



**UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG**

**FAKULTAS HUKUM**

**Tinjauan Yuridis Terhadap Peran PPAT dalam Pemenuhan  
Kewajiban Pajak Pengalihan Hak atas Tanah dan  
Bangunan (BPHTB dan PPh Final) dalam Proses Jual Beli  
Tanah**

**PROPOSAL**

**Diajukan untuk memenuhi persyaratan penulisan Skripsi  
Program Studi Ilmu Hukum Program Sarjana**

**Disusun oleh :**

**DEVI MURYANA NUR HIDAYAH**

**NPM: 221003742019333**

**SEMARANG**

**2026**



UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG  
FAKULTAS HUKUM

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERAN PPAT DALAM PEMENUHAN KEWAJIBAN  
PAJAK PENGADILAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB DAN PPH  
FINAL) DALAM PROSES JUAL BELI TANAH

SKRIPSI

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

Disusun oleh :  
DEVI MURYANA NURHIDAYAH  
NPM : 221003742019333

Mengesahkan,  
Tim Penguji  
Ketua,

DR. MAHMUDA PANCAWISMA F, SH, M, HUM  
NUPTK : 9546744645230082

Anggota,

DR. PURWANTO, SH, MSI  
NUPTK : 7735740641130112

Anggota,

DR. HADI KARYONO, SH, MHUM  
NUPTK : 7034742643130083

Mengetahui  
Dekan,

PROF. DR. EDY EISDIYONO, S.H., M.HUM.  
NUPTK : 2757741642130072

SEMARANG  
2026

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN .....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	v
MOTTO .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR ISI.....	x
ABSTRAK.....	xii
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Pembatasan Masalah .....	10
C. Perumusan Masalah .....	11
D. Tujuan Penelitian .....	11
E. Kegunaan Penelitian .....	12
F. Sistematika Penulisan .....	13
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>15</b>
A. Teori Negara Hukum (Rechtsstaat) .....	15
B. Teori Negara Kesejahteraan (Welfare State)N .....	19
C. Teori Pemerintahan .....	22
D. Teori Kemasyarakatan .....	24
E. Teori Perpajakan .....	25
F. Teori Pertanahan .....	25
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>60</b>
A. Tipe Penelitian .....	60
B. Spesifikasi Penelitian .....	61
C. Sumber Data .....	61

	D. Metode Pengumpulan Data .....	63
	E. Metode Penyajian Data .....	64
	F. Metode Analisis Data .....	64
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS DATA .....	65
	A. Peraturan Yang Mengatur Tentang PPAT Dalam Pemenuhan Kewajib Pajak .....	65
	B. Praktek PPAT dalam Pemenuhan Kewajiban Pajak Dalam Proses Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan .....	69
	C. Faktor – Faktor yang menjadi Kendala Pada Pelaksanaan Penetapan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Grobogan .....	102
	D. Upaya Penyelesaian Terhadap Kendala – Kendala Tersebut Diatas .....	103
BAB V	PENUTUP .....	107
	A. Kesimpulan .....	107
	B. Saran .....	110
	DAFTAR PUSTAKA .....	112
	LAMPIRAN .....	118

## **ABSTRAK**

Peralihan hak atas tanah dan bangunan merupakan perbuatan hukum yang menimbulkan kewajiban perpajakan berupa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta Pajak Penghasilan (PPh) Final. Dalam proses tersebut, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran strategis sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik sekaligus memastikan terpenuhinya kewajiban pajak sebelum penandatanganan akta, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, serta peraturan perpajakan terkait. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peran PPAT dalam pemenuhan kewajiban pajak peralihan hak atas tanah dan bangunan berdasarkan hukum positif, mengkaji pelaksanaannya dalam praktik, serta mengidentifikasi hambatan yang dihadapi beserta solusi yuridisnya. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dan yuridis empiris. Pendekatan normatif dilakukan melalui kajian peraturan perundang-undangan dan literatur hukum, sedangkan pendekatan empiris dilakukan melalui wawancara dengan PPAT, Badan Pertanahan Nasional, dan instansi perpajakan daerah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPAT berperan sebagai verifikator dokumen pajak, pelapor transaksi, dan penjamin terpenuhinya kewajiban perpajakan. Namun, dalam praktik masih ditemukan hambatan berupa rendahnya pemahaman wajib pajak, perbedaan penafsiran regulasi, gangguan sistem administrasi perpajakan daerah, serta keterlambatan pemenuhan dokumen. Oleh karena itu, diperlukan penguatan regulasi, integrasi sistem pertanahan dan perpajakan, serta peningkatan edukasi perpajakan bagi masyarakat.

**Kata Kunci:** PPAT, Kewajiban Pajak, Proses Jual Beli.