak untuk hak atas tanah residensial atau pengurangan tarif pajak untuk hak atas tanah yang digunakan untuk kegiatan tertentu, seperti pertanian atau usaha kecil menengah.

Proses pewarisan tanah yang melibatkan transfer hak atas tanah mensyaratkan serangkaian prosedur yang harus dipenuhi, termasuk perhitungan dan pembayaran BPHTB. Tujuan utama dari rangkaian proses ini adalah untuk memastikan bahwa

perpindahan kepemilikan Hak atas Tanah dilakukan secara adil, proporsional, dan sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku.

Pelaporan Pewarisan:

- Langkah pertama dalam proses pewarisan adalah pelaporan kematian pemilik asli tanah kepada instansi yang berwenang, seperti Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat.
- Penerima warisan harus melaporkan kematian pemilik asli tanah dan mengajukan permohonan untuk mentransfer hak atas tanah ke namanya.
- Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA): Mengatur tentang hak atas tanah dan kewajiban pemilik tanah, termasuk prosedur untuk memindahkan hak atas tanah. Dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah: Mengatur prosedur pendaftaran tanah, termasuk pencatatan perubahan hak atas tanah akibat pewarisan.

Penilaian Harta Warisan:

- Setelah pelaporan, BPN biasanya melakukan penilaian atas harta warisan, termasuk tanah dan bangunan yang dimiliki oleh almarhum.
- Penilaian ini penting karena nilainya akan digunakan sebagai dasar perhitungan BPHTB.
- Sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 11 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengukuran dan Penilaian Tanah: Mengatur cara penilaian harta warisan, termasuk tanah dan bangunan yang dimiliki almarhum, untuk keperluan penghitungan BPHTB.

Perolehan Hak atas Tanah:

- Setelah penilaian selesai, penerima warisan harus melakukan proses peralihan hak atas tanah dari pemilik asli kepada dirinya.
- Proses ini melibatkan pembuatan akta peralihan hak waris di hadapan notaris dan pendaftaran peralihan hak tersebut di kantor BPN setempat.
- Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA): Mengatur hak-hak atas tanah, termasuk hak waris dan peralihan hak. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah: Mengatur tentang pendaftaran peralihan hak atas tanah, termasuk yang terkait dengan pewarisan.

Perhitungan BPHTB:

- Setelah peralihan hak atas tanah selesai, penerima warisan akan dikenakan BPHTB berdasarkan nilai pasar dari tanah dan/atau bangunan yang diwariskan.
- Besarnya BPHTB dihitung berdasarkan tarif yang berlaku di wilayah tersebut dan nilai harta warisan.
- Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 1997 tentang BPHTB: Mengatur tentang tarif, prosedur, dan dasar perhitungan BPHTB dalam hal pewarisan.

Pembayaran BPHTB:

- Penerima warisan harus membayar BPHTB sesuai dengan perhitungan yang telah dilakukan.
- Pembayaran biasanya dilakukan oleh lembaga keuangan yang ditunjuk oleh instansi yang mengatur pajak hak atas tanah di daerah tersebut.
- Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 1997 tentang BPHTB: Mengatur tentang mekanisme pembayaran BPHTB dan prosedur pembayaran melalui lembaga keuangan yang ditunjuk.

Pendaftaran Resmi:

- Setelah pembayaran BPHTB dilakukan, penerima warisan harus mendaftarkan peralihan hak atas tanah tersebut secara resmi ke kantor BPN setempat.
- Pendaftaran ini mengkonfirmasi bahwa peralihan hak atas tanah tersebut telah dilakukan secara sah dan bahwa BPHTB telah dibayarkan.
- Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah: Mengatur kewajiban pendaftaran peralihan hak atas tanah, termasuk setelah pembayaran BPHTB dilakukan.

Pengambilan Sertifikat Tanah Baru:

- Setelah semua proses administratif dan pembayaran pajak selesai, penerima warisan akan diberikan sertifikat tanah baru yang mencantumkan namanya sebagai pemilik sah.
- Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah: Mengatur proses penerbitan sertifikat tanah setelah peralihan hak tercatat dan BPHTB dibayar.

Proses pengenaan BPHTB dalam pewarisan melibatkan beberapa langkah administratif dan pembayaran pajak yang harus diikuti oleh penerima warisan. Penting untuk memahami prosedur yang berlaku di wilayah tempat hak atas tanah berada dan memastikan bahwa semua dokumen dan pajak terkait telah diproses dengan benar agar peralihan hak atas tanah dapat dilakukan secara legal dan sah sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 8 Tahun 2020 tentang Tata Cara Pendaftaran Hak Atas Tanah yang Diperoleh Melalui Pewarisan. Dan Peraturan Daerah (Perda) BPHTB di masing-masing daerah, yang mengatur tarif BPHTB sesuai dengan ketentuan daerah masing-masing.

### **3.2 Proses BPHTB Dalam Pewarisan Terkait Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Garis Keturunan Sedarah**

BPHTB dalam pewarisan terkait peralihan hak atas tanah dalam garis keturunan sedarah adalah kebijakan yang bertujuan untuk memfasilitasi transfer kepemilikan hak atas tanah antar-generasi dalam keluarga secara adil dan berkelanjutan. Pembebasan ini merupakan respons terhadap kebutuhan akan keadilan, keberlanjutan kepemilikan hak atas tanah, serta memperkuat nilai-nilai sosial dan budaya terkait dengan warisan keluarga. Dalam banyak masyarakat, kepemilikan Hak atas Tanah sering kali menjadi bagian integral dari identitas dan kestabilan keluarga. Hak atas Tanah tersebut tidak hanya merupakan aset finansial, tetapi juga simbol kepemilikan, kebanggaan, dan hubungan emosional dengan leluhur. Dalam konteks ini, transisi kepemilikan hak atas tanah dari generasi yang satu ke generasi berikutnya menjadi penting untuk memastikan kelangsungan warisan dan integritas keluarga. Pembebasan BPHTB dalam pewarisan berbasis garis keturunan sedarah lahir dari kesadaran akan pentingnya memfasilitasi transfer harta secara adil antar-anggota keluarga. Ini terutama relevan dalam situasi pewarisan, di mana tanah atau bangunan sering

diwariskan dari orang tua ke anak-anak atau anggota keluarga lainnya. Dalam garis keturunan sedarah, hak atas tanah sering dilihat sebagai bagian dari warisan keluarga yang harus dipertahankan dan dijaga keberlanjutannya.

Regulasi yang memberikan pengecualian pembayaran BPHTB dalam kasus pewarisan tanah antara anggota keluarga yang memiliki hubungan darah langsung merupakan kebijakan yang menarik banyak perhatian dalam ranah perpajakan hak atas tanah. Pembebasan ini mencerminkan kesadaran akan pentingnya menjaga keberlanjutan kepemilikan hak atas tanah dalam keluarga serta menghormati tradisi dan nilai-nilai warisan keluarga. Dalam konteks pewarisan hak atas tanah, terutama hak atas tanah, kepemilikan tersebut sering kali dianggap sebagai bagian dari identitas dan warisan keluarga yang harus dilestarikan. Pembebasan BPHTB dalam garis keturunan sedarah memungkinkan transfer harta secara adil antar-generasi tanpa beban pajak yang berat, sehingga mendorong keberlanjutan kepemilikan hak atas tanah dalam keluarga.

Hal ini juga memfasilitasi akses generasi muda terhadap kepemilikan hak atas tanah, yang dapat membantu membangun kekayaan keluarga dan meningkatkan stabilitas ekonomi serta kesejahteraan sosial. Dengan demikian, pembebasan BPHTB dalam konteks pewarisan tidak hanya memperkuat hubungan keluarga, tetapi juga memberikan kontribusi positif terhadap pembangunan ekonomi dan sosial secara keseluruhan. Meskipun demikian, perlu dipertimbangkan pula bahwa pembebasan BPHTB dalam pewarisan dapat menimbulkan beberapa pertanyaan dan tantangan, termasuk keadilan pajak dan potensi penyalahgunaan untuk menghindari kewajiban pajak. Oleh karena itu, penting bagi pemerintah untuk merancang kebijakan yang seimbang dan memperhatikan kembali implikasi jangka panjang dari pembebasan BPHTB dalam pewarisan guna mencapai tujuan pembangunan yang berkelanjutan dan inklusif.

Manfaat Pembebasan BPHTB dalam Pewarisan:

- Penghormatan Terhadap Tradisi dan Nilai Keluarga: Pembebasan BPHTB memungkinkan keluarga untuk menjaga tradisi dan nilai-nilai keluarga dalam mempertahankan hak atas tanah sebagai bagian dari warisan turun temurun. Hal ini memungkinkan pemeliharaan hubungan emosional dengan leluhur serta memperkuat identitas keluarga.
- Pembangunan Kekayaan Keluarga: Pembebasan BPHTB dapat membantu membangun kekayaan keluarga dengan memungkinkan transfer hak atas tanah antar-generasi tanpa beban pajak yang berat. Hal ini memfasilitasi akses generasi muda terhadap kepemilikan hak atas tanah dan memperkuat stabilitas finansial keluarga.
- Peningkatan Kesejahteraan Sosial: Dengan membebaskan BPHTB, pemerintah dapat memperkuat kesejahteraan sosial dengan memfasilitasi kepemilikan hak atas tanah yang lebih luas di kalangan masyarakat. Ini dapat membantu mengurangi ketimpangan ekonomi dan meningkatkan akses masyarakat terhadap aset produktif.

Kriteria Pembebasan BPHTB dalam Pewarisan:

- Hubungan Keluarga: Pembebasan BPHTB biasanya diberlakukan untuk transaksi hak atas tanah antara anggota keluarga dalam garis keturunan sedarah, seperti orang tua, anak atau nenek/moyang dan cucu.
- Tujuan Pewarisan: Pembebasan BPHTB mungkin hanya berlaku jika hak atas tanah tersebut diwariskan secara langsung sebagai bagian dari pewarisan, bukan sebagai hasil dari penjualan atau transaksi komersial lainnya.

- Status Hak atas Tanah: Hak atas tanah yang menjadi objek pewarisan dan pembebasan BPHTB harus memenuhi standar tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah. seperti jenis hak atas tanah, nilai pasar, dan lokasi geografis.

Implikasi Pembebasan BPHTB dalam Pewarisan:

- Penguatan Keharmonisan Keluarga: Pembebasan BPHTB dapat memperkuat hubungan antar-anggota keluarga dengan mengurangi potensi konflik terkait dengan pembayaran pajak dan pembagian warisan.
- Peningkatan Kepemilikan Hak atas Tanah: Dengan adanya pembebasan BPHTB, anggota keluarga, terutama generasi muda, dapat lebih mudah memiliki hak atas tanah dan memperkuat keberlanjutan kepemilikan hak atas tanah dalam keluarga.
- Stimulasi Aktivitas Ekonomi: Pembebasan BPHTB dapat mendorong aktivitas ekonomi di sektor hak atas tanah dengan memfasilitasi transaksi dan transfer kepemilikan hak atas tanah antar-generasi.

Dalam konteks hukum dan kebijakan, penting untuk memperhatikan bahwa pembebasan BPHTB dalam pewarisan terkait peralihan hak atas tanah dalam garis keturunan sedarah dapat memiliki variasi dalam implementasinya antar-negara atau wilayah tertentu. Hal ini bisa mencakup batasan usia penerima warisan, hubungan garis keturunan yang diakui, atau nilai maksimum hak atas tanah yang memenuhi syarat untuk pembebasan. Selain itu, kebijakan ini juga perlu dipertimbangkan dengan cermat dalam konteks sistem perpajakan secara keseluruhan dan dampaknya terhadap penerimaan negara serta keadilan pajak.

Dengan demikian, pembebasan BPHTB dalam pewarisan terkait peralihan hak atas tanah dalam garis keturunan sedarah memiliki implikasi yang signifikan terhadap keberlanjutan kepemilikan hak atas tanah dalam keluarga, kesejahteraan sosial, dan stabilitas ekonomi. Dengan memperhatikan manfaat, kriteria, dan implikasi kebijakan ini, pemerintah dapat merancang kebijakan yang sesuai untuk mendukung tujuan pembangunan ekonomi dan sosial yang berkelanjutan.

#### 4. Kesimpulan

Penulis dapat memberikan Kesimpulan yakni BPHTB yang harus dibayarkan akan mempengaruhi kelancaran proses pewarisan tanah di antara anggota keluarga yang memiliki hubungan darah. Dalam hal pewarisan hak atas tanah, pengenaan BPHTB merupakan bagian penting dari peraturan perpajakan hak atas tanah yang bertujuan untuk memastikan bahwa kepemilikan hak atas tanah tetap ada dalam keluarga. BPHTB sering diberlakukan untuk mendorong keberlanjutan kepemilikan hak atas tanah dan menghormati tradisi dan nilai-nilai keluarga, meskipun BPHTB dapat menjadi beban finansial bagi penerima warisan, terutama jika hak atas tanah yang diwariskan memiliki nilai yang tinggi. Dalam konteks ini, pembebasan BPHTB dalam pewarisan berbasis garis keturunan sedarah menjadi instrumen penting untuk memfasilitasi transfer harta secara adil, memperkuat Oleh karena itu, sementara BPHTB memiliki Penting bagi pemerintah untuk mempertimbangkan dampak sosial, ekonomi, dan budaya dari pengenaan BPHTB terhadap proses turun waris hak atas tanah dalam garis keturunan sedarah untuk mencapai tujuan pembangunan berkelanjutan. karena BPHTB berperan dalam meningkatkan pendapatan negara dan mengatur transaksi hak atas tanah. Warisan yang hanya dialihkan dari orang tua sebagai pewaris ke anaknya sebagai ahli waris tidak seharusnya dikenakan biaya atau pembayaran BPHTB. Namun, Ketika harta yang diperoleh dari warisan dipindahkan kepemilikannya kepada pihak lain dengan cara diperjualbelikan oleh ahli waris. atau

pertukaran dengan orang lain yang tidak memiliki hubungan sedarah daripada melalui proses warisan, BPHTB dapat dikenakan. karena dalam transaksi jual-beli warisan, biasanya dibebankan oleh ahli waris. Dengan kata lain, pemindahan tanah dari hasil warisan yang memerlukan pembayaran Kewajiban pembayaran BPHTB tidak dibebankan kepada ahli waris. Hal ini memungkinkan ahli waris untuk melakukan perubahan-perubahan atas harta warisan yang diperolehnya, seperti menjualnya. Ketentuan ini sejalan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 yang memberikan perlindungan khusus terhadap hak waris, terutama bagi keluarga sedarah.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- 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.

### Jurnal

- Andi, Muhammad. 2016. Pengaruh BPHTB dan PBB terhadap Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Rembang. **Jurnal Ekonomi Pembangunan**. Vol 1. No 1. Hal 1-15.
- Artawan. 2012. **Pajak Bumi dan Bangunan**. Jakarta: Rajawali Pers.
- Diana, Anastasia. 2010. **Perpajakan Indonesia**. Jakarta: Andi.
- 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 (Legitime 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 Hak atas Tanah, <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 Administrasi, Volume XII, Nomor 1.
- Tim Editorial Rumah.Com, Mengenal Akta Hibah dan Biaya Pembuatan 2022 Sesuai Aturan Undang-Undang, <https://www.rumah.com/panduan-Hak atas Tanah/biaya-mengurus-surat-hibah-tanah-11228>, 5 Juli 2022, Pukul 13.00 WIB.

- Sarman, Sri Novita, Keabsahan Surat Hibah Wasiat yang Dibuat Dihadapan KepalaDesa Dalam Penyelesaian Sengketa Warisan, Jurnal Fakultas Hukum, Universitas Sam Ratulangi, Manado, 2017.
- Silalahi, Eka Wijaya, 2019, Bea Perolehan Hak Atas Tanag 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.

**Peraturan Perundang Undangan**

- Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Lembaran Negara RI Tahun 2000 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3988.
- Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Lembaran Negara RI Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5049.
- Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Lembaran Negara RI Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696.