



BEBAN BPHTB ATAS WARISAN TANAH DAN KEBIJAKAN KEPALA DAERAH DALAM HUKUM PERLINDUNGAN AHLI WARIS

Bintang Ulya Kharisma ^{a,1}

^aUniversitas Persatuan Guru Republik Indonesia Madiun, Madiun, Indonesia

¹ bintang.uk@unipma.ac.id

^{*}bintang.uk@unipma.ac.id

INFORMASI ARTIKEL

Sejarah Artikel

Diserahkan

2025-08-12

Diterima

2025-10-15

Dipublikasikan

2025-11-10

Keadilan Substantif

Kebijakan Fiskal

Hak Ahli Waris

Warisan Tanah

ABSTRAK

Penelitian ini membahas beban Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas warisan dan peran pemerintah daerah dalam merumuskan kebijakan fiskal yang adil dan responsif. BPHTB penting sebagai sumber pendapatan daerah, namun sering memberatkan ahli waris, terutama untuk rumah atau tanah tidak likuid, sehingga menimbulkan ketidakadilan fiskal dan risiko sosial-ekonomi. Metode yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan yuridis-analitis, perundang-undangan, konseptual, dan studi kasus. Studi kasus Leony Vitria Hartanti (2025) menjadi ilustrasi dampak BPHTB yang memberatkan. Analisis menggunakan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier untuk menilai harmonisasi antara kewajiban fiskal dan perlindungan hak ahli waris. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemerintah daerah dapat menyesuaikan tarif, memberikan keringanan, dan menerapkan pembayaran fleksibel melalui Peraturan Daerah. Pendekatan ini meringankan beban finansial, meningkatkan kepatuhan pajak, dan menjaga keadilan substantif. Kasus Leony menegaskan pentingnya kebijakan BPHTB yang proporsional, manusiawi, dan responsif terhadap kondisi ekonomi masyarakat. Strategi ini dapat dijadikan model bagi daerah lain agar BPHTB tetap efektif sebagai instrumen fiskal tanpa merugikan hak ahli waris.



This is an open-access article under the [CC-BY 4.0](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/) license.

1. PENDAHULUAN

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atau biasa dikenal oleh masyarakat BPHTB merupakan salah satu instrumen fiskal penting yang menjadi sumber pendapatan bagi pemerintah daerah di Indonesia. Pajak ini dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan, salah satunya termasuk perolehan melalui hibah dan juga warisan, ini berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, 2009. Secara normatif, BPHTB diatur dalam Undang Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (UU HKPD) dan peraturan pelaksanaannya di tingkat daerah.¹ Tujuan utama pengenaan BPHTB adalah untuk menjamin keadilan fiskal, memastikan tertib administrasi pertanahan dan kepatuhan pajak, serta meningkatkan pendapatan daerah yang berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik

¹ Ihda Aini, "Kebijakan Fiskal dalam Ekonomi Islam," *Al-Qisthu: Jurnal Kajian Ilmu-Ilmu Hukum* 17.2 (2019), 323, <<https://doi.org/10.32694/qst.v17i2.798>>

Indonesia Nomor 101/PMK.07/2022 Tentang Pedoman Pelaksanaan BPHTB, 2022. Namun, dalam praktiknya, BPHTB atas warisan tanah kerap menimbulkan beban yang signifikan bagi ahli waris, khususnya ketika nilai objek pajak tinggi, sementara likuiditas ahli waris terbatas.² Hal ini berpotensi menimbulkan ketidakadilan fiskal, sehingga menjadi perhatian serius bagi akademisi, praktisi hukum, dan pembuat kebijakan.

Masalah terkait BPHTB ini semakin mencuat dalam kasus yang dialami Leony Vitria Hartanti pada tahun 2025.³ Leony menghadapi kewajiban membayar BPHTB atas rumah warisan orang tuanya dengan nilai pajak mencapai 2,5% dari nilai objek pajak. Besaran pajak ini dirasa memberatkan, terutama bagi warisan berupa rumah tinggal yang tidak likuid dan sulit diuangkan.⁴ Kasus Leony menjadi sorotan publik karena memunculkan pertanyaan mengenai keseimbangan antara kewajiban fiskal dan hak ahli waris atas warisan yang sah. Publik dan media menyoroti perlunya kebijakan daerah yang lebih responsif, sehingga pajak warisan tidak mengikis substansi hak kepemilikan ahli waris dan tetap sejalan dengan prinsip keadilan hukum.⁵ Persoalan beban BPHTB atas warisan tanah sebenarnya bukan fenomena baru. Sejak berlakunya peraturan pajak daerah, banyak ahli waris mengeluhkan tingginya tarif dan prosedur administrasi yang rumit.⁶ Beberapa penelitian terdahulu menunjukkan bahwa BPHTB dapat menjadi sumber konflik hukum antara ahli waris dan pemerintah daerah, terutama ketika terdapat ketidakjelasan penilaian objek pajak atau keterbatasan mekanisme keringanan. Praktik ini tidak hanya menimbulkan tekanan finansial, tetapi juga berdampak pada hubungan sosial keluarga dan kepastian hukum dalam proses pewarisan. Dalam konteks hukum keluarga, hal ini menimbulkan dilema: di satu sisi, negara memiliki kewajiban untuk mengenakan pajak atas perolehan hak; di sisi lain, negara juga wajib melindungi hak ahli waris sesuai dengan ketentuan KUHPdata, hukum Islam, dan peraturan waris nasional lainnya.⁷

Fenomena ini menekankan pentingnya peran kepala daerah dalam merumuskan kebijakan BPHTB yang adil dan responsive menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah Tahun 2022. UU HKPD memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah untuk mengatur mekanisme teknis BPHTB, termasuk penetapan tarif, pemberian keringanan, serta prosedur pembayaran yang fleksibel. Sehingga kepala daerah dapat menyesuaikan kebijakan dengan memperhatikan kondisi sosial-ekonomi masyarakat dan karakteristik ahli waris, sehingga beban pajak tidak lagi memberatkan, khususnya bagi keluarga yang mewarisi tanah atau rumah tinggal pertama. Strategi kebijakan semacam ini bukan hanya penting untuk melindungi hak ahli waris, tetapi juga meningkatkan kepatuhan pajak melalui pendekatan yang lebih manusiawi dan realistis.⁸

² Adrian Sutedi, *Hukum Pajak dan Administrasi Pajak di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2021).

³ Revi, C. Rantung, Curhat urus pajak waris, Leony: gue harus ngeluarin puluhan juta lagi, *Kompas.Com*, September 10, 2025. <<http://kompas.com/hype/read/2025/09/10/111234366/curhat-urus-pajak-waris-leony-gue-harus-ngeluarin-puluhan-juta-lagi>> [Accessed December 23, 2025].

⁴ Dian Fath Risalah, Warisan Ternyata tak Langsung Bebas dari Pajak Selama Belum Dibagi, Ini Aturannya, *Republika.Co. Id*, January 5, 2026, <<https://ekonomi.republika.co.id/berita/t8dslj349/warisan-ternyata-tak-langsung-bebas-dari-pajak-selama-belum-dibagi-ini-aturannya>> [Accessed December 23, 2025].

⁵ Tempo.co, Menteri Nusrong Imbau Kepala Daerah di Sulsel Ringankan BPHTB bagi Masyarakat, *Tempo.Co*, November 13, 2025, <<https://www.tempo.co/info-tempo/menteri-nusrong-imbau-kepala-daerah-di-sulsel-ringankan-bphbt-bagi-masyarakat-2089357>> [Accessed December 23, 2025].

⁶ Wahyul Ikrar, Yulia Mirwati, and Hengki Andora, "Pengenalan Pajak Penghasilan dalam Peralihan Hak atas Tanah Melalui Pewarisan di Kota Bukittinggi," *UNES Law Review* 6.1 (2023), 1403. See too, Nasyiqoh S. Zainun, "Analisis sistem kebijakan fiskal modern dan islam serta fungsinya dalam perekonomian," *Kasbana: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah Ypepumeu: Sekolah Tinggi Ilmu Syariah Darul Falah Bondowoso* 2.1 (2022), 28.

⁷ Raden Subekti, and Raden Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2020).

⁸ Adrian Sutedi, *Hukum Pajak dan Administrasi Pajak di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2021).

Kasus Leony menjadi ilustrasi konkret perlunya harmonisasi antara kepentingan fiskal dan perlindungan hukum ahli waris. Analisis kasus tersebut menunjukkan bahwa pemberian keringanan atau mekanisme pembayaran fleksibel, yang biasanya ditentukan melalui Peraturan Daerah (Perda), dapat mengurangi risiko beban berlebihan bagi ahli waris tanpa mengurangi hak pemerintah untuk memperoleh pendapatan pajak.⁹ Dengan demikian, kebijakan kepala daerah memiliki peran strategis sebagai jembatan antara prinsip keadilan hukum dan kebutuhan fiskal, sehingga menghasilkan model pengelolaan pajak yang lebih responsif dan proporsional.¹⁰

Penelitian ini memiliki urgensi akademik dan praktis. Secara akademik, penelitian ini mengisi celah kajian yang relatif jarang membahas integrasi antara hukum pajak daerah, hukum waris, dan perlindungan ahli waris, terutama dengan fokus pada kasus aktual sebagai studi fenomenal. Sementara secara praktis, penelitian ini memberikan rekomendasi bagi kepala daerah dan pembuat kebijakan mengenai mekanisme BPHTB yang sensitif terhadap kemampuan ahli waris, adil, dan tetap sesuai kerangka hukum nasional.¹¹ Penelitian ini juga mengembangkan kebaruan berupa analisis kebijakan yang memperhatikan keseimbangan antara kepentingan fiskal dan perlindungan hukum, dengan pendekatan normatif dan kontekstual yang relevan dengan kondisi Indonesia tahun 2025. Berdasarkan uraian di atas, penelitian ini berfokus pada tiga hal utama. Pertama, menganalisis besaran dan dampak BPHTB atas warisan tanah terhadap ahli waris, termasuk beban finansial yang ditimbulkan. Kedua, menelaah peran kepala daerah dalam merumuskan kebijakan fiskal yang responsif dan adil, termasuk pemberian keringanan, prosedur pembayaran fleksibel, dan simplifikasi administrasi. Ketiga, menilai harmonisasi antara kewajiban fiskal dan perlindungan hak ahli waris untuk menciptakan kepastian hukum dan keadilan substantif. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi teoretis dan praktis dalam pengembangan kebijakan BPHTB yang lebih manusiawi dan sesuai dengan prinsip hukum nasional.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, diperlukan perumusan masalah yang lebih terfokus guna mengarahkan analisis penelitian secara sistematis dan relevan dengan isu yang dikaji. Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana beban dan dampak pengenaan BPHTB atas warisan tanah dan bangunan terhadap ahli waris?
2. Bagaimana peran kepala daerah dalam merumuskan kebijakan BPHTB yang adil dan responsif bagi ahli waris?
3. Bagaimana harmonisasi antara kewajiban BPHTB dan perlindungan hak ahli waris dalam mewujudkan keadilan hukum?

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan yuridis-analitis. Metode ini dipilih karena fokus penelitian adalah pada analisis norma hukum tertulis, doktrin hukum, serta praktik implementasi kebijakan BPHTB di tingkat daerah, khususnya terkait beban pajak atas warisan tanah yang dialami ahli waris. Metode normatif memungkinkan peneliti untuk menelaah hubungan antara peraturan perundang-undangan, prinsip hukum yang

⁹ Windra Anggi Prasasti, "Implikasi Yuridis Terhadap Peralihan Harta Waris Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris di Kabupaten Madiun," (Master's thesis, Universitas Islam Sultan Agung, Indonesia, 2022). See too, Nina Sabnita, "Penerapan Pajak Warisan di Beberapa Negara," *Info Artha* 6.2 (2022), 152.

¹⁰ Jefik Zulfikar Hafizd, Yadi Janwari, and Sofian Al-Hakim, "Kebijakan fiskal di Indonesia: Analisis hukum keadilan ekonomi dan implikasi bagi pembangunan berkelanjutan," *IQTISHOD: Jurnal Pemikiran Dan Hukum Ekonomi Syariah* 3.2 (2024), 149. See too, Ihda Aini, "Kebijakan Fiskal dalam Ekonomi Islam," *Al-Qisthu: Jurnal Kajian Ilmu-Ilmu Hukum* 17.2 (2019), 324, <<https://doi.org/10.32694/qst.v17i2.798>>

¹¹ Adrian Sutedi, *Hukum Pajak dan Administrasi Pajak di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2021).

berlaku, dan praktik administratif, sehingga menghasilkan pemahaman yang sistematis mengenai kewajiban fiskal dan perlindungan hak ahli waris.¹²

Pendekatan penelitian dilakukan melalui beberapa strategi. Pertama, pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), yang menelaah Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah Tahun 2022, Peraturan Daerah terkait BPHTB, serta ketentuan hukum waris yang relevan, seperti KUHPerdota dan hukum Islam. Kedua, pendekatan konseptual (*conceptual approach*), yang menelaah konsep beban pajak, keadilan fiskal, perlindungan ahli waris, dan peran kepala daerah dalam merumuskan kebijakan yang responsif dan proporsional.¹³ Ketiga, pendekatan studi kasus (*case study approach*) digunakan untuk menganalisis kasus fenomenal Leony Vitria Hartanti sebagai ilustrasi nyata dampak BPHTB terhadap ahli waris, sehingga teori dapat dikaitkan dengan praktik lapangan. Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini dibagi menjadi tiga kategori. Pertama, bahan hukum primer, meliputi Undang Undang Hubungan Keuangan Pemerintah Daerah (UU HKPD), Peraturan Daerah yang mengatur Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPerdota), serta ketentuan hukum waris Islam, yang menjadi dasar normatif dan legal dari analisis Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah Tahun 2009. Kedua, bahan hukum sekunder, yaitu buku hukum, jurnal ilmiah, artikel akademik, dan laporan penelitian terdahulu yang membahas pajak daerah dan perlindungan hak ahli waris, yang digunakan untuk memperkuat argumentasi dan mendukung interpretasi hukum.¹⁴ Ketiga, bahan hukum tersier, seperti kamus hukum dan ensiklopedia hukum, digunakan untuk memperjelas istilah teknis serta konsep-konsep hukum yang relevan.¹⁵

Analisis data dilakukan secara kualitatif, dengan menekankan hubungan antara kewajiban fiskal dan perlindungan hukum ahli waris.¹⁶ Analisis ini juga mempertimbangkan praktik kebijakan kepala daerah yang responsif, termasuk pemberian keringanan BPHTB dan prosedur administrasi yang fleksibel, untuk menilai apakah kebijakan tersebut selaras dengan prinsip keadilan substantif dan perlindungan hak ahli waris. Dengan pendekatan kualitatif normatif, penelitian ini diharapkan mampu menghasilkan rekomendasi hukum yang aplikatif, sekaligus memperkuat dasar teoritis dalam pengembangan kebijakan BPHTB yang manusiawi dan adil.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Beban Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Ahli Waris

BPHTB atas warisan tanah dan bangunan merupakan salah satu instrumen fiskal yang signifikan bagi pemerintah daerah, namun seringkali menjadi beban berat bagi ahli waris. Secara umum, BPHTB dikenakan sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOKP), dengan ketentuan bahwa tarif dapat disesuaikan melalui Peraturan Daerah (Perda). Namun dalam praktiknya, nilai perolehan yang ditetapkan oleh pemerintah daerah seringkali tidak mencerminkan kemampuan ekonomi ahli waris, khususnya dalam kasus warisan berupa tanah

¹² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum: Suatu Pendekatan Normatif*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2020).

¹³ Nirwan Ardhi Jaya, Budi Ispriyoso, and Aga Natalis, "Konstruksi kebijakan desentralisasi fiskal berbasis paradigma good financial governance di Indonesia," *Humani (Hukum Dan Masyarakat)* 10 (2020), 27.

¹⁴ Adrian Sutedi, *Hukum Pajak dan Administrasi Pajak di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2021).

¹⁵ Soerjono Soekanto, and Simorangkir Debora, *Ensiklopedia Hukum Indonesia*, (Jakarta: Sinar Harapan, 2019).

¹⁶ John W. Creswell, *Research designs. Qualitative, quantitative, and mixed methods approach*, (Thousand Oaks: SAGE Publications, 2009), 42.

atau rumah tinggal yang tidak likuid. Hal ini menimbulkan dilema bagi ahli waris: membayar pajak tinggi atau menunda kepemilikan sah atas tanah warisan.¹⁷

Dalam perspektif hukum keluarga dan waris, kewajiban membayar BPHTB seharusnya tidak mengurangi hak ahli waris atas warisan yang sah.¹⁸ Menurut KUHPerdara, ahli waris memiliki hak penuh atas harta peninggalan pewaris, dan prinsip ini diakui pula dalam hukum Islam yang menekankan keadilan dalam distribusi warisan Syahri. Namun, ketika BPHTB diberlakukan secara kaku tanpa mempertimbangkan kondisi ekonomi ahli waris, prinsip keadilan ini menjadi terganggu. Beberapa penelitian menunjukkan bahwa beban pajak yang tinggi dapat menimbulkan konflik keluarga, keterlambatan pengurusan warisan, bahkan pelelangan aset untuk membayar pajak.¹⁹

Fenomena ini menimbulkan pertanyaan kritis mengenai keseimbangan antara kewajiban fiskal dan perlindungan hukum ahli waris. Dalam konteks BPHTB, kewajiban fiskal bersifat umum dan bersandar pada asas kepastian hukum serta kepentingan publik untuk meningkatkan pendapatan daerah.²⁰ Namun, dari perspektif hukum keluarga, negara juga memiliki kewajiban untuk melindungi hak ahli waris agar tidak dirugikan secara finansial atau kehilangan akses atas harta yang secara sah menjadi haknya. Ketidakseimbangan ini menegaskan perlunya pendekatan hukum yang humanis dan kontekstual.

3.2 Analisis Kebijakan Kepala Daerah dalam Merespons Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Kewenangan pemerintah daerah dalam penetapan tarif dan mekanisme BPHTB memberikan ruang strategis bagi kepala daerah untuk menerapkan kebijakan yang lebih responsif terhadap kemampuan ekonomi masyarakat, khususnya ahli waris. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah Tahun 2022 menegaskan bahwa pemerintah daerah dapat memberikan keringanan atau penundaan pembayaran BPHTB bagi wajib pajak tertentu, termasuk ahli waris yang menghadapi kesulitan likuiditas. Mekanisme pengurangan BPHTB yang dapat diterapkan beragam, mulai dari pengurangan tarif (*reduction*), penetapan objek pajak dengan nilai wajar atau realistis (*reassessment*), hingga pemberian fasilitas cicilan pembayaran (*installment scheme*).²¹ Beberapa daerah juga mengadopsi dispensasi administratif, seperti pengurangan sanksi keterlambatan atau pembebasan sebagian biaya tambahan, untuk meringankan beban finansial ahli waris.

¹⁷ Husnul Khotima Wardhani Slamet, "Tinjauan yuridis harta warisan yang dialihkan oleh salah seorang ahli waris tanpa persetujuan ahli waris yang lain (Studi pada Pengadilan Agama Kelas II Baubau)," *Jurnal Ilmu Hukum Kanturuna Wolio* (2021), 35. <<https://doi.org/10.55340/jkw.v2i1.452>> See too, Said Ali Assagaff, and Wira Fanciska, "Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Terhadap Harta Warisan Yang Beralih Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris," *Imanot: Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan* 1.1 (2021), 280.

¹⁸ Oki Hermawan, Felicitas Sri Marniati, and Khalimi Khalimi, "Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Atas Wasiat Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan Terkait Penyelesaian Pengembalian Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan," *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah* 2.11 (2023), 4595.

¹⁹ Dedi Taufik, "Penundaan Pembagian Harta Waris dan Dampaknya Menurut Tinjauan Hukum Keluarga Islam (Studi Kasus Di Desa Meuko Baroh Kecamatan Muara Dua Kabupaten Pidie Jaya)," *Jeulame: Jurnal Hukum Keluarga Islam* 3.1 (2024), 12.

²⁰ Zakiatul Miskiyah, Arif Zunaiddi, Sodik Almustofa, and Mahrus Suhardi, "Kebijakan Fiskal dalam Perspektif Ekonomi Makro Islam," *Istithmar* 6.1 (2022), 72. <<https://doi.org/10.30762/istithmar.v6i1.33>> See too, Cynthia Oktivany, Fadilah Agustria, and Sofya Tika, "Konsep Kebijakan Fiskal Pada Konteks Perspektif Ekonomi Islam," *KENDALI: Economics and Social Humanities* 2.3 (2024), 182.

²¹ Silviana Tan, Nahdliya Farhani, and Muhammad Adymas Hikhal Fikri, "Peningkatan Efisiensi Terhadap Penetapan Pemungutan Pajak Bphtb Sebagai Pajak Daerah Dalam Jual Beli Tanah Dan Bangunan: Peningkatan Efisiensi Terhadap Penetapan Pemungutan Pajak Bphtb Sebagai Pajak Daerah Dalam Jual Beli Tanah Dan Bangunan," *Jurnal Batavia* 1.1 (2024), 11.

Analisis terhadap sejumlah Perda menunjukkan variasi strategi yang digunakan untuk menurunkan beban BPHTB.²² Di beberapa kabupaten di Jawa Tengah, misalnya, ahli waris dapat memanfaatkan skema cicilan hingga 12 bulan untuk warisan berupa rumah tinggal. Skema ini memungkinkan pembayaran pajak dibagi dalam beberapa termin sehingga tidak langsung membebani ahli waris secara finansial. Selain itu, beberapa daerah menggunakan penilaian objek pajak berdasarkan harga pasar wajar, yang cenderung lebih rendah daripada NJOP, sehingga kewajiban fiskal lebih sesuai dengan kemampuan ekonomi ahli waris. Ada juga daerah yang menerapkan pengurangan tarif untuk warisan rumah pertama atau aset yang digunakan untuk kepentingan sosial-ekonomi keluarga, yang secara efektif menurunkan tekanan pajak bagi wajib pajak yang memenuhi kriteria tertentu. Mekanisme-mekanisme ini menunjukkan bahwa kepala daerah memiliki ruang kebijakan yang cukup luas untuk menyeimbangkan kepentingan fiskal dan perlindungan hukum ahli waris.

Kasus yang dialami Leony Vitria Hartanti pada tahun 2025 menjadi ilustrasi penting mengenai praktik BPHTB yang memberatkan dan urgensi penerapan mekanisme keringanan. Leony harus membayar BPHTB sebesar 2,5% dari nilai rumah warisan orang tuanya, yang dirasa sangat memberatkan karena rumah tersebut tidak likuid dan tidak dapat diuangkan.²³ Kasus ini memunculkan sorotan publik terkait perlunya kebijakan kepala daerah yang lebih responsif, termasuk kemungkinan cicilan pembayaran, pengurangan tarif, atau penyesuaian nilai objek pajak agar kewajiban fiskal tidak menindas hak ahli waris. Analisis kasus Leony menunjukkan bahwa meskipun secara formal pemerintah daerah menjalankan kewajiban fiskal, tanpa adanya kebijakan fleksibel, BPHTB berpotensi menimbulkan ketidakadilan dan konflik hukum dalam keluarga.

Namun, praktik implementasi mekanisme pengurangan BPHTB tidak merata di seluruh daerah. Banyak kepala daerah masih fokus pada target penerimaan pajak jangka pendek, sehingga skema keringanan dan fleksibilitas administrasi sering tidak diterapkan secara optimal.²⁴ Beberapa faktor penyebabnya meliputi keterbatasan anggaran daerah, minimnya sosialisasi mengenai hak keringanan bagi ahli waris, dan prosedur birokrasi yang rumit.²⁵ Kondisi ini memperkuat argumen bahwa strategi kepala daerah harus mempertimbangkan aspek keadilan substantif, kemampuan ekonomi ahli waris, dan prinsip perlindungan hukum sebagai bagian dari kewenangan fiskal. Tanpa strategi yang responsif dan berbasis konteks, BPHTB dapat menjadi beban berlebihan yang berpotensi merugikan ahli waris sekaligus menimbulkan ketidakadilan sosial, meskipun secara formal pemerintah daerah tetap menjalankan kewajibannya untuk memungut pajak.²⁶

Pengembangan mekanisme pengurangan BPHTB dapat diarahkan pada differential treatment atau tarif progresif, di mana besaran pajak disesuaikan dengan kemampuan ekonomi ahli waris

²² Sari Nasution, and Lira Apriana, "Analisis Yuridis Pemungutan Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan Atas Peralihan Hak Tanah dengan Hibah Wasiat Studi di Kota Medan," *Premise Law Journal* 1 (2016), 14152.

²³ Marula Sardi, Polemik BPHTB Rumah Warisan Leony di Tangsel, Pengamat: Tarif Diatur UU HKPD, *Rakyat Merdeka.Com*, Oktober 2, 2025, <<https://rm.id/bacaberita/megapolitan/283747/polemik-bphtb-rumah-warisan-leony-di-tangsel-pengamat-tarif-diatur-uu-hkpd>> [Accessed December 23, 2025].

²⁴ Muh Amir, and Dwi Putranto Riau, "Studi Kinerja Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Buton Tengah Dalam Meningkatkan Penerimaan Pajak Daerah," *Indonesian Journal of Multidisciplinary Scientific Studies* 2.6 (2024), 54.

²⁵ Kevin Saputra, Yusefri Yusefri, and Habiburrahman Habiburrahman, "Implementasi Peraturan Daerah Kabupaten Rejang Lebong Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Ditinjau dari Perspektif Siyash Maliyah," (PhD diss., Institut Agama Islam Negeri Curup, 2025). See too, Nasiqoh S. Zainun, "Analisis sistem kebijakan fiskal modern dan islam serta fungsinya dalam perekonomian," *Kasbana: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah Ypebumenu: Sekolah Tinggi Ilmu Syariah Darul Falah Bondowoso* 2.1 (2022), 28.

²⁶ Dimas Priyambodo, Garin Dinda, and Muhammad Adymas Hikhal Fikri, "Ideal Policy Dynamics of Collection of Fees on Acquisition of Land and Building Rights on Acquisition of Land Redistribution Certificates," *Reformasi Hukum* 28, no. 1 (2024): 49.

dan nilai warisan yang diperoleh.²⁷ Misalnya, ahli waris dengan nilai warisan rendah dapat dikenakan tarif lebih rendah atau dibebaskan sebagian, sementara ahli waris dengan aset besar membayar tarif standar. Pendekatan ini tidak hanya meningkatkan kepatuhan pajak tetapi juga memperkuat prinsip keadilan fiskal dan perlindungan hukum, sehingga kebijakan BPHTB menjadi instrumen yang lebih manusiawi dan proporsional.²⁸

Selain itu, pemerintah daerah dapat mengembangkan mekanisme integratif yang menggabungkan keringanan tarif dengan prosedur administrasi yang sederhana, penilaian objek pajak realistis, dan penyuluhan kepada masyarakat mengenai hak serta mekanisme keringanan. Pendekatan ini akan meminimalisir risiko ketidakpastian hukum dan konflik antara ahli waris dan aparat pajak. Kasus Leony menekankan bahwa kebijakan responsif yang mengutamakan kemampuan ekonomi ahli waris dan keadilan substantif bukan hanya relevan secara sosial, tetapi juga secara fiskal, karena dapat meningkatkan kepatuhan dan mengurangi risiko sengketa.

Dengan demikian, harmonisasi antara kewajiban fiskal dan perlindungan hukum ahli waris menjadi kunci untuk mewujudkan BPHTB yang adil dan berkeadilan. Kepala daerah memiliki peran strategis sebagai penghubung antara kepentingan fiskal pemerintah dan hak warga yang sah. Strategi kebijakan yang tepat, seperti pengurangan tarif, cicilan pembayaran, atau penilaian objek pajak realistis, merupakan alat penting untuk menyeimbangkan kedua kepentingan tersebut. Implementasi kebijakan semacam ini dapat menjadi model bagi daerah lain, sekaligus memberikan kontribusi praktis terhadap pembaruan kebijakan fiskal yang responsif, adil, dan manusiawi di Indonesia.

3.3 Harmonisasi antara Kewajiban Fiskal dan Perlindungan Hukum Ahli Waris

Pendekatan harmonisasi antara kewajiban fiskal dan perlindungan hukum ahli waris memerlukan analisis yang bersifat integratif, karena menyangkut dua kepentingan yang berbeda namun saling terkait.²⁹ Kewajiban fiskal dalam konteks BPHTB merujuk pada tanggung jawab ahli waris untuk memenuhi kewajiban perpajakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan yang diwariskan kepadanya.³⁰ Kewajiban ini bersifat normatif dan legal, bertujuan untuk menambah penerimaan daerah serta mendukung pelayanan publik. Secara sederhana, kewajiban fiskal adalah tanggung jawab hukum setiap warga negara atau wajib pajak untuk membayar pajak sesuai ketentuan perundang-undangan, termasuk pajak atas warisan, agar negara dapat menjalankan fungsi fiskal dan pembangunan.

Di sisi lain, perlindungan hukum ahli waris menekankan pada hak-hak pewaris dan penerima warisan, sebagaimana diatur dalam KUHPerdata, hukum waris Islam, dan peraturan nasional terkait warisan. Perlindungan hukum ini mencakup hak atas kepemilikan warisan, kepastian hukum dalam proses pewarisan, serta perlakuan adil terhadap ahli waris agar tidak terbebani

²⁷ Tarmudi, Bernadete Nurmawati, Rinaldi Agusta Fahlevie, K. M. S. Herman, and Farida Santi, "Pengenaan Pajak Penghasilan Atas Harta Warisan Yang Diperoleh Oleh Ahli Waris," *Innovative: Journal of Social Science Research* 4.5 (2024), 3489. See too, Meyliana Maulina, Qonita Marseli Putri Yushi, Gandung Surya Saputra, and Ghea Riandani Hairy, "Analisis Kebijakan Insentif Bea Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan serta Pajak Penghasilan Terhadap Pembayaran Pajak Peralihan Hak Atas Tanah," *Qawanin Jurnal Ilmu Hukum* 5.1 (2024): 21. <<https://doi.org/10.56087/qawaninjih.v5i1.405>>

²⁸ Harry Santoso, *Keadilan Fiskal dan Pengurangan Pajak Warisan: Pendekatan Hukum dan Ekonomi*, (Bandung: Refika Aditama, 2023).

²⁹ M. Hamzah Iqballudin, Fatkhanah Fatkhanah, and Syafik Muhammad, "Harmonisasi Hukum Waris Islam Dan Hukum Waris Adat Dalam Penyelesaian Sengketa Waris di Indonesia," *Jurnal Intelek Dan Cendekiawan Nusantara* 2.3 (2025), 3019.

³⁰ Wartoyo, "Sistem Regulasi Dan Kebijakan Perpajakan Di Indonesia Perspektif Ekonomi Islam," *PROFIT: Jurnal Kajian Ekonomi dan Perbankan Syariah* 3.1 (2019), 71-97. <<https://doi.org/10.33650/profit.v3i1.541>> See too, Helena Benedicta Tambajong, Rietha Lieke Lontoh, and Annita TSF Mangundap, "Akibat hukum pelaksanaan wasiat yang tidak memenuhi bagian mutlak ahli waris," *UNES Law Review* 6.2 (2023), 7002.

secara finansial secara berlebihan.³¹ Konsep ini juga menekankan prinsip keadilan substantif, yaitu kewajiban negara dan aparat untuk memastikan bahwa pajak atau pungutan tidak menghilangkan substansi hak waris yang sah.³² Harmonisasi antara kedua aspek ini menuntut pendekatan yang seimbang. BPHTB tidak boleh semata-mata dipandang sebagai alat fiskal untuk menambah penerimaan daerah, karena jika terlalu memberatkan, hal ini berpotensi merugikan ahli waris dan menimbulkan ketidakadilan hukum. Sebaliknya, perlindungan hak ahli waris tidak boleh menghilangkan kewajiban fiskal secara total, karena pajak tetap merupakan instrumen utama bagi pemerintah daerah untuk memenuhi tanggung jawab publik. Oleh karena itu, harmonisasi menuntut penyesuaian tarif BPHTB, mekanisme pembayaran yang fleksibel, dan pemberian keringanan atau pembebasan sebagian bagi ahli waris yang menghadapi kesulitan likuiditas.

Beberapa mekanisme konkret untuk mencapai harmonisasi ini telah diterapkan di berbagai daerah. Pertama, penyesuaian tarif BPHTB untuk warisan tertentu, misalnya rumah tinggal pertama atau aset dengan nilai rendah, memungkinkan ahli waris membayar pajak sesuai kemampuan ekonomi mereka.³³ Kedua, prosedur pembayaran fleksibel berupa cicilan atau penundaan pembayaran hingga beberapa bulan dapat membantu ahli waris yang memiliki aset tidak likuid. Ketiga, mekanisme keringanan yang transparan dan berbasis kriteria objektif, seperti pengurangan tarif untuk ahli waris yang berpenghasilan rendah, memberikan kepastian dan keadilan. Implementasi mekanisme ini tidak hanya meringankan beban finansial, tetapi juga mendorong kepatuhan pajak karena wajib pajak merasa diperlakukan adil.

Dalam perspektif hukum, harmonisasi ini menekankan bahwa kepala daerah tidak sekadar bertindak sebagai pemungut pajak, tetapi juga sebagai penjaga kepastian hukum dan keadilan substantif. Penilaian objek pajak yang realistis, prosedur administrasi yang jelas, dan pemberian keringanan yang adil merupakan bentuk tanggung jawab hukum kepala daerah terhadap warga. Hal ini selaras dengan teori “fiscal justice”, yang menekankan keseimbangan antara penerimaan negara dan kemampuan ekonomi wajib pajak.³⁴ Konsep ini juga menekankan bahwa pajak harus dipungut dengan memperhatikan prinsip keadilan, kemampuan membayar, dan perlindungan hak-hak hukum masyarakat, sehingga BPHTB dapat menjadi instrumen fiskal yang efektif tanpa menimbulkan ketidakadilan bagi ahli waris.

Kasus Leony Vitria Hartanti menjadi contoh nyata perlunya harmonisasi ini. Kewajiban membayar BPHTB yang memberatkan atas rumah warisan orang tuanya mengindikasikan bahwa penerapan kewajiban fiskal tanpa mempertimbangkan kemampuan ekonomi ahli waris dapat menimbulkan konflik hukum dan sosial. Pendekatan harmonisasi yang mengintegrasikan penyesuaian tarif, cicilan pembayaran, dan mekanisme keringanan akan menyeimbangkan kepentingan fiskal pemerintah daerah dengan perlindungan hak ahli waris, sehingga tercipta keadilan substantif dan kepastian hukum sekaligus.³⁵

³¹ Setio Prabowo, M. Sudirman, and Cicilia Julyani Tondy, “Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Terhadap Harta Warisan Yang Beralih Tanpa Persetujuan Ahli Waris,” *Jaksa: Jurnal Kajian Ilmu Hukum dan Politik* 1.3 (2023), 65. See too, Ni Made Eka Yanti Purnawan, “Penjualan Harta Waris Berupa Tanah Tanpa Adanya Persetujuan Ahli Waris Lainnya,” *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan* 5 (2020), 312.

³² Muhammad Syahrir, “Distribusi Keadilan Mengenai Ahli Waris Pengganti (Analisis terhadap Kompilasi Hukum Islam dan Imam Mazhab),” (PhD diss., IAIN PAREPARE, 2025).

³³ R. Bagus Irawan, and Novi Dianah, “Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kabupaten Karawang,” *Jurnal Ilmiah Hukum DE'JURE: Kajian Ilmiah Hukum* 3.2 (2018), 295.

³⁴ Harry Santoso, *Keadilan Fiskal dan Pengurangan Pajak Warisan: Pendekatan Hukum dan Ekonomi*, (Bandung: Refika Aditama, 2023). See too, Endang Setyowati, “Kekurangan dalam Regulasi Terkait Peralihan Harta Bersama dalam Transaksi Jual Beli Tanah Warisan,” *Hukum Inovatif: Jurnal Ilmu Hukum Sosial dan Humaniora* 2.2 (2025), 321. <<https://doi.org/10.62383/humif.v2i2.2240>>

³⁵ Rayhan Isha Mahendra, Dominikus Rato, and Dyah Othorina Susanti, “Kewenangan Kepala Desa Dan Camat Dalam Pembuatan Surat Keterangan Ahli Waris,” *Mimbar Yustitia: Jurnal Hukum Dan Hak Asasi Manusia* 8.1

Dengan demikian, harmonisasi antara kewajiban fiskal dan perlindungan hukum ahli waris bukan hanya relevan secara teoretis, tetapi juga penting secara praktis untuk menciptakan model kebijakan BPHTB yang manusiawi, adil, dan efektif. Kepala daerah memiliki peran strategis untuk merumuskan kebijakan fiskal yang responsif, mengurangi beban berlebihan bagi ahli waris, dan tetap menjaga penerimaan pajak.³⁶ Harmonisasi ini menjadi instrumen penting dalam pengelolaan pajak warisan tanah di Indonesia, yang sekaligus memperkuat legitimasi hukum dan kepercayaan publik terhadap aparat fiskal.

Kasus Leony Vitria Hartanti menjadi ilustrasi konkret perlunya kebijakan BPHTB yang responsif, adil, dan berorientasi pada perlindungan ahli waris. Leony menghadapi kewajiban membayar BPHTB sebesar 2,5% dari nilai rumah peninggalan orang tua yang tidak likuid, sehingga membebani haknya sebagai ahli waris. Jika dipaksakan dibayar sekaligus, pajak tersebut berpotensi memaksa ahli waris untuk menjual sebagian atau seluruh aset warisan, yang bertentangan dengan prinsip perlindungan kepemilikan waris dan keadilan substantif.³⁷ Kasus ini menunjukkan bahwa pengenaan kewajiban fiskal tanpa mempertimbangkan kondisi ekonomi ahli waris dapat menimbulkan konflik hukum dan sosial, termasuk risiko kerugian ekonomi dan ketidakpastian hukum dalam proses pewarisan.

Analisis lebih mendalam terhadap kasus Leony menunjukkan bahwa pemerintah daerah memiliki ruang kebijakan strategis untuk mengurangi beban finansial tanpa mengurangi penerimaan pajak. Salah satu mekanisme yang relevan adalah skema cicilan pembayaran BPHTB, di mana ahli waris dapat membayar pajak secara bertahap sesuai kemampuan likuiditas mereka. Mekanisme lain adalah penyesuaian tarif untuk warisan tertentu, seperti rumah tinggal pertama atau tanah pertanian dengan nilai di bawah ambang tertentu, sehingga pajak dikenakan secara proporsional. Kedua mekanisme ini biasanya dituangkan dalam Peraturan Daerah (Perda) tentang BPHTB dan menjadi instrumen hukum bagi kepala daerah untuk menyeimbangkan kepentingan fiskal dengan perlindungan hukum ahli waris.

Kasus Leony juga menegaskan bahwa pendekatan normatif semata tidak cukup. Pengenaan BPHTB harus disertai analisis konteks sosial-ekonomi dan karakteristik aset yang diwariskan. Rumah tinggal atau tanah yang menjadi warisan sering kali tidak likuid dan memiliki nilai sentimental bagi ahli waris, sehingga pembayaran pajak sekaligus dapat menjadi beban yang berat secara psikologis dan finansial. Dalam konteks ini, kepala daerah berperan strategis sebagai penjaga keseimbangan antara kepentingan fiskal dan perlindungan hak. Kebijakan yang adil, transparan, dan selaras dengan prinsip hukum nasional dapat mengurangi risiko sengketa hukum, meningkatkan kepercayaan publik terhadap pemerintah daerah, serta memperkuat kepatuhan pajak.

Selain itu, kasus ini menjadi acuan penting bagi daerah lain dalam merumuskan kebijakan BPHTB yang manusiawi dan proporsional. Skema responsif yang diadaptasi dari kasus Leony dapat mencakup beberapa hal, yaitu penyesuaian tarif pajak berdasarkan jenis aset dan kemampuan ekonomi ahli waris, kemudian pembayaran bertahap melalui cicilan yang diatur dalam Perda, selain itu ada juga pemberian keringanan atau pembebasan pajak sebagian bagi wajib pajak yang berpenghasilan rendah atau menghadapi kesulitan ekonomi, dan yang terakhir adalah

(2024), 83. <<https://doi.org/10.52166/mimbar.v8i1.6391>> See too, Dimas Priyambodo, Garin Dinda, and Muhammad Adymas Hikil Fikri, "Ideal Policy Dynamics of Collection of Fees on Acquisition of Land and Building Rights on Acquisition of Land Redistribution Certificates," *Reformasi Hukum* 28, no. 1 (2024): 51.

³⁶ I. Putu Surya Wadi Putra, Ketut Kasta Arya Wijaya, and Luh Putu Suryani, "Pengaturan pengenaan pajak dalam peralihan hak atas tanah dan bangunan," *Jurnal Analogi Hukum* 4.2 (2022), 205. <<https://doi.org/10.22225/ah.4.2.2022.204-208>>

³⁷ Tarmudi, Bernadete Nurawati, Rinaldi Agusta Fahlevie, K. M. S. Herman, and Farida Santi, "Pengenaan Pajak Penghasilan Atas Harta Warisan Yang Diperoleh Oleh Ahli Waris," *Innovative: Journal Of Social Science Research* 4.5 (2024), 3490.

transparansi prosedur administrasi sehingga wajib pajak mengetahui hak dan kewajibannya dengan jelas. Strategi ini tidak hanya melindungi hak ahli waris, tetapi juga menjaga penerimaan daerah dengan cara yang lebih manusiawi, mengurangi potensi konflik, dan memperkuat legitimasi kebijakan fiskal.

Secara keseluruhan, kasus Leony menunjukkan bahwa harmonisasi hukum dan kebijakan fiskal menjadi sangat penting dalam konteks pengelolaan BPHTB atas warisan tanah. Penyesuaian tarif, pemberian keringanan, dan mekanisme pembayaran fleksibel bukan sekadar strategi fiskal semata, tetapi juga merupakan bagian dari perlindungan hukum substantif bagi ahli waris. Implementasi kebijakan responsif seperti ini dapat memperkuat kepatuhan pajak karena masyarakat merasa diperlakukan adil, sekaligus menjaga stabilitas sosial dan legitimasi pemerintah daerah.³⁸ Kasus ini menekankan bahwa keseimbangan antara kewajiban fiskal dan perlindungan hak waris bukan hanya prinsip akademik, tetapi kebutuhan praktis bagi kepala daerah dalam merumuskan kebijakan pajak yang efektif, adil, dan berkelanjutan.³⁹

Dengan demikian, pengalaman Leony dapat dijadikan model kebijakan lokal untuk mencegah beban berlebihan pada ahli waris dan menciptakan mekanisme BPHTB yang proporsional, responsif, dan sesuai prinsip keadilan substantif. Implementasi model ini secara sistematis di berbagai daerah akan memperkuat kepastian hukum, menekan potensi konflik, dan memastikan bahwa pajak warisan tanah tetap menjadi instrumen fiskal yang efektif tanpa mengorbankan hak warga negara.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan analisis terhadap BPHTB atas warisan tanah dan studi kasus Leony Vitria Hartanti, penelitian ini menyimpulkan bahwa beban finansial BPHTB terhadap ahli waris bersifat signifikan. Pengenaan pajak yang kaku tanpa mempertimbangkan kondisi likuiditas dan nilai sentimental aset warisan berpotensi menimbulkan ketidakadilan, konflik dalam hukum keluarga, serta risiko pelelangan aset, sehingga menegaskan perlunya pendekatan yang lebih humanis dalam pengelolaan pajak warisan. Selain itu, peran strategis kepala daerah dalam merumuskan kebijakan fiskal menjadi sangat krusial, karena kewenangan untuk menyesuaikan tarif, memberikan keringanan, serta menerapkan mekanisme pembayaran yang fleksibel memungkinkan terwujudnya keseimbangan antara kepentingan fiskal dan perlindungan hak ahli waris. Implementasi kebijakan yang responsif tersebut tidak hanya meningkatkan kepatuhan pajak, tetapi juga menjaga stabilitas sosial dan memperkuat kepercayaan publik.

Harmonisasi antara kewajiban fiskal dan perlindungan hukum bagi ahli waris juga merupakan kunci keberhasilan kebijakan BPHTB, di mana penyesuaian tarif, skema cicilan, dan prosedur administrasi yang transparan berfungsi tidak hanya sebagai strategi fiskal, tetapi juga sebagai instrumen perlindungan hukum substantif. Harmonisasi ini memastikan bahwa pajak warisan tetap efektif sebagai sumber pendapatan daerah tanpa menindas hak warga negara. Lebih lanjut, kasus Leony sebagai model kebijakan menunjukkan bahwa mekanisme responsif, seperti penyesuaian tarif dan pembayaran bertahap, dapat dijadikan acuan bagi daerah lain dalam merumuskan kebijakan BPHTB yang proporsional, adil, dan manusiawi, yang apabila diimplementasikan secara sistematis berpotensi mengurangi konflik, meningkatkan kepastian hukum, serta memperkuat legitimasi kebijakan fiskal. Secara keseluruhan, penelitian ini

³⁸ Jefik Zulfikar Hafizd, Yadi Janwari, and Sofian Al-Hakim, "Kebijakan fiskal di Indonesia: Analisis hukum keadilan ekonomi dan implikasi bagi pembangunan berkelanjutan," *IQTISHOD: Jurnal Pemikiran Dan Hukum Ekonomi Syariah* 3.2 (2024), 150.

³⁹ Harry Santoso, *Keadilan Fiskal dan Pengurangan Pajak Warisan: Pendekatan Hukum dan Ekonomi*, (Bandung: Refika Aditama, 2023). See too, Dimas Fadilah, "Peran Kebijakan Pemerintah Indonesia dalam Menjaga Stabilitas Ekonomi: Tinjauan Maqasid Syariah Tentang Hifzh Al-Mal," *Jurnal Global Ilmiah* 2.6 (2025), 35. <<https://doi.org/10.55324/jgi.v2i6.196>>

menegaskan bahwa pengelolaan BPHTB yang efektif harus mengintegrasikan perspektif fiskal dan hukum, sehingga kebijakan pajak daerah tidak hanya mengejar penerimaan tetapi juga melindungi hak-hak warga sebagai ahli waris.

Berdasarkan temuan penelitian, beberapa rekomendasi bagi pembuat kebijakan dan praktik pengelolaan BPHTB antara lain perlunya penyesuaian tarif BPHTB yang berbasis pada kemampuan ekonomi ahli waris. Pemerintah daerah disarankan mengadopsi tarif progresif atau memberikan pembebasan sebagian bagi warisan bernilai rendah atau rumah tinggal pertama, agar kewajiban fiskal tetap seimbang dengan kemampuan membayar. Selain itu, penerapan mekanisme pembayaran yang fleksibel juga menjadi penting, di mana skema cicilan atau penundaan pembayaran BPHTB sebaiknya diatur melalui Peraturan Daerah untuk meringankan beban ahli waris yang memiliki aset tidak likuid, sehingga pajak tidak memaksa terjadinya penjualan harta warisan.

Aspek lain yang tidak kalah penting adalah sosialisasi dan transparansi prosedur administrasi, dengan memberikan informasi yang jelas kepada masyarakat mengenai hak, kewajiban, serta mekanisme keringanan BPHTB guna mencegah kesalahpahaman dan potensi sengketa hukum. Di samping itu, evaluasi rutin terhadap kebijakan BPHTB di daerah perlu dilakukan oleh kepala daerah melalui monitoring implementasi pajak warisan, penilaian efektivitas keringanan, serta penyesuaian kebijakan dengan kondisi sosial-ekonomi masyarakat. Lebih lanjut, replikasi model responsif dari kasus Leony dapat dijadikan rujukan, di mana daerah lain dapat mengadopsi strategi serupa, termasuk penilaian objek pajak yang realistis, pemberian keringanan yang adil, serta prosedur administrasi yang sederhana, untuk mewujudkan kebijakan BPHTB yang manusiawi, proporsional, dan berkeadilan substantif. Dengan penerapan saran-saran ini, BPHTB dapat tetap berfungsi sebagai instrumen fiskal yang efektif, sekaligus menjamin perlindungan hak ahli waris dan memperkuat legitimasi serta kepercayaan publik terhadap pemerintah daerah.

DAFTAR PUSTAKA

Aini, Ihda. "Kebijakan Fiskal dalam Ekonomi Islam." *Al-Qisthu: Jurnal Kajian Ilmu-Ilmu Hukum* 17.2 (2019), 323. <<https://doi.org/10.32694/qst.v17i2.798>>

Amir, Muh, and Dwi Putranto Riau. "Studi Kinerja Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Buton Tengah Dalam Meningkatkan Penerimaan Pajak Daerah." *Indonesian Journal of Multidisciplinary Scientific Studies* 2.6 (2024), 51-63. <<https://doi.org/10.33151/ijomss.v2i6.364>>

Assagaff, Said Ali, and Wira Fanciska. "Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Terhadap Harta Warisan Yang Beralih Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris." *Imanot: Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan* 1.1 (2021), 279-290.

Creswell, John W. "Research designs. Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches." SAGE Publications, (2009).

Dian Fath Risalah. Warisan Ternyata tak Langsung Bebas dari Pajak Selama Belum Dibagi, Ini Aturannya. *Republika.Co.Id*, January 5, 2026. <<https://ekonomi.republika.co.id/berita/t8dslj349/warisan-ternyata-tak-langsung-bebas-dari-pajak-selama-belum-dibagi-ini-aturanny>> [Accessed December 23, 2025].

Fadilah, Dimas. “Peran Kebijakan Pemerintah Indonesia dalam Menjaga Stabilitas Ekonomi: Tinjauan Maqasid Syariah Tentang Hifzh Al-Mal.” *Jurnal Global Ilmiah* 2.6 (2025), 35. <<https://doi.org/10.55324/jgi.v2i6.196>>

Hafizd, Jefik Zulfikar, Yadi Januari, and Sofian Al-Hakim. “Kebijakan fiskal di Indonesia: Analisis hukum keadilan ekonomi dan implikasi bagi pembangunan berkelanjutan.” *IQTISHOD: Jurnal Pemikiran Dan Hukum Ekonomi Syariah* 3.2 (2024), 146-167. <<https://doi.org/10.69768/ji.v3i2.58>>

Hermawan, Oki, Felicitas Sri Marniati, and Khalimi Khalimi. “Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Atas Wasiat Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan Terkait Penyelesaian Pengembalian Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.” *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah* 2.11 (2023), 4593-4602. <<https://doi.org/10.55681/sentri.v2i11.1769>>

Ikrar, Wahyul, Yulia Mirwati, and Hengki Andora. “Pengenaaan Pajak Penghasilan dalam Peralihan Hak atas Tanah Melalui Pewarisan di Kota Bukittinggi.” *UNES Law Review* 6.1 (2023): 1400-1410. <<https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i1.939>>

Iqballudin, M. Hamzah, Fatkhanah Fatkhanah, and Syafik Muhammad. “Harmonisasi Hukum Waris Islam Dan Hukum Waris Adat Dalam Penyelesaian Sengketa Waris di Indonesia.” *Jurnal Intelek Dan Cendekiawan Nusantara* 2.3 (2025): 3015-3028.

Irawan, R. Bagus, and Novi Dianah. “Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kabupaten Karawang.” *Jurnal Ilmiah Hukum DE'JURE: Kajian Ilmiah Hukum* 3.2 (2018), 293-305.

Jaya, Nirwan Ardhi, Budi Ispriyarso, and Aga Natalis. “Konstruksi kebijakan desentralisasi fiskal berbasis paradigma good financial governance di Indonesia.” *Humani (Hukum Dan Masyarakat)* 10 (2020), 24-43.

Mahendra, Rayhan Isha, Dominikus Rato, and Dyah Othorina Susanti. “Kewenangan Kepala Desa Dan Camat Dalam Pembuatan Surat Keterangan Ahli Waris.” *Mimbar Yustitia: Jurnal Hukum Dan Hak Asasi Manusia* 8.1 (2024), 80-89. <<https://doi.org/10.52166/mimbar.v8i1.6391>>

Marula Sardi. Polemik BPHTB Rumah Warisan Leony di Tangel, Pengamat: Tarif Diatur UU HKPD. *Rakyat Merdeka.Com*. Oktober 2, 2025. <<https://rm.id/baca-berita/megapolitan/283747/polemik-bphtb-rumah-warisan-leony-di-tangel-pengamat-tarif-diatur-uu-hkpd>> [Accessed December 23, 2025].

Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum: Suatu Pendekatan Normatif*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2020.

Maulina, Meyliana, Qonita Marseli Putri Yushi, Gandung Surya Saputra, and Ghea Riandani Hairry. “Analisis Kebijakan Insentif Bea Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan serta Pajak Penghasilan Terhadap Pembayaran Pajak Peralihan Hak Atas Tanah.” *Qawanin Jurnal Ilmu Hukum* 5.1 (2024): 18-31. <<https://doi.org/10.56087/qawaninjih.v5i1.405>>

Miskiyah, Zakiatul, Arif Zunaidi, Sodik Almustofa, and Mahrus Suhardi. “Kebijakan Fiskal dalam Perspektif Ekonomi Makro Islam.” *Istithmar* 6.1 (2022), 69-83. <<https://doi.org/10.30762/istithmar.v6i1.33>>

Nasution, Sari, and Lira Apriana. “Analisis Yuridis Pemungutan Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan Atas Peralihan Hak Tanah dengan Hibah Wasiat Studi di Kota Medan.” *Premise Law Journal* 1 (2016), 14150.

Oktivany, Cynthia, Fadilah Agustria, and Sofya Tika. “Konsep Kebijakan Fiskal Pada Konteks Perspektif Ekonomi Islam.” *KENDALI: Economics and Social Humanities* 2.3 (2024), 180-190.

Prabowo, Setio, M. Sudirman, and Cicilia Julyani Tondy. "Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Terhadap Harta Warisan Yang Beralih Tanpa Persetujuan Ahli Waris." *Jaksa: Jurnal Kajian Ilmu Hukum dan Politik* 1.3 (2023): 63-70. <<https://doi.org/10.51903/jaksa.v1i3.1346>>

Prasasti, Windra Anggi. "Implikasi Yuridis Terhadap Peralihan Harta Waris Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris di Kabupaten Madiun." Master's thesis, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia), 2022.

Priyambodo, Dimas, Garin Dinda, and Muhammad Adymas Hikhal Fikri. "Ideal Policy Dynamics of Collection of Fees on Acquisition of Land and Building Rights on Acquisition of Land Redistribution Certificates." *Reformasi Hukum* 28.1 (2024), 45-56. <<https://doi.org/10.46257/jrh.v28i1.766>>

Purnawan, Ni Made Eka Yanti. "Penjualan Harta Waris Berupa Tanah Tanpa Adanya Persetujuan Ahli Waris Lainnya." *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan* 5 (2020), 309-318.

Putra, I. Putu Surya Wadi, Ketut Kasta Arya Wijaya, and Luh Putu Suryani. "Pengaturan pengenaan pajak dalam peralihan hak atas tanah dan bangunan." *Jurnal Analogi Hukum* 4.2 (2022), 204-208. <<https://doi.org/10.22225/ah.4.2.2022.204-208>>

Revi, C. Rantung. Curhat urus pajak waris, Leony: gue harus ngeluarin puluhan juta lagi. *Kompas.Com*, September 10, 2025. <<http://kompas.com/hype/read/2025/09/10/111234366/curhat-urus-pajak-waris-leony-gue-harus-ngeluarin-puluhan-juta-lagi>> [Accessed December 23, 2025].

Sabnita, Nina. "Penerapan Pajak Warisan di Beberapa Negara." *Info Artha* 6, no. 2 (2022): 149-158.

Santoso, Harry. *Keadilan Fiskal dan Pengurangan Pajak Warisan: Pendekatan Hukum dan Ekonomi*. Bandung: Refika Aditama, 2023.

Saputra, Kevin, Yusefri Yusefri, and Habiburrahman Habiburrahman. "Implementasi Peraturan Daerah Kabupaten Rejang Lebong Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Ditinjau dari Perspektif Siyasah Maliyah." PhD diss., Institut Agama Islam Negeri Curup, 2025.

Setyowati, Endang. "Kekurangan dalam Regulasi Terkait Peralihan Harta Bersama dalam Transaksi Jual Beli Tanah Warisan." *Hukum Inovatif: Jurnal Ilmu Hukum Sosial dan Humaniora* 2.2 (2025), 315-324. <<https://doi.org/10.62383/humif.v2i2.2240>>

Slamet, Husnul Khotima Wardhani. "Tinjauan yuridis harta warisan yang dialihkan oleh salah seorang ahli waris tanpa persetujuan ahli waris yang lain (Studi pada Pengadilan Agama Kelas II Baubau)." *Jurnal Ilmu Hukum Kanturuna Wolio* (2021), 34-48. <<https://doi.org/10.55340/jkw.v2i1.452>>

Soekanto, Soerjono, and Simorangkir Debora. *Ensiklopedia Hukum Indonesia*. Jakarta: Sinar Harapan, 2019.

Subekti, Raden, and Raden Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita, 2020.

Sutedi, Adrian. *Hukum Pajak dan Administrasi Pajak di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2021.

Syahrir, Muhammad. "Distribusi Keadilan Mengenai Ahli Waris Pengganti (Analisis terhadap Kompilasi Hukum Islam dan Imam Mazhab)." PhD diss., IAIN PAREPARE, 2025.

Tambajong, Helena Benedicta, Rietha Lieke Lontoh, and Annita TSF Mangundap. "Akibat hukum pelaksanaan wasiat yang tidak memenuhi bagian mutlak ahli waris." *UNES Law Review* 6.2 (2023), 7000.

Tan, Silviana, Nahdliya Farhani, and Muhammad Adymas Hikal Fikri. "Peningkatan Efisiensi Terhadap Penetapan Pemungutan Pajak Bphtb Sebagai Pajak Daerah Dalam Jual Beli Tanah Dan Bangunan: Peningkatan Efisiensi Terhadap Penetapan Pemungutan Pajak Bphtb Sebagai Pajak Daerah Dalam Jual Beli Tanah Dan Bangunan." *Jurnal Batavia* 1.1 (2024), 1-15. <<https://doi.org/10.64578/batavia.v1i1.2>>

Tarmudi, Tarmudi, Bernadete Nurmawati, Rinaldi Agusta Fahlevie, K. M. S. Herman, and Farida Santi. "Pengenaaan Pajak Penghasilan Atas Harta Warisan Yang Diperoleh Oleh Ahli Waris." *Innovative: Journal Of Social Science Research* 4.5 (2024), 3487-3501. <<https://doi.org/10.31004/innovative.v4i5.15152>>

Taufik, Dedi. "Penundaan Pembagian Harta Waris dan Dampaknya Menurut Tinjauan Hukum Keluarga Islam (Studi Kasus Di Desa Meuko Baroh Kecamatan Muara Dua Kabupaten Pidie Jaya)." *Jeulame: Jurnal Hukum Keluarga Islam* 3.1 (2024), 01-24. <<https://doi.org/10.47766/jeulame.v1i1.2835>>

Tempo.co. Menteri Nusron Imbau Kepala Daerah di Sulsel Ringankan BPHTB bagi Masyarakat. *Tempo.Co*. November 13, 2025. <<https://www.tempo.co/info-tempo/menteri-nusron-imbau-kepala-daerah-di-sulsel-ringankan-bphtb-bagi-masyarakat-2089357>> [Accessed December 23, 2025].

Wartoyo, Wartoyo. "Sistem Regulasi Dan Kebijakan Perpajakan Di Indonesia Perspektif Ekonomi Islam." *PROFIT: Jurnal Kajian Ekonomi dan Perbankan Syariah* 3.1 (2019), 71-97. <<https://doi.org/10.33650/profit.v3i1.541>>

Wulandari, Shanti, and Alicia Choiri Alfiana. "Kemaknagandaan Pembebanan Pajak Penghasilan atas Harta Warisan yang Diperoleh Ahli Waris." *Perspektif* 29.1 (2024), 29-35. <<https://doi.org/10.30742/perspektif.v29i1.887>>

Zainun, Nasiqoh S. "Analisis sistem kebijakan fiskal modern dan islam serta fungsinya dalam perekonomian." *KASBANA: JURNAL HUKUM EKONOMI SYARIAH Ученые: Sekolah Tinggi Ilmu Syariah Darul Falah Bondowoso* 2.1 (2022), 26-37.