



**PEMBEBANAN BPHTB (BEA PEROLEHAN HAK ATAS
TANAH DAN BANGUNAN) GANDA KEPADA AHLI WARIS
INDIVIDU DALAM PEMBAGIAN HARTA WARIS**

SKRIPSI

DASHILFA AFIFAH

2210611128

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI S1 HUKUM
2025**



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAKARTA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI S1 – ILMU HUKUM

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

JUDUL:

**PEMBEBANAN BPHTB (BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN) GANDA KEPADA AHLI WARIS INDIVIDU DALAM
PEMBAGIAN HARTA WARIS**

DASHILFA AFIFAH

2210611128

Skripsi ini telah disetujui untuk dipertahankan dihadapan Tim Penguji
Program Studi S1- Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta

Jakarta, 28 November 2025

Mengetahui,

Ketua Program Studi S1 Hukum

Dr. Muthia Sakti, S.H., M.H.

NIDN. 0031129401

Menyetujui,

Dosen Pembimbing Tugas Akhir

Taupiqqurrahman, S.H., M.Kn.

NIP. 198701022019031006



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI S1 – ILMU HUKUM

PENGESAHAN

Skripsi diajukan oleh:

Nama : Dashilfa Afifah

NPM : 2210611128

Program Studi : S1 Hukum

Judul : PEMBEBANAN BPHTB (BEA PEROLEHAN HAK ATAS
TANAH DAN BANGUNAN) GANDA KEPADA AHLI WARIS
INDIVIDU DALAM PEMBAGIAN HARTA WARIS

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi S1 Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta.

Dr. Irsyaf Marsal, S.H., M.H.

Ketua

Dwi Aryanti Ramadhani, S.H., M.H.

Taupiqurrahman, S.H., M.Kn.

Penguji 1

Dr. Suherman, S.H., LL.M.

Dekan

Penguji 2

Dr. Muthia Sakti, S.H., M.H.

Ketua Program Studi

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal Ujian : Selasa, 20 Januari 2026

PERNYATAAN ORISINALITAS

Tugas akhir dalam bentuk skripsi adalah benar hasil karya saya sebagai penulis pertama dan semua sumber yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar. Apabila dikemudian hari terbukti plagiarisme dalam penulisan tugas akhir ini, maka saya bersedia dituntut berdasarkan hukum yang berlaku.

Nama : Dashilfa Afifah

N.I.M. : 2210611128

Tanggal : 28 November 2025

Tanda Tangan :



**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI
UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK**

Yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Dashilfa Afifah

NIM/NPM : 2210611128

Fakultas : Hukum

Program Studi : S1 Hukum

Jenis Karya : Skripsi

Judul : PEMBEBANAN BPHTB (BEA PEROLEHAN HAK ATAS
TANAH DAN BANGUNAN) GANDA KEPADA AHLI WARIS
INDIVIDU DALAM PEMBAGIAN HARTA WARIS

1. Untuk kepentingan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan karya ilmiah skripsi dengan judul tersebut diatas kepada Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty Rights*).
2. Menyatakan SETUJU untuk melanjutkan pengolahan data skripsi menjadi artikel ilmiah yang dipublikasikan bersama Dosen Pembimbing Tugas Akhir.
3. Menyatakan BERSEDIA mengirimkan (submit) naskah artikel yang merupakan bagian dari skripsi untuk dipublikasikan pada jurnal internasional bereputasi/jurnal nasional terakreditasi/jurnal nasional ber-ISSN Bersama dengan Dosen Pembimbing Tugas Akhir.

Jakarta, 28 November 2025

Yang menyatakan,



Dashilfa Afifah

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas segala rahmat, taufik, dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul, “PEMBEBANAN BPHTB (BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN) GANDA KEPADA AHLI WARIS INDIVIDU DALAM PEMBAGIAN HARTA WARIS”. Penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan, bimbingan, dan dukungan berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Dr. Suherman, S.H., LL.M., selaku Dekan Fakultas Hukum UPNVJ.
2. Dr. Muthia Sakti, S.H., M.H., selaku Koordinator Program Studi Hukum Program Sarjana Fakultas Hukum UPNVJ.
3. Taupiqurrahman, S.H., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan arahan dan bimbingan selama proses penyusunan skripsi ini.
4. Citraresmi Widoretno P., S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik Program Studi Hukum Program Sarjana.
5. Seluruh Dosen dan Staf Administrasi Fakultas Hukum UPNVJ.
6. Orang tua tercinta, yaitu Ayahanda Alm. Erwandi Ilham Purnama dan Ibunda Cicih Sukaesih, serta kakak-kakak tersayang, yaitu Chita, Roban, Fajar, dan Ulfa yang memberikan semangat serta motivasi kepada penulis.
7. Sahabat-sahabat penulis, seperti Banowati, Salsa, Dzikri, Malique, Ilsar, Harits, Nadiva, Hanni, Intania, dan Salwa yang selalu berusaha ada untuk penulis, memberikan perhatian, semangat, serta dukungan moral dalam penyusunan skripsi ini.
8. Teman-teman kuliah penulis yang telah berjuang bersama dengan penulis sejak semester I (satu), seperti Imelda, Hanifah, Nina, Laras, Adinda, Tyur, Nasywa, dan teman lainnya yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

Jakarta, 28 November 2025



Dashilfa Afifah

ABSTRAK

Penelitian ini membahas permasalahan pembebanan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ganda kepada ahli waris individu dalam pembagian harta waris. Berdasarkan Pasal 833 KUH Perdata, ahli waris memperoleh hak atas harta pewaris secara otomatis pada saat pewaris meninggal maka seharusnya hanya terjadi satu peristiwa hukum. Namun, dalam praktik perpajakan, peralihan hak waris sering dipandang sebagai dua peristiwa hukum terpisah, yaitu peralihan menjadi hak bersama para ahli waris dan peralihan dari hak bersama ke ahli waris individu. Kondisi ini menimbulkan potensi pajak ganda karena BPHTB dikenakan pada kedua tahap tersebut. Fenomena ini tidak hanya menambah beban finansial ahli waris, tetapi juga menimbulkan ketidakpastian hukum akibat ketidaksinkronan antara ketentuan hukum waris dan hukum perpajakan yang dilandaskan pada Pasal 2 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000. Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, dan pendekatan konseptual, memanfaatkan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Tujuan penelitian adalah untuk menjelaskan mekanisme pembebanan BPHTB ganda kepada ahli waris individu serta merumuskan penetapan BPHTB yang ideal demi kepastian hukum. Hasil yang diharapkan adalah rekomendasi regulasi yang ideal yang dapat menyatukan dan menghubungkan hukum waris dan hukum perpajakan sehingga pengenaan BPHTB dapat diterapkan secara adil dan proporsional, serta menghindari beban pajak berlapis bagi masyarakat sehingga kepastian hukum dapat terjamin.

Kata Kunci: BPHTB, Ahli Waris Individu, dan Kepastian Hukum

ABSTRACT

This study analyzes the issue of the double imposition of the Land and Building Rights Acquisition Duty (BPHTB) on individual heirs in the distribution of inheritance. Pursuant to Article 833 of the Indonesian Civil Code, heirs automatically acquire rights over the decedent's estate at the moment of death, which legally constitutes a single succession event. In practice, however, tax authorities frequently construe inheritance transfers as two distinct legal events: first, the transfer into joint ownership among the heirs, and second, the subsequent allocation of shares to individual heirs. This construction generates a potential for double taxation, as BPHTB is levied at both stages. Such a practice not only imposes additional financial burdens on heirs but also produces legal uncertainty arising from the lack of coherence between inheritance law and tax law, particularly in relation to Article 2 paragraph (2) letter (a) of Law Number 21 of 1997 concerning the Duty on the Acquisition of Rights to Land and Buildings (BPHTB), as amended by Law Number 20 of 2000. The research adopts a normative juridical methodology employing statute approach, case approach, and conceptual approach, drawing upon primary, secondary, and tertiary legal sources. Its objective is to elucidate the mechanism underlying the double imposition of BPHTB on individual heirs and to formulate an ideal regulatory framework for its application in order to safeguard legal certainty. The expected contribution is the development of regulatory recommendations capable of harmonizing inheritance law and tax law, thereby ensuring that BPHTB is applied in a fair and proportionate manner, preventing multiple tax burdens on society, and strengthening the principle of legal certainty.

Keywords: BPHTB, Individual Heirs, and Legal Certainty

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI	i
PENGESAHAN	ii
BIODATA PENULIS.....	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Ruang Lingkup Penelitian.....	4
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian	6
1. Tujuan Penelitian.....	6
2. Manfaat Penelitian	6
E. Metode Penelitian.....	7
1. Jenis Penelitian.....	7
2. Pendekatan Masalah.....	8
3. Sumber Data.....	9
4. Cara Pengumpulan Data.....	12
5. Teknik Analisis Data	12
BAB II	13
TINJAUAN PUSTAKA	13
A. <i>Literature Review</i>	13
B. Tinjauan Teori	18
1. Teori Keadilan.....	19

2. Teori Kepastian Hukum	20
BAB III.....	22
DESKRIPSI HASIL TEMUAN	22
A. Pengaturan BPHTB pada Proses Waris dalam Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia.....	22
1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).....	22
2. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan	23
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.....	24
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah	24
5. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.....	25
6. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 261/PMK.03/2016 tentang Tata Cara Penyetoran, Pelaporan, dan Pengecualian Pengenaan Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya	25
7. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 234/PMK.03/2022 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 186/PMK.03/2019 tentang Klasifikasi Objek Pajak dan Tata Cara Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan	26
8. Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-27/PJ/2014 tentang Tata Cara Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.....	27
9. Peraturan Walikota (Perwali) Kota Depok Nomor 1 Tahun 2022 tentang Prosedur dan Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan di Kota Depok	27

10. Peraturan Walikota (Perwali) Kota Depok Nomor 46 Tahun 2024 tentang Perubahan Atas Peraturan Wali Kota Depok Nomor 23 Tahun 2024 tentang Prosedur dan Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan	28
B. Perspektif Notaris Mengenai Pelaksanaan BPHTB dalam Proses Waris..	29
C. Pengalaman dan Kendala Klien dalam Pengurusan BPHTB pada Proses Waris	37
D. Analisis Putusan Mahkamah Konstitusi Terkait Proses Waris.....	42
E. Analisis Putusan Mahkamah Agung Terkait Proses Waris	43
1. Penetapan Nomor 666/Pdt.P/2023/PN Srg.	43
2. Putusan Nomor 549 K/Pid/2017	44
BAB IV	46
PEMBAHASAN	46
A. Pembebanan BPHTB Ganda kepada Ahli Waris Individu dalam Pembagian Harta Waris.....	46
B. Penetapan BPHTB yang Ideal dalam Menjamin Kepastian Hukum pada Saat Peralihan Hak Bersama ke Ahli Waris Individu.....	66
BAB V.....	79
PENUTUP.....	79
A. Kesimpulan	79
B. Saran.....	80
DAFTAR PUSTAKA.....	82
A. Buku-Buku	82
B. Peraturan Perundang-Undangan.....	82
C. Putusan	84
D. Jurnal	84
E. Skripsi/Tesis/Disertasi.....	88
F. Terbitan Lembaga.....	88
G. Internet	88
H. Wawancara	89

DAFTAR TABEL

Tabel 1: Literature Review Jurnal 1	13
Tabel 2: Literature Review Jurnal 2	14
Tabel 3: Literature Review Jurnal 3	16
Tabel 4: Literature Review Jurnal 4	17
Tabel 5: NPOP	55
Tabel 6: BPHTB	55
Tabel 7: Total BPHTB Ahli Waris Individu.....	57

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1: Tahapan Balik Nama.....	49
Gambar 2: Harta Bersama.....	50
Gambar 3: Proses Pewarisan	51