

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PELAKSANAAN  
PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN  
BANGUNAN ATAS TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DAN/ATAU  
BANGUNAN DI KABUPATEN KUDUS**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk memenuhi dan melengkapi tugas

Dalam menyelesaikan Sarjana Strata Satu (S1)

Hukum Dengan Kekhususan

**HUKUM TATA NEGARA/HUKUM ADMINISTRASI NEGARA**



Oleh:

**ROHMANTO WIDODO**

2018-20-044

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MURIA KUDUS**

**2024**

**HALAMAN PENGESAHAN**  
**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PELAKSANAAN**  
**PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN**  
**BANGUNAN ATAS TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DAN/ATAU**  
**BANGUNAN DI KABUPATEN KUDUS**  
**SKRIPSI**

Diajukan untuk memenuhi dan melengkapi tugas

Dalam menyelesaikan Sarjana Strata Satu (S1) Hukum

Dengan Kekhususan

**HUKUM TATA NEGARA**

Oleh:

**ROHMANTO WIDODO**

2018-20-044

Disetujui:

Pembimbing I

Anggit Wicaksono, S.H., M.H.

NIDN.0610701000001172

Kudus, 2 Februari 2024

Pembimbing II

Faizal Adi Surya, S.H., M.H.

NIDN.0623079301

Mengetahui:

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muria Kudus



Dr. Hidayatullah, S.H., M.Hum.

NIDN.0613046101

## SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : ROHMANTO WIDODO

NIM : 201820044

Alamat : Desa Undaan Lor RT03/RW04, Kec.Undaan, Kab. Kudus

Judul Skripsi : Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Bangunan Atas Transaksi Jual Beli Tanah Dan/Atau Bangunan Di Kabupaten Kudus

Dengan ini menyatakan bahwa:

Skripsi ini merupakan gagasan, konsepsi, dan penelitian saya sendiri, dan saya tidak mendapat bantuan dari orang lain kecuali bimbingan dosen pembimbing saya. Sebagian atau seluruhnya merupakan hasil karya saya sendiri dan saya mengutip referensi sesuai dengan tata cara penulisan ilmiah yang berlaku.

Demikian dengan pernyataan ini penulis mengatakan ini dengan sejujurnya, dan jika di kemudian hari muncul penyimpangan dan ketidakbenaran, maka penulis bersedia menerima konsekuensinya.

Kudus, 2 Februari 2024

Yang membuat pernyataan,



ROHMANTO WIDODO

## HALAMAN PERSEMBAHAN

### MOTTO:

*“Hidup yang tidak dipertaruhkan maka tidak akan pernah dimenangkan.”*

*-Sutan Sjahrir-*

Persembahkan Untuk:

1. Bapak dan Ibuku tercinta beserta keluarga
2. Fakultas Hukum UMK
3. Universitas Muria Kudus
4. Bangsa dan Negara Indonesia

## ABSTRAK

Skripsi berjudul “PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PELAKSANAAN PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN ATAS TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DAN/ATAU BANGUNAN DI KABUPATEN KUDUS” ini secara umum bertujuan mengetahui bagaimana peran PPAT dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Kudus dan kendala dan solusi yang dihadapi oleh PPAT dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Kudus.

Skripsi ini mengambil metode penelitian hukum sosiologis dan peraturan penelitian deskriptif analitis. Metode penetapan sampel adalah purposive sampling. Metode pengumpulan data menggunakan data primer dan sekunder yang selanjutnya diperiksa, diolah dan dianalisis secara kualitatif sebelum disusun menjadi sebuah karya ilmiah.

Berdasarkan hasil penelitian dapat ditunjukkan Peran PPAT dalam proses pemungutan pajak BPHTB pada transaksi jual beli tanah adalah untuk memberikan informasi yang diperlukan tentang pengenaan BPHTB. Mereka membantu dalam menghitung jumlah pajak yang harus dibayar dan membantu wajib pajak dalam proses pembayaran. Salah satu kendala yang dihadapi oleh PPAT di Kabupaten Kudus adalah kurangnya pemahaman wajib pajak tentang prosedur perhitungan pajak BPHTB, yang menjadi masalah bagi PPAT.

**Kata Kunci:** *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Bea Perolehan Hak Atas Tanah Bangunan, Kudus*

## **ABSTRACT**

*The thesis entitled "THE ROLE OF LAND DEED MAKING OFFICIALS IN THE IMPLEMENTATION OF COLLECTION OF DUTY FOR ACQUISITION OF LAND RIGHTS FOR BUILDINGS FOR LAND AND/OR BUILDING SALE AND PURCHASE TRANSACTIONS IN KUDUS DISTRICT" generally understands the role of PPAT in the implementation of BPHTB collection for land and/or building sale and purchase transactions. in Kudus Regency and the obstacles and solutions faced by PPAT in implementing BPHTB collections for land and/or building purchase and sale transactions in Kudus Regency.*

*This thesis uses empirical legal research methods and analytical descriptive research regulations. The sample determination method is purposive sampling. The data collection method uses primary and secondary data which is then examined, processed and analyzed qualitatively before being compiled into a scientific work.*

*Based on the research results, it can be shown that the role of PPAT in collecting BPHTB tax in the sale and purchase of land is to convey the necessary information related to the process of imposition of BPHTB in the imposition of BPHTB tax on the transfer of rights to land and buildings. PPAT can help calculate the amount of tax and pay the taxpayer's BPHTB tax by giving authority to the PPAT and the obstacles faced by PPAT in implementing the BPHTB tax collection mechanism in the Deed of Sale and Purchase of land and buildings in Kudus Regency, namely taxpayers' ignorance of the procedures. BPHTB tax payments owed are one of the problems for PPAT.*

**Keywords:** *Land Deed Official, Fees for Acquiring Building Land Rights, Kudus*

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah memberi rahmat, dan karunianya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Implementasi Peraturan Daerah Kabupaten Kudus Nomor 3 Tahun 2022 Tentang Pengelolaan Dan Pelestarian Cagar Budaya”.

Penulisan skripsi ini sebagai persiapan pemenuhan tugas program studi sarjana (S1) Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus.

Dalam proses penulisan makalah ini, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih dan penghargaan yang tak terhingga kepada pihak-pihak berikut:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Darsono, M.Si., selaku Rektor Universitas Muria Kudus.
2. Bapak Dr. Hidayatullah, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus.
3. Dr. Hidayatullah, S.H., M.Hum. selaku Dosen Wali yang selalu membimbing dan memotivasi penulis dalam penyusunan skripsi ini.
4. Bapak Anggit Wicaksono., S.H., M.H., selaku dosen pembimbing pertama selalu meluangkan waktu, dengan sabar dan tanpa kenal lelah untuk langsung membimbing, menuntun dan mengarahkan mulai dari persiapan hingga akhir penulisan sehingga penulisan dapat berjalan dengan baik. skripsi ini dapat disusun dan diselesaikan.
5. Bapak Faizal Adi Surya, S.H.M.H., selaku pembimbing kedua, selalu meluangkan waktu untuk membimbing dan memandu saya sehingga skripsi ini dapat disusun dan diselesaikan.

6. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus yang sudah memberikan ilmu selama menjalani pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus.
7. Kedua Orang tua beserta keluarga yang selalu memberikan doa, semangat, dan dukungan selama proses penyusunan skripsi ini.
8. Semua pihak yang telah membantu penelitian dengan ikhlas mendoakan penelitian ini berjalan lancar sampai akhir dan terselesaikan.

Mengingat masih banyak kekurangan dalam penulisan skripsi ini dan jauh dari kesempurnaan, maka penulis dengan rendah hati menerima kritik dan saran positif dari semua pihak.

Penulis berharap skripsi ini bisa bermanfaat bagi penulis dan pembaca.

Kudus, 2 Februari 2024

ROHMANTO WIDODO



## DAFTAR ISI

JUDUL .....	i
SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME .....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iv
ABSTRAK .....	v
ABSTRACT .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR ISI .....	ix
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Permasalahan .....	11
C. Tujuan Penelitian .....	11
D. Kegunaan Penelitian .....	12
E. Sistematika Penulisan .....	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	14
A. Pengertian PPAT .....	14
B. Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan .....	17
C. Objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan .....	19
D. Subyek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan .....	21
E. Jual Beli Secara Umum .....	21
F. Jual Beli Tanah dan Bangunan .....	23
G. Prosedur Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan .....	28
BAB III METODE PENELITIAN .....	32
A. Metode Pendekatan .....	32
B. Spesifikasi Penelitian .....	33
C. Metode Penentuan Sample .....	33
D. Metode Pengumpulan Data .....	34
1. Data Primer .....	35
2. Data Sekunder .....	35
E. Metode Analisis Data .....	37
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	38
A. Peran PPAT Dalam Pelaksanaan Pemungutan BPHTB Atas Transaksi Jual Beli Tanah Dan/Atau Bangunan Di Kabupaten Kudus .....	38
<b>1. Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan     Bangunan (BHTB) Di Kabupaten Kudus .....</b>	<b>38</b>
<b>2. Peran PPAT dalam Pelaksanaan Pemungutan BPHTB Di Kabupaten     Kudus .....</b>	<b>45</b>

B.	Kendala Dan Solusi Yang Dihadapi Oleh Ppat Dalam Pelaksanaan Pemungutan BPHTB Atas Transaksi Jual Beli Tanah Dan/Atau Bangunan Di Kabupaten Kudus .....	54
	<b>1. Kendala Yang Dihadapi Oleh PPAT Dalam Pelaksanaan Pemungutan BPHTB Atas Transaksi Jual Beli Tanah Dan/Atau Bangunan Di Kabupaten Kudus .....</b>	<b>54</b>
	<b>2. Solusi Dari Kendala-Kendala Pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan .....</b>	<b>56</b>
	BAB V PENUTUP .....	58
A.	Kesimpulan .....	58
B.	Saran .....	59
	DAFTAR PUSTAKA .....	61