BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Negara Indonesia sebagai negara hukum sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menempatkan hukum sebagai dasar dalam setiap penyelenggaraan pemerintahan, termasuk dalam bidang perpajakan. Dalam kerangka negara hukum, setiap kebijakan fiskal harus dilaksanakan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan guna menjamin kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan bagi masyarakat. Salah satu bentuk implementasi dari prinsip tersebut adalah melalui pemberian kewenangan kepada pemerintah daerah dalam mengelola sumber-sumber pendapatan daerah sebagai bagian dari pelaksanaan otonomi daerah.[1]

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah untuk mengelola pajak daerah sebagai sumber utama Pendapatan Asli Daerah (untuk selanjutnya disebut PAD). Salah satu jenis pajak daerah yang memiliki kontribusi signifikan terhadap PAD adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (untuk selanjutnya disebut BPHTB), yaitu pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan akibat perbuatan atau peristiwa hukum tertentu. BPHTB memiliki peran strategis dalam mendukung kemandirian fiskal daerah serta pembiayaan pembangunan daerah.[2]

Dalam pelaksanaannya, sistem pemungutan BPHTB menggunakan mekanisme self-assessment, yang memberikan kepercayaan kepada wajib pajak untuk menghitung, membayar, dan melaporkan sendiri kewajiban pajaknya. Namun demikian, terdapat pihak lain yang memiliki keterkaitan erat dengan

[1] Ias Muhlashin, "Negara Hukum, Demokrasi Dan Penegakan Hukum Di Indonesia," *AL-Qadau, Jurnal: Peradilan Dan Hukum Keluarga Islam* 8, no. 1 (2021): 87–100, https://doi.org/https://doi.org/10.24252/al-qadau.v8i1.18114.

[2] Damas Dwi Anggoro, Indriani, R. An An Andri Hikmat, Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dalam Kebijakan Hubungan Keuangan Pusat dan Daerah (Malang: UB Press, 2023).

proses pemungutan BPHTB yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (unruk selanjutnya disebut PPAT). PPAT sebagai pejabat umum memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik terkait peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan, yang secara langsung berkaitan dengan objek.[3]

Secara normatif, ketentuan peraturan perundang-undangan mengatur bahwa PPAT hanya dapat menandatangani akta peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB. Selain itu, PPAT juga memiliki kewajiban administratif untuk melaporkan pembuatan akta tersebut kepada Pemerintah Daerah. PPAT lebih bersifat administratif dalam mendukung tertibnya pemungutan BPHTB dan bukan sebagai pihak yang memiliki kewenangan dalam menentukan besaran pajak maupun melakukan pemungutan pajak.[4]

Faktanya, Pelaksanaan pemungutan BPHTB di lapangan masih menghadapi berbagai permasalahan, adanya ketidaksesuaian antara nilai transaksi yang dilaporkan dengan nilai riil di lapangan, rendahnya tingkat kepatuhan wajib pajak dalam melaporkan nilai transaksi yang sebenarnya, serta kurang optimalnya koordinasi antara PPAT dan Pemerintah Daerah dalam proses verifikasi data. Pemungutan BPHTB merupakan kewenangan Pemerintah Daerah dan bukan merupakan kewajiban maupun tanggung jawab langsung PPAT sebagai pemungut pajak. PPAT juga tidak memiliki kewenangan untuk memverifikasi kebenaran nilai transaksi yang menjadi dasar pengenaan pajak. Namun di sisi lain, PPAT dibebankan kewajiban administratif untuk memastikan bahwa BPHTB telah dibayarkan sebelum penandatanganan akta. Kondisi ini menimbulkan ketidaksesuaian antara kewajiban yang dibebankan dengan kewenangan yang dimiliki oleh PPAT.[5]

---

[3] Syarif Budi Santoso And Rusdianto Sesung, "Tanggung Jawab Ppat Atas Kerugian Keuangan Negara Terkait Pajak Yang Lahir Dari Perolehan Dan Peralihan Hak Atas Tanah," *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* 3, No. 5 (2025): 6516–26.

[4] Heri Sutikno, Khalimi, And Felicitas Sri Martiati, "Kepastian Hukum Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Terkait Penentuan Harga Oleh Badan Pengelola Keuangan Daerah (Bpkd) Diatas Nilai Transaksi Jual Beli," *Journal Of Innovation Research And Knowledge* 4, No. 11 (2025): 8141–50.

[5] Reta Permata Kasman, Khairani, And Syofiarti, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Atas

Ketidaksesuaian tersebut pada akhirnya menimbulkan ketidakjelasan batas tanggung jawab hukum PPAT dalam sistem pemungutan BPHTB. Dalam hal terjadi ketidaksesuaian nilai transaksi atau potensi kerugian daerah, tidak terdapat pengaturan yang secara tegas membatasi sejauh mana tanggung jawab PPAT, ketidakjelasan ini berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum serta mempengaruhi efektivitas pelaksanaan pemungutan BPHTB.

Penelitian yang dilakukan oleh Enza Resdiana (2021) yang berjudul Pajak BPHTB dalam Peningkatan PAD di Kabupaten Sumenep. Yang berfokus pada aspek pengaturan hukum dan tanggung jawab profesi PPAT dalam sistem hukum pertanahan, tanpa menitikberatkan pada dampak ekonomi atau kontribusi PPAT terhadap pendapatan daerah.[6]

Penelitian selanjutnya oleh Silviana Tan, Nahdliya Farhani dan Muhammad Adymas Hikal Fikri (2024) yang berjudul Peningkatan Efesiensi Terhadap Penetapan Pemungutan Pajak BPHTB sebagai pajak daerah dalam jual beli tanah dan bangunan. Yang berfokus pada optimalisasi administrasi dan sistem pemungutan BPHTB oleh Pemerintah Daerah.[7]

Penelitian lainnya yaitu Arwinda Dwi Prihandini dan Luluk Lusiati Cahyarini (2023) dengan judul Peran Tanggungjawab PPAT dalam Perhitungan Pajak BPHTB Demi Mewujudkan Kepastian Hukum. Yang berfokus pada peran dan tanggung jawab PPAT dalam pelaksanaan perhitungan pajak BPHTB untuk mewujudkan kepastian hukum dalam proses peralihan hak atas tanah dan bangunan.[8]

Berdasarkan hal tersebut, terdapat kesenjangan penelitian yang terletak pada belum optimalnya kajian mengenai efektivitas peran PPAT dalam

---

Transaksi Jual Beli Tanah Dan / Atau Bangunan Di Kota Padang," *Unes Journal Of Swara Justisia* 8, No. 4 (2025): 896–912.

[6] Enza Resdiana, "Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Di Kabupaten Sumenep," *Masyrif: Jurnal Ekonomi, Bisnis Dan Manajemen* 2, no. 1 (2021): 75–92.

[7] Silviana Tan, Nahdliya Farhani, and Muhammad Adymas Hikal Fikri, "Peningkatan Efesiensi Terhadap Penetapan Pemungutan Pajak Bphtb Sebagai Pajak Daerah Dalam Jual Beli Tanah Dan Bangunan," *Jurnal Batavia* 1, no. 1 (2024): 1–15.

[8] Arwinda Dwi Prihandini and Luluk Lusiati Cahyarini, "Peran Tanggung Jawab PPAT Dalam Perhitungan Pajak BPHTB Demi Mewujudkan Kepastian Hukum," *Notarius* 16, no. 3 (2023): 1294–1308.

pemungutan BPHTB khususnya dalam melihat hubungan antara norma hukum yang berlaku dengan praktik di lapangan serta implikasinya terhadap peningkatan PAD. Oleh karena itu, penelitian ini memiliki kebaruan dengan mengkaji permasalahan tersebut secara lebih komprehensif melalui pendekatan yuridis empiris. Penulis tertarik untuk melakukan penelitian tentang **"Efektivitas Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Di Kabupaten Kuningan"** Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang komprehensif tentang pelaksanaan ketentuan hukum yang berlaku, mengidentifikasi faktor-faktor yang memengaruhi efektivitas peran PPAT, serta merumuskan rekomendasi hukum yang konstruktif guna mengoptimalkan pemungutan BPHTB sebagai salah satu sumber utama PAD demi mendukung kemandirian fiskal dan pembangunan Kabupaten Kuningan.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Pengaturan dalam Pemungutan BPHTB menurut Peraturan Perundang-undangan?
2. Bagaimana Efektivitas Peran PPAT dalam Pemungutan BPHTB terhadap Peningkatan PAD di Kabupaten Kuningan?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagimana pengaturan dalam pemungutan BPHTB menurut peraturan perundang-undangan
2. Untuk mengetahui efektivitas peran PPAT dalam Pemungutan BPHTB terhadap PAD di Kabupaten Kuningan

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan secara Teoritis

   Penelitian ini diharapkan dapat membantu perkembangan ilmu hukum, khususnya di bidang hukum pajak daerah. Penelitian ini

bertujuan untuk meningkatkan pemahaman tentang peraturan hukum yang berkaitan dengan pemungutan BPHTB serta mengkaji efektivitas peran PPAT dalam menjalankan aturan tersebut. Dengan demikian temuan penelitian ini dapat menambah pengetahuan tentang hubungan antara norma hukum, wewenang pejabat, dan pelaksanaan pemungutan pajak daerah dengan meningkatkan PAD.

2. Kegunaan secara Praktis
   a. Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah (BAPPENDA)
      1) Memberika gambaran tentang tingkat kepatuhan pelaporan transaksi oleh PPAT
      2) Memberikan evaluasi untuk meningkatkan sistem pelayanan, pengawasan dan digitalisasi pemungutan BPHTB.
   b. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
      1) Memberikan pemahaman tentang pentingnya PPAT dalam sistem pemungutan BPHTB
      2) Memberikan rekomendasi untuk meningkatkan kepatuhan administratif dan profesionalisme PPAT dalam transaksi tanah dan bangunan
      3) Mendorong PPAT untuk lebih berkolaborasi dengan Pemerintah Daerah
   c. Masyarakat atau Wajib Pajak
      1) Meningkatkan kesadaran masyarakat tentang pentingnya pembayaran BPHTB
      2) Meningkatkan kesadaran hukum masyarakat terhadap kewajiban perpajakan daerah
      3) Menciptakan transparansi dan kepatuhan hukum dalam transaksi pertanahan
   d. Mahasiswa
      1) Referensi untuk pengembangan penelitian hukum terutama yang berkaitan dengan pajak daerah dan pertanahan
      2) Sebagai bahan rujuakn untuk penelitian selanjutnya tentang efektivitas pemungutan pajak daerah

3) Sumber rekomendasi untuk membangun sistem hukum yang lebih praktis dan efisien

E. Kerangka Teori

1. Landasan Teori

a. Teori Negara Hukum

Negara hukum merupakan terjemahan dari istilah *Rechsstaat* atau *Rule of Law*. Rechsstaat atau Rule of Law sendiri dapat dianggap sebagai bentuk yuridis dari gagasan konstitusional. Oleh karena itu, konstitusi dan negara (hukum) adalah dua entitas yang saling terkait. Secara sederhana, negara hukum adalah negara yang sistem pemerintahannya didasarkan pada hukum.[9] Berkembang dalam konteks Indonesia sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 ayat (3) UUD 1945 "Negara Indonesia adalah negara hukum".

Moh Mahfud MD berpendapat bahwa konsep negara hukum di Indonesia merupakan konseps sintetis dari konsep yang berbeda dengan tradisi hukumnya yakni diwarnai secara campur aduk oleh konsep *rechtsstaat, rule of law* dan negara hukum material yang kemudian diberi nilai keIndonesiaan sebagai nilai spesifik sehingga menjadi negara hukum Pancasila.[10] Negara hukum dan demokrasi adalah dua sisi mata uang yang tak terpisahkan, di mana hukum berfungsi sebagai pembatas kekuasaan (konstitusionalisme) sekaligus alat mencapai tujuan negara, menekankan pentingnya demokrasi substantif yang didukung hukum yang adil, bukan sekadar prosedural, guna menghindari otoriterisme dan anarki.[11]

Hubungan antara hukum dan demokrasi dapat diibaratkan dengan dua sisi mata uang, dalam arti bahwa kualitas hukum suatu

---

[9] Rokilah, "Dinamika Negara Hukum Indonesia : Antara Rechtsstaat Dan Rule Of," *Nurani Huku: Jurnal Ilmu Hukum* 2, No. 1 (2020): 12–22.

[10] Suhartini, "Demokrasi Dan Negara Hukum (Dalam Konteks Demokrasi Dan Negara Hukum Indonesia)," *Jurnal De Jure* 11, No. 1 (2019): 62–78.

[11] Dinar Rosyiddin Alifian Romadhon, "Hukum Konstitusi Di Indonesia Perspektif Mahfud Md," *Tamilis Synex: Multidiensional Collaboration* 2, No. 1 (2024): 105–13.

negara menentukan kualitas demokrasinya. Artinya, negara-negara yang demokratis akan melahirkan pula hukum-hukum yang berwatak demokratis, sedangkan negara-negara yang otoriter atau non demokratis akan lahir hukum-hukum yang non demokratis.

Negara yang demokratis akan melahirkan hukum (peraturan perundang-undangan) yang demokratis pula, sedangkan negara yang otoriter tentunya akan melahirkan peraturan perundang-undangan yang tidak demokratis. Oleh sebab itu, dalam arti yang lebih spesifik dapat diartikan bahwa undang-undang yang mengatur dan membatasi kekuasaan negara atau pemerintah adalah undang-undang yang dibuat atas dasar-dasar kekuasaan atau kedaulatan rakyat.[12]

Jimly Asshiddiqie berpendapat bahwa hukum hendaknya dapat dipahami dan dikembangkan sebagai satu kesatuan sistem. Apalagi, negara hendak dipahami sebagai suatu konsep hukum, yaitu sebagai negara hukum.[13] Dalam hukum sebagai suatu kesatuan sistem, Jimly Asshiddiqie mengemukakan bahwa terdapat tiga elemen penting yang harus menjadi perhatian dalam sebuah negara hukum, yaitu:

1) Elemen kelembagaan (*elemen institutional*)
2) Elemen kaidah aturan (*elemen instrumental*)
3) Elemen perilaku para subjek hukum yang menyandang hak dan kewajiban yang ditentukan oleh norma aturan itu (elemen subjektik dan kultural).[14]

Dalam paham negara hukum, harus diadakan jaminan bahwa hukum itu sendiri dibangun dan ditegakkan menurut prinsip-prinsip demokrasi. Karena prinsip supermasi hukum dan kedaulatanhukum

---

[12] Fauzi Iswari, "Aplikasi Konsep Negara Hukum Dan Demokrasi Dalam Pembentukan Undang-Undang Di Indonesia," *Jch: Jurnal Cendikia Hukum* 6, No. 1 (2020): 127–40, Https://Doi.Org/10.3376/Jch.V6i1.285.

[13] Jarot Digdo Ismoyo, (Et Al)., Teori Negara Hukum Modern (Jambi: Pt Sonpedia Publishing Indonesia, 2025).

[14] M Tasbir Rais, "Negara Hukum Indonesia:Gagasan Dan Penerapannya," *Jurnal Hukum Unsulbar* 5, no. 2 (2022).

itu sendiri pada pokoknya berasal dari kedaulatan rakyat.[15]

Pemerintah daerah memiliki wewenang untuk memungut BPHTB, yang diatur secara jelas dalam peraturan perundang-undangan. Untuk memberikan kepastian hukum kepada masyarakat dan untuk mendukung penerimaan PAD harus dilakukan secara tertib, transparan, dan sesuai hukum.

b. Teori Efektivitas Hukum

Hukum diartikan sebagai norma hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Norma hukum tertulis merupakan norma hukum yang ditetapkan oleh lembaga yang berwenang untuk itu. Anthony Allot mengemukakan tentang efektifitas hukum bahwa hukum akan menjadi efektif jika tujuan dan penerapannya dapat mencegah perbuatan yang tidak diinginkan dapat menghilangkan kekacauan.

Hukum yang efektif secara umum dapat membuat apa yang dirancang dapat diwujudkan. Jika suatu kegagalan, maka kemungkinan terjadi pembetulan secara gampang jika terjadi keharusan untuk melaksanakan atau menerapkan hukum dalam suasana baru yang berbeda, hukum akan sanggup menyelesaikannya.[16]

Konsep **Anthony Allot** tentang efektifitas hukum difokuskan pada perwujudannya. Hukum yang efektif secara umum dapat membuat apa yang dirancang dapat diwujudkan dalam kehidupan sosial kemasyarakatan. Ada tiga fokus kajian teori efektivitas hukum, yang meliputi:

1) Keberhasilan dalam pelaksanaan hukum
2) Kegagalan di dalam pelaksanaannya
3) Faktor-faktor yang mempengaruhinya

---

[15] Jimly Asshiddqie, Konstitusi Dan Konstitusionalisme Indonesia (Jakarta: Sinar Grafika,2021).
[16] Marfuah, "Efektivitas Dan Fungsi Hukum Dalam Masyarakat Perspektif Filsafat Hukum," *Desiderata:Law Review* 1, no. 2 (2024): 35–44.

Menurut **Soerjono Soekanto**, "efektif atau tidaknya suatu hukum ditentukan oleh 5 faktor yaitu:

1) Faktor Hukum

   Faktor hukum adalah aturan yang mengatur ketentuan tentang dilaksanakannya hukum. Urgensi faktor hukum dalam penegakkan atau penerapan hukum sangat esensial, karena tanpa adanya suatu aturan hukum yang tegas mengatur suatu aturan maka suatu penerapan aturan tidak bisa secara efektif berjalan sesuai yang diharapkan.

2) Faktor Penegak Hukum

   Kedudukan sebagai penegak hukum merupakan suatu wadah yang memiliki kewajiban untuk berperan yang sebenarnya harus memiliki keseimbangan. Jika dalam melakukan peran tersebut tidak seimbang maka yang terjadi adalah kesenjangan peranan (*role distance*). Tidak menutup kemungkinan dari kesenjangan peran tersebut nantinya dapat terjadi konflik.

3) Faktor Sasaran atau Fasilitas

   Faktor sarana dan fasilitas termasuk perangkat lunak dan perangkat keras, pelaksana hukum tidak akan dapat menjalankan tugasnya dengan baik jika mereka tidak dilengkapi dengan kendaraan dan peralatan yang profesional. Sarana atau fasilitas memiliki peranan yang sangat penting dalam penegakan hukum. Tanpa dukungan sarana dan fasilitas tertentu, penegakan hukum tidak mungkin berjalan dengan lancar.

4) Faktor Masyarakat

   Setiap individu atau kelompok dalam masyarakat memiliki tingkat kesadaran hukum yang bervariasi. Tingkat kepatuhan masyarakat terhadap hukum merupakan salah satu indikator efektivitas hukum yang bersangkutan yang menentukan apakah hukum tertulis dapat berfungsi dengan baik atau tidak adalah bergantung pada peraturan hukum itu sendiri.

5) Faktor Kebudayaan

Hukum atau perundang-undangan harus selaras dengan nilai-nilai dasar dari hukum adat supaya hukum tersebut dapat berlaku secara efektif, suasana tidak bebas atau tidak tentram akan timbul jika ada suatu gangguan dari pihak lain (dipaksa), tidak ada pilihan lain (terpaksa) dan karena kondisi diri sendiri pada saat itu (takut dan merasa tidak pada tempatnya).[17]

Pada teori ini Soerjono Soekanto berpendapat bahwa ukuran efektivitas pada elemen pertama adalah peraturan itu sendiri yaitu:

1) Peraturan yang ada mengenai bidang-bidang kehidupan tertentu sudah cukup sistematis
2) Peraturan yang ada mengenai bidang-bidang kehidupan tertentu sudah cukup selaras, secara hierarki dan horizontal tidak ada pertentangan
3) Secara kualitatif dan kuantitatif peraturan peraturan yang mengatur bidangbidang kehidupan tertentu sudah mencukupi
4) Pemublikasian peraturan peraturan tertentu sudah sesuai dengan persyaratan yuridis yang ada.[18]

Suatu hukum dapat dikatakan efektif apabila mempunyai dampak hukum yang positif, dimana hukum mencapai tujuannya untuk mengarahkan atau mengubah perilaku manusia sehingga menjadi suatu menjadi suatu perilaku hukum.[19]

2. Landasarn Konseptual

a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan oleh

---

[17] Sri Heri Perwitasari Et Al., "Efektivitas Penerapan Hukum Perspektif Sosiologi Hukum," *Jurnal Pendidikan Dan Konseling* 5, No. 2 (2023): 2884–89.

[18] Muhammad Miftakhul Huda, Suwandi, And Aunur Rofiq, "Implementasi Tanggung Jawab Negara Terhadap Pelanggaran Ham Berat Paniai Perspektif Teori Efektivitas Hukum Soerjono Soekanto Muhammad Miftakhul Huda , Suwandi Dan Aunur Rofiq Pendahuluan Hak Asasi Manusia Yaitu Suatu Qadrat Yang Dimiliki Dan Karunia Yang," *In Right: Jurnal Agama Dan Hak Azazi Manusia* 11, No. 1 (2022).

[19] Lalu M And Alwin Ahadi, "Efektivitas Hukum Dalam Perspektif Filsafat Hukum : Relasi Urgensi Sosialisasi Terhadap Eksistensi Produk Hukum," *Jurnal Usm Law Review* 5, No. 1 (2022): 110–27.

negara untuk membuat akta otentik yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dan bangunan serta perbuatan hukum lain yang berkaitan dengan pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. secara spesifik dalam PPAT bisa melakukan perbuatan hukum lainnya seperti hibah atas tanah, pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan dan pemberian kuasa membebankan hak tanggungan. Organisasi yang menaungi PPAT adalah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT).[20]

PPAT melakukan beberapa tugas, termasuk melakukan kegiatan seperti pendaftaran tanah dengan membuat akta yang menunjukkan bahwa tindakan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun telah dilakukan, yang akan menjadi dasar untuk pendaftaran tanah yang dihasilkan oleh tindakan hukum yang ada, seperti adanya jual beli, tukar menukar, hibah, pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik, dan terakhir, pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan.

Fungsi PPAT adalah menjamin kebenaran materiil dan kebenaran fotmil dalam setiap akta peralihan hak atas tanah dan bangunan serta berperan juga untuk memeriksa kewajiban-kewajiban para pihak yang harus dipenuhi berkaitan dengan peralihan hak tersebut. Tanggung jawab PPAT terhadap akta otentik hanya mencatat atau menuangkan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak/penghadap ke dalam akta.[21]

---

[20] Roni Sahindra and Satrio Abdillah, "Spesialitas Notaris-PPAT Sebagai Profesi Dan Jabatan Dalam Sistem Hukum Indonesia," *Jurnal Kajian Ilmu Hukum* 1, no. 2022 (2022): 11–24.

[21] Achmad Faishal and Imam Cahaya Saputera, "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Hak Pakai Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing (WNA)," *Jurnal Kolaboratif Sains* 8, no. 8 (2025): 5124–32, https://doi.org/10.56338/jks.v8i8.8090.

b. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas setiap peralihan kepemilikan atau penguasaan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diterima oleh perorangan maupun badan hukum. Pajak ini menjadi salah satu sumber PAD yang signifikan bagi Pemerintah Daerah. Di Indonesia, pemungutan BPHTB diatur oleh Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Undang-undang ini memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah untuk mengelola dan memungut BPHTB di wilayah administrasi mereka masing-masing. Pengelolaan pajak ini juga merupakan bagian dari pelaksanaan otonomi daerah yang bertujuan untuk memberikan keleluasaan bagi pemerintah daerah dalam mengatur urusan pemerintahan yang tidak ditangani oleh Pemerintah Pusat.[22]

BPHTB diatur oleh Undang-undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Undang-undang Ini berlaku pada tanggal 1 januari 2001.

BPHTB dikategorikan sebagai salah satu pajak yang menjadi kewenangan dari Pemerintah Daerah/Kota. Sebelum ketentuan ini diterapkan, BPHTB termasuk jenis pajak yang pemungutannya dilakukan oleh Pemerintah Pusat dimana Sebagian besar dari penerimaannya didistribusikan kepada Kabupaten/Kota. Kondisi seperti ini tentunya berpengaruh terhadap kemampuan Pemerintah Daerah dalam melaksanakan fungsinya sebagai penyelenggara pemerintah dan memberikan layanan kepada masyarakat.

BPHTB yaitu jenis pajak yang diterapkan kembali untuk urusan balik nama atas pemilikan tanah dan bangunan. Perolehan hak atas tanah dan bangunan merupakan tindakan hukum yang menyebabkan

[22] Alifa Ramadhanty Rachman, "Penetapan Terutang Pajak Saat Terjadinya Peralihan Hak Atas Tanah Dan / Atau Bangunan," *Unes Law Review* 6, no. 1 (2023): 3549–59.

seseoraang atau instansi mendapatkan hak atas tanah dan bangunan. Pemerintah Daerah bertugas untuk menerima pengalihan BPHTB sesuai dengan peraturan daerah masing-masing. Sektor pajak merupakan sektor yang memberikan pendapatan terbesar bagi daerah, dikatakan besar karena jumlah penerimaannya yang cukup stabil dan besar.[23] Dalam hal BPHTB adalah jenis pajak yang wajib dibayarkan oleh wajib pajak yang mendapatkan hak atas tanah atau bangunan sebelum akta, lelang atau surat keputusan yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang.

c. Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Komponen penting dari struktur keuangan daerah adalah PAD, yang menunjukkan kemampuan daerah untuk membiayai berbagai kebutuhan pembangunan secara mandiri. PAD adalah semua penerimaan daerah yang berasal dari sumber ekonomi asli daerah.

PAD adalah penerimaan yang diterima oleh suatu wilayah secara sah sesuai dengan peraturan dan hukum setempat. PAD berfungsi sebagai bagian dari proses desentralisasi dengan tujuan untuk memberi wewenang kepada Pemerintah Daerah dalam hal pembiayaan yang berkaitan dengan pelaksanaan otonomi daerah dengan menyesuaikan potensi masing-masing daerah, Dengan memberi Pemerintah Daerah kewenangan yang lebih luas untuk mengelola keuangan mereka sendiri PAD sangat membantu memperkuat proses desentralisasi di Indonesia.[24]

Berdasarkan Undang- Undang Nomor 1 Tahun 2022, PAD adalah pendapatan daerah yang diperoleh dari pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah sesuai dengan ketentuan

---

[23] Dahlan Tampubolon, Mardiana, And Yelly Zumaya, "Analisis Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Kota Pekanbaru Dan Kota Dumai," *Jurnal Ilmu Ekonomi* 1, No. 1 (2020): 35–44.

[24] Masradin, Afiah Mukhtar, And Rif'ah Shafwah, "Pendapatan Asli Daerah (Pad) : Kunci Pertumbuhan Ekonomi Yang Berkelanjutan," *Jurnal Bisnis Net* 7, No. 1 (2024): 282–89.

perundang-undangan. Namun perlu diingat bahwa dalam upaya meningkatkan PAD dilarang menetapkan peraturan daerah tentang pendapatan yang menyebabkan ekonomi biaya tinggi, menetapkan peraturan daerah tentang pendapatan yang menghambat mobilitas pendidikan, lalu lintas barang dan jasa antar daerah dan kegiatan ekspor impor.

Pembentuk PAD termasuk pajak dan retribusi daerah (PDRD), hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan pendapatan daerah yang sah lainnya adalah komponen yang membentuk PAD. PAD seharusnya menjadi sumber penghasilan utama yang berkontribusi terhadap kinerja keuangan daerah dalam konsep otonomi daerah. Pendanaan pasti diperlukan untuk mendukung berbagai inisiatif yang bertujuan untuk meningkatkan kualitas layanan dan meningkatkan kesejahteraan warga setempat. Oleh karena itu optimalisasi PAD perlu dilakukan oleh Pemerintah Daerah guna mendanai pengeluaran dan belanja daerah, sehingga tingkat kemandirian daerah dapat meningkat dan ketergantungan terhadap dana transfer pusat menurun.[25]

F. Sistematika Penulisan

Dalam sistematika penulisan yang bertujuan untuk menjelaskan permasalahan dalam bagian yang lebih lengkap dan agar lebih memperjelas penelitian ini maka penulis memberikan sistematika penulisan dalam suatu kaidah garis-garis besar penulisan melalui beberapa bab, disertai sub-sub bab dalam memperjelas berbagai hal yang lebih terperinci. Sehingga dapat diuraikan antara lain:

Bab I Pendahuluan, pada bab ini, akan dibahas mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian serta manfaat penelitian terkait Efektivitas Peran PPAT Dalam Pemungutan BPHTB Terhadap

[25] Andi Muhammad Resky Kalo and Wafia Silvi Shesinta Rini, "Politik Hukum Pengaturan Retribusi Perizinan Dalam Hubungan Keuangan Pusat Dan Daerah," *Interdisciplinary Journal on Law, Social Sciences and Humanities* 4, no. 2 (2023): 138–54, https://doi.org/10.19184/idj.v4i2.44144.

Peningkatan PAD di Kabupaten Kuningan, penelitian ini fokuskan pada peran PPAT dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB dan menilai sejauh mana peran tersebut perjalan efektif mendukung peningkatan PAD.

Bab II Tinjauan Pustaka, pada bab ini, pembahasan akan difokuskan pada landasan teoritis dan kajian literatur yang relevan dengan penelitian mengenai Efektivitas Peran PPAT Dalam Pemungutan BPHTB Terhadap Peningkatan PAD di Kabupaten Kuningan. Tinjauan Pustaka ini memberikan kerangka pemikiran yang logis dan ilmiah guna menjawab rumusan masalah penelitian.

Bab III Metode Penelitian, dalam bab ini menguraikan tentang metode penelitian yang akan membahas metode dalam penelitian, diantaranya: Mengenai spesifikasi penelitian, pendekatan penelitian, tahap penelitian, tektik pengumpulan data, alat pengumpul data, analisis data, jadwal penelitian dan lokasi penelitian yang mendukung untuk penelitian berkaitan dengan terkait mengenai Efektivitas PPAT Dalam Pemungutan BPHTB Terhadap Peningkatan PAD di Kabupaten Kuningan.

Bab IV Hasil Penelitian dan Pembahasan, pada bab ini, hasil penelitian mengenai Efektivitas PPAT. Dalam Pemungutan BPHTB Terhadap Peningkatan PAD akan dipaparkan berdasarkan data yang diperoleh dari hasil wawancara dengan pihak pihak terkait, serta kajian terhadap peraturan yang ada. Kemudian bagian ini memuat inti dari seluruh permasalahan hukum yang telah diidentifikasi kemudian di analisis secara tuntas berdasarkan teori hukum yang relevan dan memiliki keterkaitan dengan tinjauan Pustaka. Bagian analisis ini pda prinsipnya adalah menguraikan hasil penelitian yang dilakukan dilapangan dan kemudian dibahas didalam pembahasan secara lengkap, sistematis dan terarah.

Bab V Penutup, dalam bab ini menguraikan tentang penutup yang berisi simpulan dan saran. Bab ini merupakan akhir dari sebuah penelitian, semua data yang diperoleh ditafsirkan dan hasil penelitian

dapat ditentukan deskrpsi data yang sudah dianalisis berupaa rumusan pokok temuan studi.