



UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG

FAKULTAS HUKUM

**PELAKSANAAN PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH  
DAN BANGUNAN DI KABUPATEN BLORA**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk memenuhi persyaratan menyelesaikan pendidikan  
Program Studi Hukum Program Sarjana

Disusun oleh :  
**Riski Dwi Jayanti**  
NPM : 201003742018002

Menyetujui,  
Dosen Pembimbing

Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H.  
NIDN. 0609096301

SEMARANG  
2024



UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG  
FAKULTAS HUKUM

**PELAKSANAAN PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH  
DAN BANGUNAN DI KABUPATEN BLORA**

SKRIPSI

Telah dilakukan pengujian di hadapan Tim Penguji dan memenuhi persyaratan menyelesaikan pendidikan Program Studi Hukum Program Sarjana

Disusun oleh :  
Riski Dwi Jayanti  
NPM : 201003742018002

Tim Penguji  
Ketua

Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H.  
NIDN. 0609096301

Anggota,

Widayanti, S.E., S.H., M.H.  
NIDN. 06270770002

Anggota,

Ridho Pakina, S.H., M.H.  
NIDN. 0613086301



Prof. Dr. H. Isdiyono, S.H., M.Hum.  
NIDN. 0625046301

SEMARANG  
2024

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
HALAMAN PERNYATAAN .....	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	iv
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI .....	viii
DAFTAR TABEL .....	x
ABSTRAK .....	xi
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian .....	6
D. Kegunaan Penelitian .....	7
E. Sistematika Penulisan Skripsi .....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	10
A. Tinjauan Tentang Pajak .....	10
1. Pengertian Pajak .....	10
2. Fungsi Pajak .....	11
3. Sistem Pemungutan Pajak .....	11
4. Jenis-jenis Pajak .....	12
5. Manfaat Pajak .....	12
B. Pajak Daerah .....	14
1. Pengertian Pajak Daerah .....	14
2. Jenis Pajak Daerah .....	14
3. Objek Pajak Daerah .....	15
C. Pemungutan Pajak .....	17
1. Pengertian Pemungutan Pajak .....	17
2. Syarat Pemungutan Pajak .....	20
3. Fungsi Pemungutan Pajak .....	22
4. Tata Cara Pemungutan Pajak .....	23
5. Sistem Pemungutan Pajak .....	24
D. Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) .....	25
1. Definisi BPHTB .....	25
2. Objek Pajak BPHTB .....	26
3. Dasar Pengenaan Pajak BPHTB .....	28
4. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) .....	30
5. Pengertian Bea dan Pajak pada BPHTB .....	30
6. Persyaratan BPHTB .....	31
7. Perhitungan tarif BPHTB .....	32
BAB III METODE PENELITIAN .....	34
A. Tipe Penelitian .....	34
B. Spesifikasi Penelitian .....	34

C. Sumber Data .....	34
D. Metode Pengumpulan Data .....	35
E. Metode Analisa Data .....	35
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS DATA .....</b>	<b>36</b>
A. Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan di Kabupaten Blora.....	36
B. Kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan di Kabupaten Blora .....	55
C. Solusi kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan di Kabupaten Blora .....	59
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>64</b>
A. Kesimpulan.....	64
B. Saran .....	66
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>68</b>

## DAFTAR TABEL

4.1 Rincian target dan realisasi penerimaan BPHTB tahun 2022 Kabupaten Blora .....	50
---	----

## ABSTRAK

Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dan Peraturan Bupati Nomor 10 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menetapkan pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). Pada transaksi yang berkaitan dengan kejadian hukum, Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) adalah harga transaksi. Apabila NPOP tidak diketahui atau lebih rendah daripada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang digunakan dalam pengenaan pajak yang dipakai adalah NJOP. Sedangkan pada peristiwa hukum, Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di Pajak Bumi Bangunan (PBB). Rumusan masalah penelitian ini, (1) pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan di Kabupaten Blora, (2) Kendala-kendala apa yang dihadapi dalam pelaksanaan pemungutan Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Blora, (3) Upaya penyelesaian kendala-kendala dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan di Kabupaten Blora. Metode penelitian yuridis empiris, spesifikasi deskriptif analisis. Data sekunder berupa bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Data primer informan Pejabat Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah, dan notaris/PPAT. Teknik pengumpulan data menggunakan studi kepustakaan. Hasil penelitian, (1) faktor-faktor pelaksanaan pemungutan Bea perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan menggunakan *self assesment system*, dasar hukum Undang-undang no 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Peraturan Bupati nomor 10 tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, laporan keuangan Pemerintah Kabupaten Blora tahun 2022 (2) Kendala yang dihadapi berupa aspek yuridis, non yuridis, yang berhubungan dengan wajib pajak, berhubungan perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Blora, (3) Upaya atas kendala yang dihadapi intens dalam mensosialisasikan, kantor keuangan daerah dapat saja menyediakan sarana yang lebih mudah. Saran; (1) kebijakan tentang BPHTB tidak membingungkan masyarakat, (1) meningkatkan kesadaran masyarakat.

**Kata Kunci : Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), peristiwa dan kejadian hukum dalam pengurusan Tanah dan Bangunan.**