

**ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP AHLI  
WARIS DALAM PENGENAAN PAJAK DUA KALI  
PEWARISAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN  
BANGUNAN (BPHTB)**

**SKRIPSI**

**Oleh**

**Chrisandra Natalia Tandiasa**

**2240050090**



**PROGRAM STUDI HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA  
JAKARTA  
2026**

**ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP AHLI  
WARIS DALAM PENGENAAN PAJAK DUA KALI  
PEWARISAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN  
BANGUNAN (BPHTB)**

**SKRIPSI**

**Diajukan untuk memenuhi persyaratan akademik guna memperoleh gelar Sarjana  
Hukum (S.H.) Pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Kristen  
Indonesia**

**Oleh**

**Chrisandra Natalia Tandiasa**

**2240050090**



**PROGRAM STUDI HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA  
JAKARTA  
2026**



## FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA

---

### VISI DAN MISI FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS KRISTENINDONESIA

**Visi:**

Menjadi Fakultas Hukum yang bermutu, mandiri dan inovatif di kawasan Asia pada tahun 2030 dalam bidang pendidikan, penelitian dan pengabdian kepada masyarakat di bidang hukum yang antisipatif terhadap perubahan dan kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi di era globalisasi yang sesuai dengan nilai-nilai Kristiani dan Pancasila.

**Misi:**

- A. Mempersiapkan sarjana hukum yang mampu menggunakan dan mengembangkan ilmu dan teknologi di bidang perkembangan ilmu hukum melalui pendekatan interdisipliner dan transnasional sesuai dengan tuntutan perkembangan zaman agar mampu bersaing di era global.
- B. Mempersiapkan sarjana hukum yang menguasai ilmu dan senantiasa menegakkan nilai moral, etika serta rasa cinta kepada negara, berperilaku yang demokratis dan menjunjung tinggi nilai-nilai agama.
- C. Mengembangkan pengetahuan hukum yang berwawasan nasional dan internasional.
- D. Mengembangkan dan meningkatkan penelitian serta profesionalisme dalam ilmu pengetahuan hukum dan bidang ilmu pengetahuan lainnya.
- E. Menyelenggarakan jenjang pendidikan akademik berkelanjutan dan profesi dalam bidang hukum.
- F. Mendorong penelitian dan pengabdian masyarakat yang dapat meningkatkan kesadaran hak dan kesadaran hukum serta kesejahteraan rakyat Indonesia.
- G. Membina hubungan kerjasama dengan praktisi hukum dan instansi penegakan hukum serta instansi-instansi lainnya baik negeri maupun swasta, lembaga lembaga gerejawi dalam pengembangan dan implementasi ilmu hukum dan bidang ilmu pengetahuan.



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA**

**PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Chrisandra Natalia Tandiasa

NIM : 2240050090

Program Studi : Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa karya tulis tugas akhir yang berjudul **“Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Ahli Waris Dalam Pengenaan Pajak Dua Kali Pewarisan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)”** adalah:

1. Dibuat dan diselesaikan sendiri dengan menggunakan hasil kuliah, tinjauan lapangan, buku-buku dan jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada karya tugas akhir saya.
2. Bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar sarjana di universitas lain, kecuali pada bagian-bagian sumber informasi yang dicantumkan dengan cara referensi yang semestinya.
3. Bukan merupakan karya terjemahan dari kumpulan buku atau jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada tugas.

Kalau terbukti saya tidak memenuhi apa yang dinyatakan di atas, maka karya tugas akhir ini dianggap batal.

Jakarta, 3 Febuari 2026



Chrisandra Natalia Tandiasa

2240050090



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA**

**PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI**

**Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Ahli Waris Dalam Pengenaan Pajak Dua Kali  
Pewarisan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).**

Oleh:

Nama : Chrisandra Natalia Tandiasa  
NIM : 2240050090  
Program Studi : Hukum  
Peminatan/Program Kekhususan : Hukum Administrasi Negara

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dan dipertahankan dalam Sidang Tugas Akhir guna mencapai gelar Sarjana Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Kristen Indonesia,

Jakarta, 3 Febuari 2026

Menyetujui:

Pembimbing I,

(Assoc. Prof. I Dewa Ayu Widyani, S.H., M.H.)  
(NUPTK. )

Pembimbing II,

(Francois Geny Ritonga, S.H., M.H.)  
(NUPTK. 7149769670130563)

Ketua Program Studi Hukum,

(Assoc. Prof. Dr. Rr. Ani Wijayati, S.H., M.Hum.)  
(NUPTK. 5759741642230062)

Dekan,  
  
(Assoc. Prof. Dr. H. H. H. Jayadi, S.H., M.H.)  
(NUPTK. 434757658137090)



FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA

PERSETUJUAN TIM PENGUJI SKRIPSI

Pada tanggal 3 Februari 2026 telah diselenggarakan Sidang Tugas Akhir untuk memenuhi memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh gelar Sarjana Strata Satu pada pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Kristen Indonesia, atas nama:

Nama : Chrisandra Natalia Tandiasa  
NIM : 2240050090  
Program Studi : Hukum  
Fakultas : Hukum  
Judul : Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Ahli Waris Dalam Pengenaan Pajak Dua Kali Pewarisan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Oleh tim penguji terdiri dari:

Nama Penguji	Jabatan Dalam Tim Penguji	Tanda Tangan
Assoc. Prof. I Dewa Ayu Widyani, SH, MH	Ketua	
Francois Geny Ritonga, S.H., M.H	Anggota	
Dr. Inri Januar, SH, MH	Anggota	



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Ahli Waris Dalam Pengenaan Pajak Dua Kali  
Pewarisan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).**

**SKRIPSI**

Untuk memenuhi persyaratan dalam mencapai derajat strata satu pada Fakultas Hukum  
Universitas Kristen Indonesia

**NAMA** : Chrisandra Natalia Tandiasa

**NIM** : 2240050090

**PROGRAM KEKHUSUSAN** : Hukum Administrasi Negara

Telah dipertahankan dihadapan Tim Penguji Skripsi Pada tanggal 3 Febuari 2026 dan  
dinyatakan memenuhi syarat.

Susunan tim penguji,

**Pembimbing Utama,**

(Assoc. Prof. I Dewa Ayu Widyani, SH, MH)  
(NUPTK. )

**Pembimbing Pendamping,**

( Francois Geny Ritonga, S.H., M.H )  
(NUPTK. 7149769670130563)

**Anggota Penguji,**

( Dr. Inri Januar, SH.,MH )  
(NUPTK. 1453763664130240)



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA**

---

**PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI**

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Chrisandra Natalia Tandiasa  
NIM : 2240050090  
Fakultas : Hukum  
Program Studi : Hukum Jenis Tugas Akhir : Skripsi  
Judul : **Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Ahli Waris Dalam  
Pengenaan Pajak Dua Kali Pewarisan Bea Perolehan Hak  
Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

Menyatakan bahwa:

1. Tugas akhir tersebut adalah benar karya saya dengan arahan dari dosen pembimbing dan bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar akademik di perguruan tinggi manapun;
2. Tugas akhir tersebut bukan merupakan plagiat dari hasil karya pihak lain, dan apabila saya/kami mengutip dari karya orang lain maka akan dicantumkan sebagai referensi sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
3. Saya memberikan Hak Non Eksklusif Tanpa Royalti kepada Universitas Kristen Indonesia yang berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilih hak cipta.

Apabila di kemudian hari ditemukan pelanggaran Hak Cipta dan Kekayaan Intelektual atau Peraturan Perundangan-undangan Republik Indonesia lainnya dan integritas akademik dalam karya saya tersebut, maka saya bersedia menanggung secara pribadi segala bentuk tuntutan hukum dan sanksi akademis yang timbul serta membebaskan Universitas Kristen Indonesia dari segala tuntutan hukum yang berlaku.

Jakarta, 3 Februari 2026



Chrisandra Natalia Tandiasa  
2240050090

## KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus atas kasih dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi dengan judul “Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Ahli Waris Dalam Pengenaan Pajak Ganda Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ” dengan baik. Penulisan skripsi ini disusun dalam rangka memenuhi persyaratan kelulusan tingkat Perguruan Tinggi serta sebagai syarat untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia Jakarta.

Dalam penyusunan skripsi ini penulis menyadari masih jauh dari kata sempurna, karena didalamnya masih terdapat kekurangan-kekurangan. Hal ini dikarenakan keterbatasan yang dimiliki oleh penulis baik dalam segi kemampuan, pengetahuan serta pengalaman, oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun agar dalam penyusunan karya tulis selanjutnya dapat menjadi lebih baik.

Dalam proses penyelesaian studi dan penulisan skripsi ini, penulis memperoleh berbagai bentuk dukungan berupa pengajaran, bimbingan, serta arahan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Kedua orang tua penulis, Bapak Beltsazar Tandiasa dan Ibu Titi Hartati Tandiasa, yang senantiasa menjadi sumber semangat serta tumpuan utama dalam menghadapi berbagai tantangan kehidupan, dan yang tanpa henti mencurahkan kasih sayang, terus mendoakan, serta motivasi dengan penuh ketulusan kepada penulis.
2. Ketiga saudara penulis, Kakak Moris, Kakak Viktor, Kakak Andru, yang selalu membantu dalam segala hal, memberikan semangat dan perhatian dalam penyelesaian penelitian ini.
3. Bapak Prof. Dr. Dhaniswara K. Harjono, S.H., M.H., M.B.A, selaku rektor Universitas Kristen Indonesia.
4. Bapak Dr. Hendri Jayadi Pandiangan, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia.
5. Bapak Thomson Situmeang, S.H., M.H, selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum

Universitas Kristen Indonesia.

6. Ibu Dr. Rr. Ani Wijayati, S.H., M.Hum, selaku Kaprodi Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia.
7. Dr. Armunanto Hutahaean, S.E., S.H., M.H selaku dosen PIKEMA.
8. Ibu I Dewa Ayu Widyani, SH., MH., selaku dosen pembimbing I, dan Bapak Francois Geny Ritonga, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing II yang banyak memberikan ilmu, waktu, tenaga, bimbingan, arahan dan dorongan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
9. Seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia yang telah memberikan dedikasinya untuk memberikan ilmu hukum selama penulis berkuliah.
10. Kedua sahabat penulis, Ilda dan Caroline, yang senantiasa memberikan dukungan, perhatian, dan semangat selama proses penyusunan skripsi ini. Kehadiran dan kebersamaan kalian menjadi penguat bagi penulis hingga skripsi ini dapat diselesaikan.
11. Saudara Perempuan penulis, Alvia Salsabila, yang tinggal bersama penulis, selalu memberikan semangat, dukungan, motivasi bahwa dapat menyelesaikan skripsi ini. Terima kasih selalu ada dalam suka duka kehidupan bersama penulis, dan selalu mendengarkan semua keluhan penulis.
12. Terima kasih penulis sampaikan kepada hewan peliharaan penulis, Wennie, Soju, Dalgo (Ras Poodle) yang selalu setia menemani dan menjadi penghibur di tengah proses penyusunan skripsi ini.

Dalam penyusunan skripsi ini penulis menyadari masih jauh dari kata sempurna, karena didalamnya masih terdapat kekurangan-kekurangan. Hal ini dikarenakan

keterbatasan yang dimiliki oleh penulis baik dalam segi kemampuan, pengetahuan serta pengalaman, oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun agar dalam penyusunan karya tulis selanjutnya dapat menjadi lebih baik.

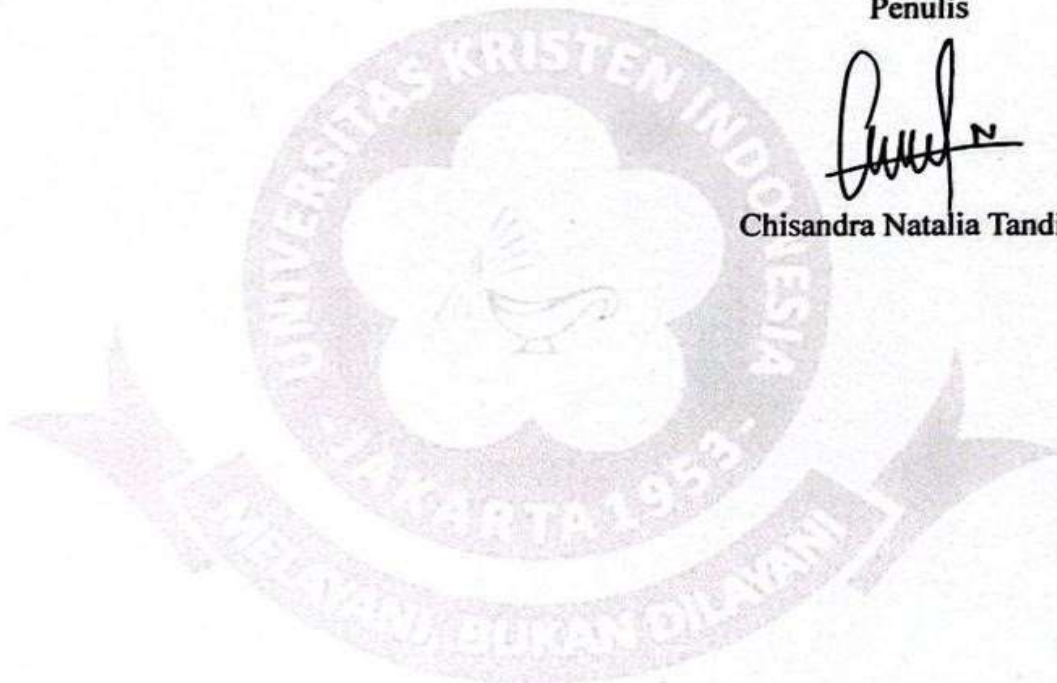
Akhir kata harapan penulis, semoga skripsi ini dapat menjadi berkat dan memberikan manfaat bagi penulis dan pembaca, serta menjadi sumber referensi bagi pembaca yang sedang mendalami atau tertarik dengan bidang

Jakarta, 15 Januari 2026

Penulis



Chisandra Natalia Tandiasa



## DAFTAR ISI

Visi & Misi .....	ii
Surat Keaslian Skripsi.....	iii
Surat Persetujuan Dosen Pembimbing.....	iv
Surat Persetujuan Tim Penguji.....	vi
Lembar Pengesahan.....	vii
Lembar Pengesahan Publikasi .....	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xii
ABSTRAK.....	xiv
ABSTRACT .....	xvi
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Permasalahan .....	1
B. Rumusan Masalah .....	9
C. Ruang Lingkup .....	9
D. Tujuan Penelitian .....	10
E. Kerangka Teori.....	11
F. Kerangka Konsep .....	12
G. Metode Penelitian.....	14
H. Sistematika Penulisan .....	16
BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	17
A. Tinjauan Umum Teori.....	17
2. Teori Hukum Responsif.....	21
B. Tinjauan Umum Mengenai Warisan .....	24
2. Pengertian Warisan .....	26
4. Peralihan Hak Dalam Waris.....	32
C. Tinjauan Umum Mengenai BPHTB .....	36
BAB III.....	40
A. Pengaturan Pajak Bagi Ahli Waris.....	40
B. Peraturan Bea Perolehan Hak Atas Tana dan Bangunan (BPHTB) .....	43
C. Tabel Perbandingan Pajak Ahli Waris dengan BPHTB.....	52
1. Mekanisme Administratif Peralihan Hak.....	54
2. Faktor Perbedaan Teknis Pemungutan BPHTB di Setiap Daerah .....	57
3. Faktor Politik Fiskal Daerah dan Kepentingan Pendapat Asli Daerah (PAD).....	60
E. Analisis Keterkaitan Permasalahan Pemungutan BPHTB Waris dengan Teori Kepastian Hukum.....	62
A. Konsep Perlindungan Hukum Dalam Sistem Hukum Indonesia.....	68
B. Keterkaitan Putusan MK Sebagai Perlindungan Hukum Terhadap Ahli Waris .....	70
C. Analisis Keterkaitan Permasalahan Perlindungan Hukum terhadap Ahli Waris dengan Teori Hukum Responsif.....	74

<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>81</b>
<b>A. Kesimpulan.....</b>	<b>81</b>
<b>B. Saran.....</b>	<b>83</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>85</b>
<b>A. Buku.....</b>	<b>85</b>
<b>B. Peraturan Perundang-undangan.....</b>	<b>85</b>
<b>C. Jurnal.....</b>	<b>86</b>
<b>D. Internet.....</b>	<b>86</b>
<b>E. Putusan.....</b>	<b>87</b>



## ABSTRAK

- A. Nama : Chrisandra Natalia Tandiasa  
B. NIM : 2240050090  
C. Program Kekhususan : Hukum Administrasi  
D. Judul : Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Ahli Waris Dalam Pengenaan Pajak Ganda Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)  
E. Halaman : I – XIV + 79 Halaman + Daftar Pustaka  
F. Daftar Acuan : 7 Buku + 3 Jurnal + 12 Peraturan perundang-undangan + 2 website  
G. Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Ahli Waris, BPHTB, Pajak Ganda, Mahkamah Konstitusi  
H. Ringkasan Isi :

Indonesia sebagai negara hukum menjamin kepastian hukum dan keadilan dalam bidang perpajakan, termasuk dalam pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang merupakan salah satu sumber penting penerimaan daerah. Namun, dalam praktiknya, pengenaan BPHTB atas perolehan hak karena pewarisan sering menimbulkan permasalahan hukum, khususnya terkait pengenaan pajak ganda dan perbedaan penafsiran antara hukum pajak, hukum waris, dan praktik pemungutan pajak daerah. Kondisi ini diperparah dengan tidak seragamnya implementasi BPHTB di daerah setelah kewenangan pemungutan dialihkan kepada pemerintah daerah, sehingga menimbulkan beban ekonomi bagi ahli waris, menghambat proses administrasi pertanahan, serta menciptakan ketidakpastian hukum atas kepemilikan tanah warisan.

Maka dalam penelitian ini merumuskan masalah apakah peraturan pajak dapat dikenakan dua kali dalam pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Bagaimana perlindungan hukum terhadap ahli waris dalam pengenaan ganda pembayaran pajak atas tanah dan bangunan menurut Studi Putusan MK No.117/PUU-XXI/2023.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum yuridis normatif berbasis kasus dan undang-undang. Dokumen hukum primer, seperti putusan pengadilan dan peraturan perundang-undangan, dan bahan hukum sekunder, seperti literatur hukum, karya tulis, dan buku, merupakan dua kategori dan sumber data yang digunakan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Mahkamah Konstitusi menolak permohonan

pengujian undang-undang, namun memberikan perlindungan hukum melalui penegasan batas konstitusional dalam penerapan BPHTB. Perlindungan tersebut bersifat normatif dan interpretatif, tetapi belum sepenuhnya menjamin perlindungan hukum substantif karena masih bergantung pada kebijakan pemerintah daerah. Oleh karena itu, diperlukan pengaturan yang lebih tegas dan seragam untuk menjamin kepastian dan keadilan hukum bagi ahli waris.

- I. Dosen Pembimbing : 1. I Dewa Ayu Widyani, SH., MH.  
2. Francois Geny Ritonga, S.H., M.H.

Jakarta, 15 Januari 2026

Penulis

Chrisandra Natalia Tandiasa



## **ABSTRACT**

- A. *Student Name* : *Chrisandra Natalia*  
B. *Student Identification Number* : *2240050090*  
C. *Title of Thesis* : *Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Ahli Waris  
Dalam Pengenaan Pajak Ganda Bea Perolehan Hak  
Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)*  
D. *Specialitificy of Page* : *Administrative Law*  
E. *Number of Page* : *I – XIV + 79 Pages + References*  
F. *Reading List* : *7 Books + 3 Journals + 12 Regulations + 2 Website*  
G. *Key Words* : *Legal Protection, Heirs, BPHTB*  
H. *Content Summary* :

*Indonesia, as a state based on law, guarantees legal certainty and justice in the field of taxation, including in the imposition of the Duty on the Acquisition of Rights on Land and Buildings (BPHTB), which is an important source of regional revenue. However, in practice, the imposition of BPHTB on rights acquired through inheritance often raises legal issues, particularly regarding double taxation and differences in interpretation between tax law, inheritance law, and regional tax collection practices. This situation is exacerbated by the non-uniform implementation of BPHTB across regions after the authority for collection was transferred to local governments, resulting in an economic burden for heirs, hindering land administration processes, and creating legal uncertainty over inherited land ownership.*

*Therefore, this study formulates the problem of whether tax regulations can be applied twice in the collection of the Land and Building Rights Acquisition Tax (BPHTB) and how legal protection is provided to heirs in cases of double taxation on land and buildings according to the Study of Constitutional Court Decision No.117/PUU-XXI/2023.*

*This study uses a normative juridical legal research method based on cases and legislation. Primary legal documents, such as court decisions and statutory regulations, and secondary legal materials, such as legal literature, writings, and books, are the two categories and sources of data used.*

*The research results indicate that the Constitutional Court rejected the request for judicial review of the law, but provided legal protection through the affirmation of constitutional limits in the application of BPHTB. This protection is normative and*

*interpretative in nature, but does not yet fully guarantee substantive legal protection as it still depends on local government policies. Therefore, stricter and more uniform regulations are needed to ensure legal certainty and justice for heirs.right*

- I. Supervisor : 1. I Dewa Ayu Widyani, S.H., M.H.  
2. Francois Geny Ritonga, S.H., M.H.

*Jakarta, 15 Januari 2026*

*Author*

*Chrisandra Natalia Tandiasa*

