



**UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
FAKULTAS HUKUM**

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

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi persyaratan menyelesaikan pendidikan
Program Studi Hukum Program Sarjana

Disusun oleh:

BYARDI BINTANG CAHAYA

NPM. 241003742011081

SEMARANG

2026



UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
FAKULTAS HUKUM

PERAN NOTARIS/PPAT DALAM PELAKSANAAN PEMUNGUTAN BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DALAM TRANSAKSI JUAL
BELI TANAH DAN/ATAU BANGUNAN DI KABUPATEN KUDUS

SKRIPSI

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

Disusun oleh :
BYARDI BINTANG CAHAYA
NPM : 241003742011081

Mengesahkan,
Tim Penguji
Ketua,

MIG IRIANTO LEGOWO, SH.MSI.
NUPTK : 1442740641130092

Anggota,

SUMARTINI DEWI, SH.,MHUM
NUPTK : 1640744645230082

Anggota,

DR. ANIEK TYASWATI WL, SH.MHUM
NUPTK : 4534740641230083

Mengetahui
Dekan,



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

SEMARANG
2026

DAFTAR ISI

COVER	i
HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
DAFTAR ISI.....	vi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Permasalahan	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Kegunaan Penelitian	10
E. Sistematika Penulisan	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	12
A. TINJAUAN UMUM.....	12
1. Pengertian Jual Beli.....	12
2. Syarat Jual Beli.....	14
3. Jual Beli Tanah dan Bangunan.....	17
B. TINJAUAN KHUSUS	23
1. Pengertian Pajak	23
2. Fungsi Pajak	24
3. Pengertian Notaris atau PPAT.....	25
4. Tugas Notaris atau PPAT	27
5. Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).....	29
6. Objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	31
7. Subyek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	33
BAB III METODE PENELITIAN.....	32
A. Tipe Penelitian	32
B. Spesifikasi Penelitian.....	33
C. Metode Penentuan Sampel	33
D. Sumber Data	35

E.	Metode Penyajian Data.....	37
F.	Metode Analisis Data	37
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....		39
A.	Peran Notaris dalam Pelaksanaan Pemungutan BPHTB dalam Transaksi Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan Di Kabupaten Kudus	39
1.	Peran Notaris/PPAT dalam Pelaksanaan Pemungutan BPHTB Di Kabupaten Kudus	39
2.	Pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BHTB) di Kabupaten Kudus	47
B.	Pemungutan BPHTB Atas Transaksi Jual Beli Tanah Dan/Atau Bangunan Di Kabupaten Kudus Secara Online.....	56
1.	Penetapan Nilai BPHTB Dalam Proses Jual Beli Hak Atas Tanah	56
2.	Pemungutan BPHTB Atas Transaksi Jual Beli Tanah Dan/Atau Bangunan Di Kabupaten Kudus Secara Online	65
3.	Kendala dan hambatan dalam Pemungutan BPHTB Atas Transaksi Jual Beli Tanah Dan/Atau Bangunan Di Kabupaten Kudus Secara Online	68
C.	Kendala Dan Solusi Yang Dihadapi Oleh PPAT Dalam Pelaksanaan Pemungutan BPHTB Atas Transaksi Jual Beli Tanah Dan/Atau Bangunan Di Kabupaten Kudus	69
1.	Kendala Yang Dihadapi Oleh Notaris Dalam Pelaksanaan Pemungutan BPHTB Atas Transaksi Jual Beli Tanah Dan/Atau Bangunan Di Kabupaten Kudus	69
2.	Kendala-Kendala dan Solusi Pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.....	72
BAB V PENUTUP.....		77
A.	Kesimpulan.....	77
B.	Saran	78
DAFTAR PUSTAKA		80