

**KEBIJAKAN PEMUNGUTAN PAJAK BEA PEROLEHAN  
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) ATAS  
TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DAN/ATAU BANGUNAN DI  
KABUPATEN KUDUS**

**TESIS**

Disusun Dalam Rangka Memenuhi Sebagian

Persyaratan Mencapai Derajat Magister

**Program Studi Magister Ilmu Hukum**



**Didik Tri Wahyudi**

**2018-02-009**

**PROGRAM MAGISTER HUKUM**

**UNIVERSITAS MURIA KUDUS**

**2020**

**KEBIJAKAN PEMUNGUTAN PAJAK BEA PEROLEHAN  
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) ATAS  
TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DAN/ATAU BANGUNAN DI  
KABUPATEN KUDUS**

**TESIS**

Disusun Dalam Rangka Memenuhi Sebagian

Persyaratan Mencapai Derajat Magister

**Program Studi Magister Ilmu Hukum**



**Didik Tri Wahyudi**

**2018-02-009**

**PROGRAM MAGISTER HUKUM**

**UNIVERSITAS MURIA KUDUS**

**2020**

**KEBIJAKAN PEMUNGUTAN PAJAK BEA PEROLEHAN  
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) ATAS  
TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DAN/ATAU BANGUNAN DI  
KABUPATEN KUDUS**

Disusun oleh :

**DIDIK TRI WAHYUDI**  
**2018-02-009**

**Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji  
pada tanggal 28 Agustus 2020**

Susunan Dewan Penguji

Pembimbing I

Dr. Sukresno, S.H., M.Hum.

Pembimbing Pendamping

Dr. Suparnyo, S.H., MS.

Anggota Dewan Penguji I

Dr. Subarkah, S.H., M.Hum.

Anggota Dewan Penguji II

Dr.Dra. SULISYOWATI, SH, CN

Tesis ini telah diterima sebagai persyaratan  
untuk memperoleh gelar Magister

Tanggal 28 Agustus 2020



Dr. Ridayatullah, S.H., M.Hum.  
Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum

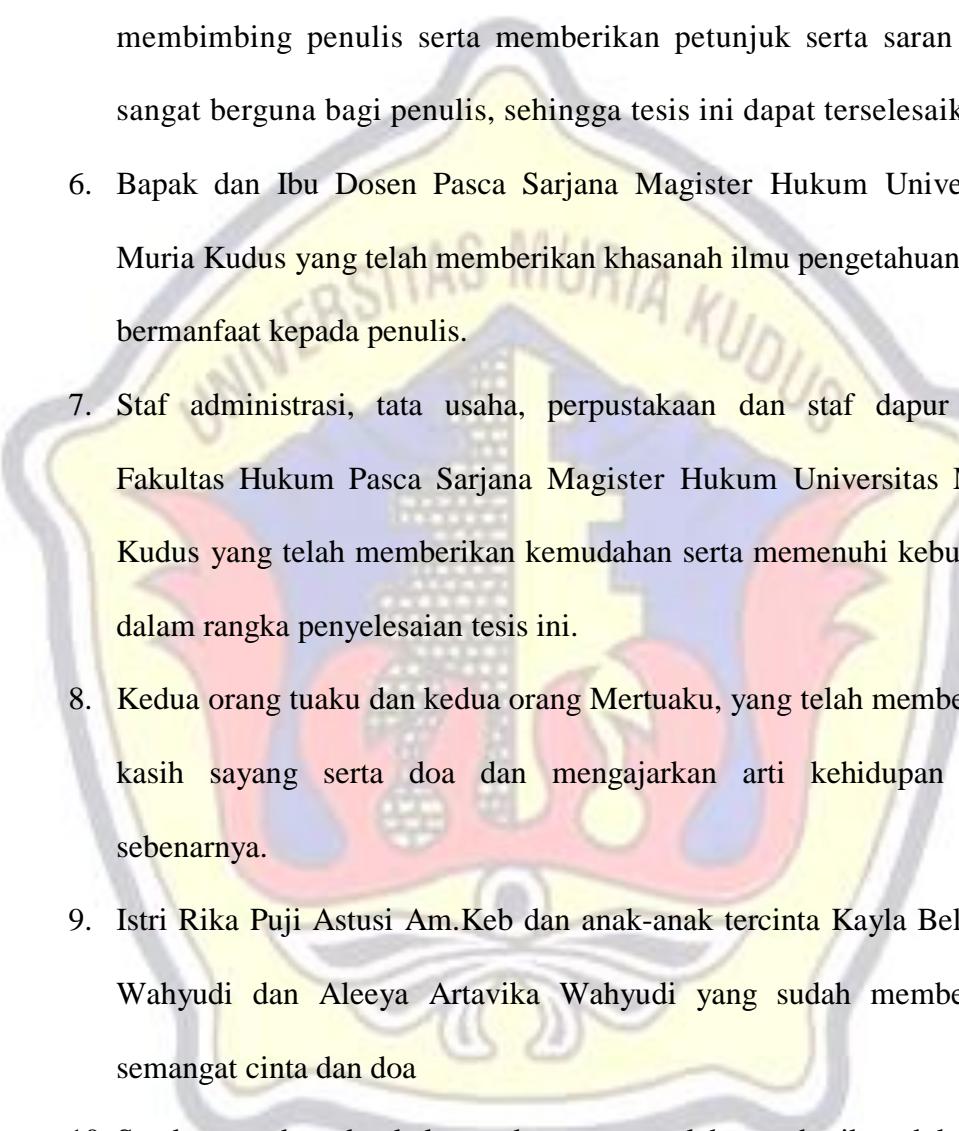
## **PERSEMBAHAN**

Alhamdulillah, segala puja dan puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang telah menganugerahkan berkat, kesehatan dan kekuatan sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini.

Tesis ini disusun untuk melengkapi persyaratan dalam menyelesaikan pendidikan Program Magister (S2) Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Muria Kudus.

Dalam proses perkuliahan hingga pada penyusunan tesis ini, penulis telah banyak menerima dukungan dari berbagai pihak, untuk itu melalui kesempatan ini perkenankanlah penulis mengucapkan rasa terima kasih dan penghargaan yang tidak terhingga kepada semua pihak yang telah mendukung penulis dalam studi selama ini. Teristimewa, ucapan terima kasih dan penghargaan ini penulis sampaikan secara khusus kepada, yang terhormat :

1. ALLAH SWT, karena hanya atas izin dan karuniaNyalah maka Tesis ini dapat dibuat dan selesai pada waktunya. Puji syukur yang tak terhingga pada ALLAH SWT yang meridhoi dan mengabulkan segala do'a.
2. Dr. Suparnyo, SH., MS., selaku Rektor Universitas Muria Kudus sekaligus selaku dosen Pembimbing II yang telah membimbing penulis serta memberikan petunjuk serta saran yang sangat berguna bagi penulis, sehingga tesis ini dapat terselesaikan.
3. Dr. Hidayatullah, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus.

- 
4. Dr. Iskandar Wibawa, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Magister Hukum (S2) yang telah petunjuk serta saran yang sangat berguna bagi penulis, sehingga tesis ini dapat terselesaikan.
  5. Dr. Sukresno, SH., M.Hum. selaku Pembimbing I yang telah membimbing penulis serta memberikan petunjuk serta saran yang sangat berguna bagi penulis, sehingga tesis ini dapat terselesaikan
  6. Bapak dan Ibu Dosen Pasca Sarjana Magister Hukum Universitas Muria Kudus yang telah memberikan khasanah ilmu pengetahuan yang bermanfaat kepada penulis.
  7. Staf administrasi, tata usaha, perpustakaan dan staf dapur pada Fakultas Hukum Pasca Sarjana Magister Hukum Universitas Muria Kudus yang telah memberikan kemudahan serta memenuhi kebutuhan dalam rangka penyelesaian tesis ini.
  8. Kedua orang tuaku dan kedua orang Mertuaku, yang telah memberikan kasih sayang serta doa dan mengajarkan arti kehidupan yang sebenarnya.
  9. Istri Rika Puji Astuti Am.Keb dan anak-anak tercinta Kayla Belvania Wahyudi dan Aleeya Artavika Wahyudi yang sudah memberikan semangat cinta dan doa
  10. Saudara-saudara dan keluarga besar yang telah memberikan dukungan dan doa sehingga Tesis ini dapat terselesaikan sesuai dengan keinginan.

11. Rekan-rekan angkatan Program Pasca Sarjana Magister Hukum Universitas Muria Kudus serta semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuan sehingga dapat terselesaikannya penyusunan tesis ini.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu kritik dan saran yang mambangun penulis harapkan demi penyempurnaan tesis ini.

Akhirnya penulis berharap semoga tesis yang sederhana ini dapat memberikan manfaat, khususnya bagi penulis sendiri, almamater dan pembaca yang budiman.

Kudus, 28 Agustus 2020  
Penulis

  
**Didik Tri Wahyudi**  
NIM. 2018-02-009

## **MOTTO**

### **MOTTO DAN PERSEMBAHAN**

#### **MOTTO**

- ❖ Niat adalah ukuran dalam menilai benarnya suatu perbuatan, oleh karenanya, ketika niatnya benar, maka perbuatan itu benar, dan jika niatnya buruk, maka perbuatan itu buruk. (Imam An Nawawi)
- ❖ Harga kebaikan manusia adalah diukur menurut apa yang telah dilaksanakan/diperbuatnya" (Ali Bin Abi Thalib)

#### **PERSEMBAHAN :**

Tesis ini kupersembahkan kepada :

- ♥ Bapak Ibu Dosen Magister Hukum Universitas Muria Kudus, yang telah memberikan kasih sayang serta doa dan mengajarkan arti kehidupan yang sebenarnya.
- ♥ Istri Rika Puji Astuti Am.Keb dan anak-anak tercinta Kayla Belvania Wahyudi dan Aleeya Artavika Wahyudi yang sudah memberikan semangat cinta dan doa
- ♥ Saudara-saudara dan keluarga besar yang telah memberikan dukungan dan doa sehingga Tesis ini dapat terselesaikan sesuai dengan keinginan.
- ♥ Teman-teman Magister Hukum Universitas Muria Kudus.

## **PERNYATAAN KEASLIAN TESIS**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : DIDIK TRI WAHYUDI

NIM : 2018 – 02 – 009

Fakultas : Hukum

Program Studi : Magister Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan terhadap karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain yang ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Kudus, 28 Agustus 2020  
Yang membuat pernyataan



DIDIK TRI WAHYUDI  
2018-02-031

## ABSTRAK

Penelitian yang berjudul **Kebijakan Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) atas Transaksi Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan di Kabupaten Kudus** bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis/menjelaskan kebijakan pemerintah daerah Kabupaten Kudus dalam memungut pajak BPHTB Atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan dan kendala serta solusi yang dihadapi oleh Notaris dan PPAT.

Metode dalam penulisan tesis ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis, yang artinya penelitian ini dikaji dengan melihat penemuan fakta-fakta di lapangan yang dijadikan dasar oleh penulis sebagai data yang diperoleh dari lapangan sesuai dengan kenyataan yang ada, penulisan ini bersifat deskriptif analitis. Permasalahan penelitian ini dianalisis dengan teori keadilan.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dapat diketahui bahwa kebijakan Pemerintah Daerah di Kabupaten Kudus dalam memungut pajak BPHTB atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan sudah terdapat beberapa persiapan yang dilakukan dalam pelaksanaan BPHTB yang beralih sistem, seperti legalitas melalui Perda No 4 Tahun 2011, alur penerimaan dan pelayanan untuk pelaksanaan pembayaran BPHTB, syarat syarat yang harus dipersiapkan wajib pajak, juga beberapa persiapan lainnya yang dilakukan di DPPKAD Kabupaten Kudus.

Kendala dan solusi yang dihadapi oleh Notaris dan PPAT dalam Kebijakan Pemerintah Daerah Di Kabupaten Kudus Dalam Memungut Pajak BPHTB, yaitu : Pengetahuan masyarakat terhadap BPHTB yang rendah Solusi PPAT dalam memberikan penjelasan atas kewajiban pembayaran BPHTB Batasan tentang kewajiban PPAT dalam melihat pembayaran BPHTB, Nilai transaksi yang disepakati oleh para pihak tidak diketahui solusi seharusnya PPAT mengetahui nilai transaksi yang sebenarnya, bukti pembayaran yang palsu solusi apabila SSB tersebut palsu maka pada prinsipnya PPAT tidak dapat diminta pertanggung jawaban, NJOP PBB yang terlalu rendah solusi Pemerintah (dalam hal ini Direktorat Jenderal Pajak Departemen Keuangan) menetapkan bahwa NJOP PBB telah sesuai dengan nilai pasar

**Kata Kunci : Kebijakan, BPHTB, PPAT**

## **ABSTRACT**

*The study, entitled Tax Collection Policy on Land and Building Rights Acquisition Tax (BPHTB) on Land and / or Building Sale and Purchase Transactions in Kudus Regency aims to find out and analyze / explain the policies of the Kudus Regency local government in collecting BPHTB taxes on land and / or sale transactions. / or buildings and constraints and solutions faced by the Notary and PPAT.*

*The method in writing this thesis uses a sociological juridical approach, which means that this research is studied by looking at the findings of facts in the field which are used as the basis by the author as data obtained from the field in accordance with existing facts, this writing is descriptive analytical. This research problem is analyzed by using the theory of justice.*

*Based on the results of research and discussion, it can be seen that the policy of the Regional Government in Kudus Regency in collecting BPHTB taxes on land and / or building buying and selling transactions has already made several preparations made in implementing BPHTB which switches systems, such as legality through Perda No. 4 of 2011, flow revenue and services for the implementation of BPHTB payments, the terms and conditions that must be prepared by taxpayers, as well as several other preparations made at the DPPKAD of Kudus Regency.*

*Constraints and solutions faced by Notaries and PPAT in Local Government Policies in Kudus Regency in Collecting BPHTB Taxes, namely: Public knowledge of low BPHTB PPAT solutions in providing an explanation of BPHTB payment obligations Limits on PPAT obligations in viewing BPHTB payments, transaction value it was agreed by the parties that the solution was not known, the PPAT should have known the actual transaction value, false proof of payment. If the SSB is fake, then in principle PPAT cannot be held accountable, NJOP PBB which is too low is the Government's solution (in this case the Directorate General of Taxes, Ministry Finance) determines that PBB NJOP is in accordance with market value*

**Keywords:** *Policy, BPHTB, PPAT*

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPUL .....</b>	i
<b>LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING .....</b>	ii
<b>HALAMAN PERSETUJUAN TESIS .....</b>	iii
<b>HALAMAN IDENTITAS TIM PENGUJIAN .....</b>	iv
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN.....</b>	v
<b>MOTTO .....</b>	vii
<b>PERNYATAAN KEASLIAN TESIS .....</b>	viii
<b>ABSTRAK .....</b>	ix
<b>ABSTRACT .....</b>	x
<b>DAFTAR ISI.....</b>	xi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	8
C. Keaslian Penelitian.....	9
D. Tujuan Penelitian .....	11
E. Manfaat Penelitian .....	12
F. Kerangka Konseptual .....	12
G. Metode Penelitian.....	15
1. Metode Pendekatan.....	15
2. Spesifikasi Penelitian.....	16
3. Populasi dan Penentuan Sampel .....	16
4. Lokasi Penelitian .....	17

5. Metode Pengumpulan Data .....	19
6. Metode Analisis Data .....	20
H. Sistematika Penulisan.....	21

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

A. Tinjauan Umum Tentang Kebijakan.....	22
B. Tinjauan Umum Tentang Pajak .....	25
C. Tinjauan Umum tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHBTB).....	28
D. Tinjauan Umum tentang Transaksi .....	54
E. Tinjauan Umum tentang Jual Beli.....	57
F. Tinjauan Umum Notaris .....	60
G. Teori Keadilan.....	72

## **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Kebijakan Pemerintah Daerah Di Kabupaten Kudus Dalam Memungut Pajak BPHTB Atas Transaksi Jual Beli Tanah Dan/Atau Bangunan .....	77
B. Kendala dan Solusi yang dihadapi oleh Notaris dan PPAT dalam Kebijakan Pemerintah Daerah Di Kabupaten Kudus Dalam Memungut Pajak BPHTB Atas Transaksi Jual Beli Tanah Dan/Atau Bangunan .....	95

## **BAB IV PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	122
B. Saran.....	122

## **DAFTAR PUSTAKA**