435/S1/FH/UNIKU/SKR/2026

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

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk
memperoleh gelar Sarjana Hukum

Oleh:

HILDA CHAERUNISA

NIM. 20221410085

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS KUNINGAN

2026

LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING

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

Disusun oleh:

HILDA CHAERUNISA

Telah dipertahankan dalam sidang Skripsi

Pada tanggal 18 Juni 2026

Pembimbing I	Pembimbing II
Dr. H. Haris Budiman, S.H., M.H.	**Dr. Bias Lintang Dialog, S.H., M.Kn.**
NIK. 41038021125	**NIK. 410108890167**

Skripsi ini diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum

Mengetahui,
Kepala Program Studi

Dikha Anugrah, S.H., M.H.
NIK. 410109850243

LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI

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

Disusun oleh:
HILDA CHAERUNISA

Telah dipertahankan dalam sidang Skripsi
Pada tanggal 18 Juni 2026

Penguji I	:	Prof. Dr. Suwari Akhmaddhian, S.H., M.H. NIK. 410110810142	.....
Penguji II	:	Dr. Bias Lintang Dialog, S.H., M.Kn. NIK. 410108890167	.....
Penguji III	:	Dikha Anugrah, S.H., M.H. NIK. 410109850243	.....

Dekan

Prof. Dr. Suwari Akhmaddhian, S.H., M.H.
NIK. 410110810142

Mengetahui,
Kepala Program Studi

Dikha Anugrah, S.H., M.H.
NIK. 410109850243

LEMBAR PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	: Hilda Chaerunisa
NIM	: 20221410085
Fakultas	: Hukum
Program Studi	: Ilmu Hukum
Universitas	: Universitas Kuningan

Dengan ini menyatakab bahwa Skripsi yang berjudul **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** yang saya buat adalah:

1. Karya tulis saya ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik baik di Universitas Kuningan maupun perguruan tinggi lain;
2. Karya tulis saya adalah murni gagasan, rumusan dan hasil penelitian penulis dengan arahan dosen pembimbing;
3. Didalam karya tulis ini tidak terdapat karya-karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang atau dicantumkan dalam daftar Pustaka;
4. Pernyataan ini saya dibuat dengan sebenarnya, apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah saya peroleh karena karya tulis ini serta sanksi lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku di perguruan tinggi ini (Universitas Kuningan).

Kuningan, 24 Mei 2026

Pembuat Pernyataan,



Hilda Chaerunisa

NIM. 20221410085

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

“Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya."

(QS. Al-Baqarah:286)

“Jadilah seperti bunga yang memberikan keharuman bahkan kepada tangan yang meremasnya.”

(Ali Bin Abi Thalib)

“Tidak peduli seberapa lambat engkau berjalan, selama engkau tidak berhenti.”

(Confucius)

"Ilmu yang ditulis tidak boleh berhenti di atas kertas perpustakaan; ia harus menjadi lentera bagi ketidakpastian."

(Penulis)

PERSEMBAHAN

Dengan penuh rasa syukur ke hadirat Allah Swt, karya sederhana ini saya persembahkan kepada kedua orang tua tercinta. Untuk Bapak dan mamah, terima kasih atas kasih sayang yang tak pernah putus, doa yang senantiasa mengiringi setiap langkah, serta segala pengorbanan, dukungan, dan kepercayaan yang telah diberikan. Tidak ada kata yang mampu menggambarkan besarnya cinta dan ketulusan yang telah Bapak dan Mamah curahkan hingga saya dapat menyelesaikan perjalanan ini. Semoga karya ini menjadi salah satu bentuk bakti, rasa syukur, dan kebanggaan kecil atas segala perjuangan yang telah Bapak dan Mamah lakukan. Semoga Allah Swt. senantiasa melimpahkan kesehatan, kebahagiaan, keberkahan, serta membalas setiap kebaikan Bapak dan Mamah dengan pahala yang berlipat ganda.

Skripsi ini kupersembahkan untuk diriku sendiri, yang telah berjuang, bertahan, dan tidak menyerah dalam setiap proses yang dilalui. Terima kasih atas setiap usaha, doa, kesabaran, dan keberanian untuk terus melangkah hingga mampu menyelesaikan perjalanan ini. Semoga pencapaian ini menjadi awal dari langkah-langkah yang lebih baik di masa depan.

ABSTRAK

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. Oleh Hilda Chaerunisa, NIM 20221410085, Prodi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Kuningan, Kuningan, 2026.

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh pentingnya BPHTB sebagai salah satu sumber PAD yang mendukung pelaksanaan otonomi daerah. Dalam pelaksanaannya, PPAT memiliki peran administratif dalam proses pemungutan BPHTB. Namun, masih terdapat kendala berupa ketidaksesuaian nilai transaksi, rendahnya kepatuhan wajib pajak, serta belum jelasnya batas tanggung jawab hukum PPAT yang berpotensi menghambat optimalisasi penerimaan PAD. **Tujuan** penelitian ini menganalisis pengaturan BPHTB menurut peraturan perundang-undangan dan menilai efektivitas peran PPAT dalam pemungutan BPHTB terhadap peningkatan PAD di Kabupaten Kuningan. **Metode** penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris dengan pendekatan deskriptif analitis, melalui studi lapangan berupa wawancara dengan tiga PPAT dan staf Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Kuningan, serta studi kepustakaan. **Hasil dan pembahasan** menunjukkan bahwa pengaturan BPHTB telah tersusun secara berjenjang mulai dari UUD NRI 1945 hingga peraturan daerah, melalui Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang PPAT, serta Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Serta peraturan Bupati Kuningan Nomor 37 Tahun 2024. Efektivitas peran PPAT dalam pemungutan BPHTB menunjukkan bahwa pelaksanaan fungsi administratif dan prosedural telah berjalan dengan baik, khususnya dalam memastikan pembayaran BPHTB sebelum penandatanganan akta dan mendukung administrasi melalui sistem elektronik. Namun, secara keseluruhan efektivitas tersebut belum optimal akibat adanya ketidakpastian dalam penentuan nilai objek pajak dan rendahnya kepatuhan wajib pajak**. Simpulan** ini adalah pengaturan BPHTB telah memadai secara normatif, sedangkan efektivitas peran PPAT bersifat parsial efektif secara administratif namun belum menyeluruh. **Saran** diperlukan peningkatan kepastian hukum dalam penentuan harga riil transaksi serta penguatan koordinasi antara PPAT dan Bappenda guna mengoptimalkan penerimaan PAD.

Kata Kunci: Efektivitas Hukum, BPHTB, PPAT

ABSTRACT

The Effectiveness of the Role of Land Deed Officers in the Collection of the Tax on the Acquisition of Rights to Land and Buildings (BPHTB) in Boosting Local Own-Source Revenue (PAD) in Kuningan Regency. By Hilda Chaerunisa, Student ID 20221410085, Law Science Study Program, Faculty of Law, Universitas Kuningan, Kuningan, 2026.

This research is motivated by the importance of the BPHTB as one of the sources of PAD in supporting the implementation of regional autonomy. In its implementation, PPAT play an administrative role in the BPHTB collection process. However, several challenges remain, including discrepancies between the reported transaction value and the actual transaction value, low taxpayer compliance, and the lack of legal certainty regarding the scope of PPAT's legal responsibilities, which may hinder the optimization of Regional Original Revenue (PAD). The ***objectives*** *of this study are to analyse the regulation of BPHTB in accordance with legislation and to assess the effectiveness of the role of PPATs in the collection of BPHTB towards increasing PAD in Kuningan Regency. The research* ***method*** *employed is a legal-empirical approach with a descriptive-analytical framework, utilising field research comprising interviews with three PPATs and staff from the Kuningan Regency Local Revenue Management Agency, as well as a literature review.* ***The findings and discussion*** *indicates that the BPHTB regulations have been structured in a hierarchical manner, ranging from the 1945 Constitution of the Republic of Indonesia to local regulations, through Article 19(1) of Law No. 5 of 1960 on Basic Agrarian Principles, Article 2(1) and (2) of Government Regulation No. 24 of 2016 on PPAT, as well as Article 91(1) of Law No. 1 of 2022 on Financial Relations between the Central Government and Local Governments. Additionally, Kuningan Regent Regulation No. 37 of 2024. The effectiveness of PPAT in the collection of the Duty on the Acquisition BPHTB indicates that the implementation of administrative and procedural functions has been carried out effectively, particularly in ensuring the payment of BPHTB prior to the signing of land deed instruments and in supporting administrative processes through an electronic system. However, overall, the effectiveness of PPAT's role has not yet been optimal due to legal uncertainty in determining the taxable value of the property and the low level of taxpayer compliance.. The* ***conclusion*** *is that the BPHTB regulations are adequate in normative terms, whilst the effectiveness of the PPAT's role is partially effective administratively but not yet comprehensive. The* ***recommendations*** *of this study are increasing legal awareness among the public and There is a need to enhance legal certainty in determining the actual transaction price and to strengthen coordination between the PPAT and Bappenda in order to optimize local revenue (PAD).*

Keywords*: Legal Effectiveness, BPHTB, PPAT*

KATA PENGANTAR

Puji Syukur saya panjatkan kehadirat Allah Subhanahu Wata'ala, yang telah memberikan rahmat dan karunia – Nya, Shalawat dan salam semoga selalu tercurah kepada kita semua selaku umat Nabi Muhammad Shallallahu Alaihi Wasallam yang semoga akan mendapat syafaat dari beliau. Sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul "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." Adapun maksud penyusunan skripsi ini bertujuan sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum. Dalam proses penyelesaian skripsi ini, penulis menyadari bahwa penyusunannya dapat terselesaikan bukan hanya dari kerja keras sendiri telah banyak mendapatkan dukungan dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis akan menyampaikan rasa terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu Dr. Anna Fitria Hindriana, M.Si. Rektor Universitas Kuningan;
2. Bapak Dr. Toto Supartono, S. hut., M.Si. Wakil Rektor I Universitas Kuningan;
3. Ibu Dr. Entin Jumantini, M.Pd. Wakil Rektor II Unversitas Kuningan;
4. Bapak Prof. Dr. Agus Yadi Ismail, S.Hut., M.Si. Wakil Rektor III Universitas Kuningan;
5. Bapak Dr. H. Haris Budiman, S.H., M.H. Wakil Rektor IV Universitas Kuningan, sekaligus pembimbing I yang yang telah memberikan bimbingan dengan penuh kesabaran, membimbing penulis sejak awal hingga akhir penyusunan skripsi ini, serta memberikan banyak masukan berharga yang sangat berarti bagi penulis;
6. Bapak Prof. Dr. Suwari Akhmaddhian, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Kuningan;
7. Bapak Erga Yuhandra S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Kuningan;
8. Bapak Dr. Bias Lintang Dialog, S.H., M.Kn. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Kuningan, sekaligus pembimbing II yang juga telah

memberikan arahan, kritik membangun, serta motivasi yang sangat membantu dalam proses penyelesaian skripsi ini;

9. Ibu Dikha Anugrah S.H., M.H. selaku Kepala Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Kuningan;
10. Seluruh jajaran Dosen dan Staff Fakultas Hukum Universitas Kuningan yang turut membantu memperlancar selesainya penelitian ini;
11. Ibu Yurisa Swastika, S.H., M.Kn. selaku Notaris dan PPAT yang telah memberikan izin untuk melaksanakan penelitan dan selaku narasumber dari penelitian penulis;
12. Ibu Giska Fergina Noverika, S.H., M.Kn. selaku Notaris dan PPAT yang telah memberikan izin untuk melaksanakan penelitan dan selaku narasumber dari penelitian penulis;
13. Ibu Ade Yuliyanti, S.H., M.Kn. selaku Notaris dan PPAT yang telah memberikan izin untuk melaksanakan penelitan dan selaku narasumber dari penelitian penulis;
14. Penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah yang telah memberikan kesempatan, izin, serta bantuan kepada penulis untuk melaksanakan penelitian. Terima kasih atas keterbukaan dalam memberikan data, informasi, serta arahan yang sangat membantu penulis;
15. Teristimewa kepada Orang tua tercinta Ibu Siti Aisah dan Bapak Hapshin terima kasih selalu berjuang dalam mengupayakan yang terbaik untuk kehidupan penulis, yang selalu memberikan do'a yang tiada henti, kasih sayang yang tulus, memotivasi, memberikan dukungan dan semangat kepada penulis yang tiada batasnya dan pantang surut;
16. Terima kasih kepada kakak tercinta, Ani Nuryani dan Jaki Khoerul Rijal. Terima kasih atas segala doa, dukungan, perhatian, serta motivasi yang selalu diberikan kepada penulis. Kehadiran dan peran kalian menjadi penyemangat bagi penulis;
17. Terima kasih kepada keponakan tersayang, Fata Sabil Fathurrahman dan Farhana Muazara Rahma, yang telah memberikan keceriaan, semangat, dan

warna tersendiri dalam perjalanan penulis;

18. Seluruh teman-teman angkatan 2022, terutama PIHKC-02-2022, yang telah menjadi bagian dari perjalanan terbaik selama perkuliahan. Terima kasih atas kebersamaan dalam suka maupun duka, atas tawa yang mengisi hari-hari perkuliahan, atas solidaritas yang tumbuh di antara kita, dan atas semua kenangan yang tidak akan pernah terlupakan;
19. Terima kasih kepada sahabat penulis, Gina Anggini dan Dinda Amelia yang selalu hadir dan menemani sejak awal perkuliahan hingga saat ini. Terima kasih atas kebersamaan, dukungan, semangat, serta segala cerita dan perjuangan yang telah dilalui bersama;

Penulis menyadari bahwa dalam skripsi ini, baik dari materi maupun teknik penyajiannya masih kurang sempurna. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan demi kesempurnaan untuk penulisan yang akan datang. Akhir kata penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dan penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua dan menjadi bahan masukan dalam dunia pendidikan.

Kuningan, 22 April 2026

Hilda Chaerunisa
NIM. 20221410085

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING

LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI

LEMBAR PERNYATAAN

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

ABSTRAK i

ABSTRACT ii

KATA PENGANTAR iii

DAFTAR ISI vi

DAFTAR LAMPIRAN viii

BAB I PENDAHULUAN 1

A. Latar Belakang Penelitian 1

B. Rumusan Masalah 4

C. Tujuan Penelitian 4

D. Kegunaan Penelitian 4

1. Kegunaan secara Teoritis 4

2. Kegunaan secara Praktis 5

E. Kerangka Teori 6

1. Landasan Teori 6

2. Landasarn Konseptual 10

F. Sistematika Penulisan 14

BAB II TINJAUAN PUSTAKA 17

A. Pajak Daerah dalam Sistem Keuangan 17

1. Pengertian, asas dan fungsi pajak daerah 17

2. Sumber-sumber pendapatan pajak daerah 21

3. Sistem pemungutan pajak daerah 24

4. Hubungan pajak paerah dengan Pendapatan Asli Daerah (PAD) 26

B. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) 27

1. Pengertian Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan 27

2. Objek dan subjek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan 28

3. Dasar pengenaan dan tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) 28
4. Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ... 30
C. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) 31
1. Pengertian dan jenis Pejabat Pembuat Akta Tanah 31
2. Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah 31
3. Kewajiban dan Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah 33
BAB III METODE PENELITIAN 35
A. Spesifikasi Penelitian 35
B. Metode Pendekatan 35
C. Tahapan Penelitian 36
D. Teknik Pengumpul Data 36
E. Alat Pengumpul Data 38
F. Analisis Data 39
G. Lokasi Penelitian 39
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN 40
A. Pengaturan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan menurut Peraturan Perundang-undangan 40
B. Efektivitas Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Peningkatan Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Kuningan 64
BAB V PENUTUPAN 77
A. Simpulan 77
B. Saran 78
DAFTAR PUSTAKA 79
LAMPIRAN-LAMPIRAN 88

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1Surat Balasan Ijin Penelitian 88
Lampiran 2 Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian..... 89
Lampiran 3 Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian..... 90
Lampiran 4 Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian..... 91
Lampiran 5 Wawancara dengan PPAT Yurisa Swastika, S.H., M.Kn 92
Lampiran 6 Wawancara dengan PPAT Ade Yuliyanti, S.H., M.Kn..... 92
Lampiran 7 Wawancara dengan PPAT Giska Fergina Noverika, S.H., M.Kn 93
Lampiran 8 Wawancara dengan Staf Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah..... 93