

**TANGGUNG JAWAB BADAN PENGELOLAAN PENDAPATAN,  
KEUANGAN DAN ASET DAERAH DALAM PENERBITAN SURAT  
PEMBERITAHUAN PAJAK TERUTANG TERHADAP PAJAK BUMI  
DAN BANGUNAN TANAH BERSERTIFIKAT (STUDI DI DESA  
PEGANJARAN KABUPATEN KUDUS)**



**SKRIPSI**

**DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA  
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN SYARAT MEMPEROLEH GELAR  
SARJANA STRATA SATU DALAM ILMU HUKUM ISLAM/ILMU  
HUKUM**

**OLEH :**

**TSABITA NAILATUN NABILA**

**22103070105**

**PEMBIMBING:**

**Dr. SITI JAHROH, S.H.I., M.SI.**

**PROGRAM STUDI HUKUM TATA NEGARA  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA  
2026**

## ABSTRAK

Problematika penerbitan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (SPPT PBB-P2) terhadap tanah bersertifikat di Desa Peganjaran Kabupaten Kudus merepresentasikan adanya persoalan administratif dalam pelayanan perpajakan daerah. Fenomena tersebut muncul ketika tanah yang telah memiliki sertifikat belum mempunyai SPPT PBB-P2 tersendiri karena masih terdapat kendala dalam penyesuaian data subjek dan objek pajak. Kondisi ini menunjukkan bahwa penerbitan SPPT PBB-P2 bergantung pada ketertiban administrasi, kejelasan prosedur, serta tanggung jawab perangkat daerah dalam memberikan pelayanan. Penelitian ini diarahkan untuk menganalisis tanggung jawab Badan Pengelolaan Pendapatan, Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) Kabupaten Kudus dalam penerbitan SPPT PBB-P2 tanah bersertifikat melalui prinsip *good governance*, Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik, dan perspektif amanah dalam pelayanan publik.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Data primer diperoleh melalui observasi proses pelayanan serta wawancara dengan pihak BPPKAD dan wajib pajak. Data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan terhadap regulasi dan dokumen pendukung administrasi PBB-P2. Data yang diperoleh dianalisis secara deskriptif kualitatif untuk melihat kesesuaian antara ketentuan normatif dengan praktik pelayanan di lapangan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa tanggung jawab BPPKAD Kabupaten Kudus secara umum telah mencerminkan prinsip *good governance* dan asas-asas umum pemerintahan yang baik. Prinsip akuntabilitas dan aturan hukum terlihat dalam pelaksanaan administrasi mutasi objek dan subjek pajak yang mengacu pada Peraturan Bupati Kudus Nomor 21 Tahun 2025. Prosedur yang dijalankan menunjukkan adanya upaya untuk menjaga ketertiban administrasi serta kesesuaian dengan ketentuan yang berlaku. Pada prinsip keterbukaan dan transparansi telah diupayakan melalui penyediaan informasi pelayanan kepada masyarakat. Namun dalam praktiknya masih ditemukan perbedaan penyampaian informasi antar petugas serta belum adanya kejelasan mengenai estimasi waktu penyelesaian layanan.

Dalam perspektif amanah, pelayanan yang dilakukan oleh BPPKAD telah mencerminkan adanya tanggung jawab dalam menjalankan tugas serta kehati-hatian dalam pengelolaan administrasi perpajakan. Meskipun demikian, nilai amanah tersebut masih perlu diperkuat dalam bentuk pelayanan yang lebih konsisten dan berorientasi pada kepastian hukum. Hal ini penting agar masyarakat sebagai wajib pajak memperoleh pelayanan yang tidak hanya sesuai prosedur tetapi juga memberikan rasa keadilan dan kepastian dalam setiap proses yang dijalankan.

**Kata Kunci:** BPPKAD, SPPT PBB-P2, Pelayanan Publik, *Good Governance*, AAUPB, Amanah.

## **ABSTRACT**

*The issue concerning the issuance of the Rural and Urban Land and Building Tax Due Notification Letter (SPPT PBB-P2) for certified land in Pegunungan Village, Kudus Regency reflects the existence of administrative problems in regional tax services. This phenomenon arises when land that already has a certificate does not yet have its own SPPT PBB-P2 due to constraints in adjusting taxpayer subject and object data. This condition indicates that the issuance of SPPT PBB-P2 depends on administrative order, procedural clarity, and the responsibility of regional authorities in providing services. This study aims to analyze the responsibility of the Regional Revenue, Financial and Asset Management Agency (BPPKAD) of Kudus Regency in issuing SPPT PBB-P2 for certified land through the principles of good governance, General Principles of Good Governance (AAUPB), and the concept of amanah in public service.*

*This study employs an empirical juridical method with statutory and conceptual approaches. Primary data were obtained through observation of service processes and interviews with BPPKAD officials and taxpayers. Secondary data were collected through literature review of regulations and supporting administrative documents related to PBB-P2. The data were analyzed using a descriptive qualitative method to examine the conformity between normative provisions and actual practices in the field.*

*The results indicate that the responsibility of BPPKAD Kudus Regency generally reflects the principles of good governance and the General Principles of Good Governance. The principles of accountability and rule of law are evident in the implementation of administrative procedures for the mutation of tax objects and subjects based on Kudus Regent Regulation Number 21 of 2025. The procedures demonstrate an effort to maintain administrative order and compliance with applicable regulations. In terms of openness and transparency, efforts have been made through the provision of service information to the public. However, in practice, there are still inconsistencies in information delivered by officers and a lack of clarity regarding service completion time estimates.*

*From the perspective of amanah, the services provided by BPPKAD reflect responsibility in carrying out duties and prudence in managing tax administration. Nevertheless, the value of amanah still needs to be strengthened through more consistent services that are oriented toward legal certainty. This is important so that taxpayers receive services that are not only procedurally compliant but also provide a sense of justice and certainty in every process carried out.*

**Keywords:** BPPKAD, SPPT PBB-P2, Public Service, Good Governance, AAUPB, Amanah.

## HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Persetujuan Skripsi

Kepada Yth.  
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta  
Di Yogyakarta

*Assalamu 'alaikum wr wb.*

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk, dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama : Tsabita Nailatun Nabila  
NIM : 22103070105  
Judul : Tanggung Jawab Badan Pengelolaan Pendapatan,  
Keuangan dan Aset Daerah dalam Penerbitan Surat  
Pemberitahuan Pajak Terutang Terhadap Pajak Bumi dan  
Bangunan Tanah Bersertifikat (Studi di Desa Peganjaran  
Kabupaten Kudus)

Sudah dapat diajukan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami mengharapkan agar skripsi saudara tersebut dapat segera dimunaqosyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamu 'alaikum wr wb.*

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

Yogyakarta, 25 Mei 2026 M.  
8 Dzulhijjah 1447 H.

Pembimbing,



Dr. Siti Jahroh, S.H.I., M.SI.  
NIP. 19790418 200912 2 001

## HALAMAN PENGESAHAN



KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

### PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-671/Un.02/DS/PP.00.9/06/2026

Tugas Akhir dengan judul : TANGGUNG JAWAB BADAN PENGELOLAAN PENDAPATAN, KEUANGAN DAN ASET DAERAH DALAM PENERBITAN SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERUTANG TERHADAP PAJAK BUMI DAN BANGUNAN TANAH BERSERTIFIKAT (STUDI DI DESA PEGANJARAN KABUPATEN KUDUS)

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : TSABITA NAILATUN NABILA  
Nomor Induk Mahasiswa : 22103070105  
Telah diujikan pada : Selasa, 02 Juni 2026  
Nilai ujian Tugas Akhir : A

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

#### TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang  
Dr. Siti Jahroh, S.H.I., M.SI.  
SIGNED

Valid ID: 6a279357b318a



Penguji I  
Proborini Hastuti, M.H.  
SIGNED

Valid ID: 6a275cbb905d7



Penguji II  
Fitri Atur Arum, M.H.  
SIGNED

Valid ID: 6a27702bc0f50



Yogyakarta, 02 Juni 2026  
UIN Sunan Kalijaga  
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
Prof. Dr. Ali Sodiqin, M.Ag.  
SIGNED

Valid ID: 6a27db41e462

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Tsabita Nailatun Nabila

NIM : 22103070105

Jurusan : Hukum Tata Negara

Fakultas : Syariah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi saya yang berjudul “TANGGUNG JAWAB BADAN PENGELOLAAN PENDAPATAN, KEUANGAN DAN ASET DAERAH DALAM PENERBITAN SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERUTANG TERHADAP PAJAK BUMI DAN BANGUNAN TANAH BERSERTIFIKAT (STUDI DI DESA PEGANJARAN KABUPATEN KUDUS)” adalah asli, hasil karya atau laporan penelitian yang saya lakukan sendiri bukan plagiasi dari karya orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam penelitian ini dan disebutkan dalam acuan daftar pustaka.

Yogyakarta, 25 Mei 2026 M.  
8 Dzulhijjah 1447 H.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJ  
YOGYAKARTA

Yang menyatakan,



CDAOX034267165 Jabila  
NIM: 22103070105

**MOTTO**

“Be Kind, Be Wise and Be Grateful”



## HALAMAN PERSEMBAHAN

Alhamdulillah, segala puji syukur bagi Allah SWT atas limpahan rahmat, taufik, hidayah, dan inayahnya yang tak terhingga, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini tepat pada waktunya. Skripsi ini saya persembahkan untuk:

Kedua Orang Tua Tercinta, Bapak dan Ibu yang tak pernah lelah merawat, mendoakan dan menjadi sumber kekuatan tanpa batas. Skripsi ini hanyalah persembahan kecil, sebuah wujud bakti yang tentu tidak akan pernah cukup untuk membalas ketulusan sepanjang hayat kalian.

Saudara Kandungku, Fakhri, Raihan dan Saiba. Terima kasih atas segala dukungan, canda tawa dan semangat yang selalu kalian hadirkan. Untuk kalian yang juga sedang menempuh pendidikan, semoga langkah kalian selalu diberi kelancaran, kemudahan, dan keberkahan dalam setiap prosesnya. Mari kita sukses bersama.

Sahabatku Tamrin, Terima kasih telah menjadi bagian dari cerita hidup ini sejak hari pertama di semester satu hingga detik ini. Begitu banyak babak kehidupan yang telah kita lewati bersama, suka, duka dan segala rintangan kita hadapi dengan senang hati. Semoga kebersamaan kita tidak pernah pudar oleh waktu dan persahabatan ini tetap terjaga hingga nanti.

Teman-teman Komplek T, Terima kasih atas kebersamaan dan dukungan yang diberikan. Kalian mengajarkan arti semangat dan saling menguatkan. Kalian juga menjadi pengingat agar tidak lupa berdoa dan tetap menjaga keimanan dalam setiap langkah.

Dosen Pembimbing Skripsi, Ibu Dr. Siti Jahroh, S.H.I., M.SI. Ungkapan terima kasih dan rasa hormat yang mendalam penulis haturkan atas waktu, kesabaran, serta bimbingan berharga yang telah Ibu berikan. Setiap arahan dan diskusi tidak hanya menjadi lentera yang menerangi jalannya penyelesaian skripsi ini, tetapi juga menjadi pelajaran hidup yang sangat berarti bagi masa depan penulis.

Seluruh dosen Fakultas Syariah dan Hukum UIN serta teman-teman Prodi HTN. Terima kasih atas ilmu, kebersamaan, dan pengalaman yang telah diberikan selama masa perkuliahan. Semua itu menjadi bagian penting dalam perjalanan penulis hingga mampu menyelesaikan skripsi ini.



## PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Transliterasi kata-kata Arab ke dalam kata-kata Latin yang dipakai dalam penyusunan skripsi ini berpedoman kepada Surat Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor : 158/1997 dan 0543b/U/1987.

### A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	Ba‘	B	Be
ت	Ta‘	T	Te
ث	Ša‘	Š	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ha‘	Ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha‘	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Žal	Ž	ze (dengan titik di atas)
ر	Ra‘	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es

ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Ṣad	Ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	Ḍad	Ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	Ṭa'	Ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	Za'	Z	zet (dengan titik di bawah)
ع	'Ain	'	koma terbalik di atas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa'	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	'el
م	Mim	M	'em
ن	Nun	N	en'
و	Waw	W	W
هـ	Ha'	H	Ha
ء	Hamzah	'	Apostrof
ي	Ya'	Y	Ye

## B. Konsonan Rangkap karena *Syaddah*

مُتَّعِ اِبْدَءَ	ditulis	<i>muta'addidah</i>
عَادَةَ	ditulis	<i>'iddah</i>

### C. *Ta' Marbûṭah* di Akhir Kata

1. Bila dimatikan ditulis h.

حِكْمَةٌ	ditulis	<i>ḥikmah</i>
عِلَّةٌ	ditulis	<i>'illah</i>

(ketentuan ini tidak diperlukan bagi kata-kata Arab yang sudah terserap dalam bahasa Indonesia, seperti salat, zakat dan sebagainya, kecuali bila dikehendaki lafal aslinya).

2. Bila diikuti dengan kata sandang al serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulis dengan h.

كَرَامَةُ الْوَلِيَّاءِ	ditulis	<i>Karāmah al-Auliya'</i>
-------------------------	---------	---------------------------

3. Bila *ta' marbûṭah* hidup atau dengan harakat fathah, kasrah dan ḍammah ditulis t atau h.

زَكَاةُ الْفِطْرِ	ditulis	<i>Zakāh al-Fiṭri</i>
-------------------	---------	-----------------------

### D. Vokal Pendek

— َ —	Fathah	ditulis	A
— ِ —	Kasrah	ditulis	I
— ُ —	Ḍammah	ditulis	U

### E. Vokal Panjang

Fatḥah + alif	إِسْتِحْسَان	ditulis	ā: <i>Istiḥsān</i>
Fatḥah + ya' mati	أُنْسَى	ditulis	ā: <i>Unṣā</i>

### I. Vokal Rangkap

Fatḥah + ya' mati	غَيْرِهِمْ	ditulis	ai: <i>Gairihim</i>
Fatḥah + wawu mati	قَوْل	ditulis	au: <i>Qaul</i>

### II. Vokal Pendek yang Berurutan dalam Satu Kata Dipisahkan dengan Apostrof

أَنْتُمْ	ditulis	<i>a'antum</i>
أَعَدْتِ	ditulis	<i>u'iddat</i>
لِإِنْ شَكَرْتُمْ	ditulis	<i>la'in syakartum</i>

### III. Kata Sandang Alif+Lam

1. Bila diikuti huruf *Qamariyyah*.

الْقُرْآن	ditulis	<i>Al-Qur'ān</i>
الْقِيَاس	ditulis	<i>al-Qiyās</i>

2. Bila diikuti huruf *Syamsiyyah* ditulis dengan menggunakan huruf *Syamsiyyah*

yang mengikutinya, serta menghilangkan huruf l (el) nya.

الرِّسَالَة	ditulis	<i>ar-Risālah</i>
النِّسَاء	ditulis	<i>an-Nisā'</i>

#### IV. Penulisan Kata-kata dalam Rangkaian Kalimat

Ditulis menurut bunyi atau pengucapannya.

أهل الرأي	ditulis	<i>Ahl ar-Ra'yi</i>
أهل السنة	ditulis	<i>Ahl as-Sunnah</i>

#### V. Pengecualian

Sistem transliterasi ini tidak berlaku pada:

1. Kosakata Arab yang lazim dalam bahasa Indonesia dan terdapat dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia, misalnya hadis, lafaz, shalat, zakat dan sebagainya.
2. Judul buku yang menggunakan kata Arab, namun sudah di-Latin-kan oleh penerbit, seperti judul buku Al-Hijab, Fiqh Mawaris, Fiqh Jinayah dan sebagainya.
3. Nama pengarang yang menggunakan nama Arab, tetapi berasal dari negara yang menggunakan huruf Latin, misalnya M. Quraish Shihab, Ahmad Syukri Soleh dan sebagainya.

Nama penerbit di Indonesia yang menggunakan kata Arab, misalnya Mizan, Hidayah, Taufiq, Al-Ma'arif dan sebagainya.

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ، وَالصَّلَاةُ وَالسَّلَامُ عَلَى سَيِّدِنَا مُحَمَّدٍ وَعَلَى آلِهِ وَصَحْبِهِ أَجْمَعِينَ

Alhamdulillah, puji syukur kehadiran Allah SWT atas segala rahmat, hidayah dan inayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Tanggung Jawab Badan Pengelolaan Pendapatan, Keuangan dan Aset Daerah dalam Penerbitan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang terhadap Pajak Bumi dan Bangunan Tanah Bersertifikat (Studi di Desa Peganjaran Kabupaten Kudus)” dapat diselesaikan. Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana strata satu pada Program Studi Hukum Tata Negara Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Penelitian ini membahas tanggung jawab BPPKAD Kabupaten Kudus dalam penerbitan SPPT PBB-P2 terhadap tanah bersertifikat di Desa Peganjaran Kabupaten Kudus. Pembahasan dalam skripsi ini diarahkan untuk menganalisis pelayanan administrasi perpajakan daerah melalui prinsip *good governance* dan perspektif amanah dalam pelayanan publik. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi akademik dalam kajian Hukum Tata Negara dan Hukum Administrasi Negara, khususnya mengenai tanggung jawab perangkat daerah dalam pelayanan perpajakan.

Penyusunan skripsi ini dapat terwujud berkat kontribusi dan bantuan dari berbagai pihak yang telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikirannya dalam proses penyelesaian penulisan ini. Selain itu, penulis menyadari secara akademis bahwa terdapat keterbatasan pada kemampuan dan cakupan pengetahuan yang dimiliki, sehingga skripsi ini belum mencapai taraf kesempurnaan yang ideal. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan kritik, saran, dan masukan yang konstruktif dari berbagai pihak demi penyempurnaan kualitas skripsi ini di masa mendatang.

Penghargaan dan terima kasih tertinggi, yang paling utama, penulis persembahkan kepada kedua orang tua tercinta atas segala kasih sayang, perawatan, dan bimbingan yang telah diberikan sejak dini hingga saat ini. Penulis berharap bahwa penyelesaian karya ilmiah ini dapat menjadi sumber kebahagiaan dan kebanggaan bagi keduanya. Pada kesempatan ini, penulis juga menyampaikan rasa hormat, terimakasih, dan apresiasi yang sebesar-besarnya kepada:

1. Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta Bapak Prof. Noorhaidi Hasan, S.Ag., M.A., M.Phil., Ph.D.;
2. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta Bapak Prof. Dr. Ali Sodikin, M.Ag.;
3. Bapak Gugun El Guyanie, S.HI., LL.M., selaku Ketua Program Studi Hukum Tata Negara Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta dan Ibu Proborini, Hastuti M.H., selaku Sekretaris Program Studi beserta jajarannya;
4. Ibu Siti Jahroh, S.H.I., M.SI., selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah tulus dan ikhlas meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran dalam memberikan pengarahan, dukungan, masukan, serta kritik-kritik yang membangun selama penyusunan skripsi ini. Selama proses bimbingan telah memberikan khasanah ilmu yang berarti bagi penulis;
5. Bapak dan Ibu dosen serta Staf Program Studi Hukum Tata Negara Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam negeri Sunan kalijaga Yogyakarta yang telah memberikan kontribusi besar bagi penulis yaitu wawasan keilmuan;
6. Untuk semua pihak dan teman teman penulis yang telah memberikan semangat dan telah membantu dalam penyusunan skripsi ini.

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI</b> .....	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>v</b>
<b>SURAT PERNYATAAN KEASLIAN</b> .....	<b>vi</b>
<b>MOTTO</b> .....	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>viii</b>
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN</b> .....	<b>x</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>xv</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xiv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	6
D. Telaah Pustaka .....	8
E. Kerangka Teori .....	11
F. Metode Penelitian .....	13
G. Sistematika Pembahasan .....	16
<b>BAB II TINJAUAN TEORITIS <i>GOOD GOVERNANCE</i>, ASAS-ASAS UMUM     PEMERINTAHAN YANG BAIK DAN AMANAH</b> .....	<b>18</b>
A. Teori <i>Good Governance</i> .....	18
1. Pengertian <i>Good Governance</i> .....	18
2. Relevansi terhadap Mekanisme Penerbitan SPPT PBB-P2 .....	26
B. Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik .....	28
1. Pengertian Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik .....	28
2. Relevansi dengan Mekanisme Penerbitan SPPT PBB-P2 .....	29
C. Teori Amanah .....	30
1. Pengertian Amanah dalam Pelayanan Publik .....	30

2.	Relevansi terhadap Mekanisme Penerbitan SPPT PBB-P2 .....	34
<b>BAB III REGULASI DAN MEKANISME PENERBITAN SPPT PBB-P2 DI DESA</b>		
<b>PEGANJARAN KABUPATEN KUDUS BERDASARKAN PERATURAN</b>		
<b>BUPATI KUDUS NOMOR 21 TAHUN 2025.....</b>		
<b>37</b>		
A.	Tinjauan Kedudukan, Tugas, dan Wewenang BPPKAD Berdasarkan Peraturan Bupati Kudus Nomor 71 Tahun 2021.....	37
B.	Penerbitan SPPT PBB-P2 Berdasarkan Peraturan Bupati Kudus Nomor 21 Tahun 2025 .....	41
1.	Regulasi Penerbitan SPPT PBB-P2 Berdasarkan Peraturan Bupati Kudus Nomor 21 Tahun 2025 .....	41
2.	Mekanisme Penerbitan SPPT PBB-P2 di Desa Peganjaran Kabupaten Kudus .....	46
<b>BAB IV ANALISIS TANGGUNG JAWAB BPPKAD DALAM PENERBITAN</b>		
<b>SPPT PBB-P2 TANAH BERSERTIFIKAT .....</b>		
<b>55</b>		
A.	Analisis Berdasarkan Regulasi Penerbitan SPPT Kabupaten Kudus.....	55
B.	Analisis Tanggung Jawab BPPKAD dalam Penerbitan SPPT PBB-P2 Tanah Bersertifikat di Desa Peganjaran Kabupaten Kudus ditinjau dari <i>Good Governance</i> .....	56
C.	Analisis Mekanisme Penerbitan SPPT PBB-P2 Tanah bersertifikat di Desa Peganjaran Kabupaten Kudus oleh BPPKAD ditinjau dari Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik .....	67
D.	Analisis Mekanisme Penerbitan SPPT PBB-P2 Tanah bersertifikat di Desa Peganjaran Kabupaten Kudus oleh BPPKAD ditinjau dari Perspektif Amanah .....	70
<b>BAB V PENUTUP.....</b>		
<b>74</b>		
A.	Kesimpulan.....	74
B.	Saran.....	76
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>		
<b>78</b>		
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN.....</b>		
<b>LXXXII</b>		
<b>CURRICULUM VITAE.....</b>		
<b>84</b>		

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 Formulir Pelayanan .....	50
Gambar 3.2 Formulir Mutasi Objek/Subjek.....	51
Gambar 3.3 SPOP dan LSPOP.....	51
Gambar 3.4 Surat Keterangan Domisili .....	52
Gambar 3.5 Instagram @bppkad_kudus, 7 Maret 2025 .....	53



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah pajak terhadap bumi dan bangunan yang dimiliki, dikuasai atau dimanfaatkan oleh pribadi atau badan dan dibayarkan setiap tahunnya.<sup>1</sup> PBB-P2 memiliki peran penting bagi Pendapatan Asli Daerah (PAD) karena objek pajaknya memiliki sifat tetap dan berkelanjutan.<sup>2</sup> Kewenangan pengelolaan dan pemungutan PBB-P2 diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah guna menjamin optimalisasi pemungutan pajak yang teratur.<sup>3</sup> Pelaksanaan kewenangan tersebut wajib diselenggarakan secara tertib berdasarkan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang administrasi pemerintahan guna mewujudkan tata kelola pemerintahan yang tertib.<sup>4</sup>

Salah satu instrumen administrasi yang digunakan pemerintah daerah dalam pemungutan PBB-P2 ialah Surat Pemberitahuan Pajak

---

<sup>1</sup> Sutedi, *Hukum Pajak*, hlm. 116.

<sup>2</sup> Irianti dkk., "Optimalisasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Gresik," *Publika* (Agustus 2021), hlm. 503-514.

<sup>3</sup> Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah.

<sup>4</sup> Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

Terutang (SPPT) yang berisikan informasi objek pajak, jumlah PBB-P2 yang harus dibayarkan oleh wajib pajak dan jadwal waktu pembayaran. Penerbitan SPPT dilakukan sesuai Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) dan dilakukan setiap setahun sekali selama objek pajak masih ada.<sup>5</sup> Penerbitan SPPT wajib berlandaskan pada data objek dan subjek pajak yang tertib, akurat dan sesuai dengan ketentuan administrasi perpajakan daerah. Dalam konteks PBB-P2, ketepatan data administratif menjadi unsur penting karena SPPT tidak terbit secara berdiri sendiri, tetapi merupakan hasil dari rangkaian pendaftaran, pendataan, verifikasi, penetapan dan penerbitan pajak terutang.

Pelaksanaan kewenangan pengelolaan PBB-P2 dilakukan oleh organisasi daerah yang membidangi pendapatan. Di Kabupaten Kudus, pelaksanaan ini dilakukan oleh Badan Pengelolaan Pendapatan, Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) melalui Peraturan Daerah Kabupaten Kudus Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.<sup>6</sup> BPPKAD sebagai lembaga pelayanan publik bidang perpajakan memiliki tanggung jawab administratif dalam melaksanakan pendataan, verifikasi, penetapan, dan penerbitan SPPT PBB-P2 sebagai layanan administrasi yang mekanismenya diatur dalam Peraturan Bupati Kudus Nomor 21 Tahun

---

<sup>5</sup> “Tata Cara Pendaftaran, Pelaporan, Dan Pendataan Objek Pajak Pajak Bumi Dan Bangunan,” Direktorat Jenderal Pajak, 17 Mei 2021, <http://pajak.go.id/id/peraturan/tata-cara-pendaftaran-pelaporan-dan-pendataan-objek-pajak-pajak-bumi-dan-bangunan.>, akses 23 Januari 2026.

<sup>6</sup> Peraturan Daerah Kabupaten Kudus Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

2025.<sup>7</sup> Tanggung jawab penangan keluhan tersebut dilakukan melalui mekanisme penerimaan laporan, verifikasi penelusuran data subjek dan objek pajak pada basis data PBB-P2, koordinasi dengan pemerintah desa serta tindak lanjut administratif.<sup>8</sup>

Fakta di Desa Peganjaran Kabupaten Kudus menunjukkan adanya fenomena di mana ada beberapa objek pajak atas tanah yang telah bersertifikat tetapi tidak memiliki SPPT PBB-P2 sebagai mana mestinya. Ketika salah satu wajib pajak yang tidak memiliki SPPT tersebut mendatangi BPPKAD untuk mengurus penerbitan SPPT dimaksud, proses penerbitan SPPT PBB-P2 belum dapat dilanjutkan karena terdapat kendala administratif berupa ketidaksesuaian data pada dokumen dasar yang diajukan. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa penerbitan SPPT PBB-P2 tidak hanya bergantung pada keberadaan objek pajak, tetapi juga pada kesesuaian data administratif yang menjadi dasar pengelolaan PBB-P2. Dalam konteks tersebut, persoalan dalam penelitian ini dipahami sebagai implementasi mekanisme penerbitan SPPT yang dalam praktiknya terhambat oleh kendala administratif.

Ketiadaan SPPT PBB-P2 bagi pemilik sertifikat tanah sah bukan sekadar kendala administratif, melainkan hambatan serius terhadap hak-hak fundamental wajib pajak. Secara hukum dan keperdataan, ketiadaan

---

<sup>7</sup> Peraturan Bupati Kudus Nomor 21 Tahun 2025 tentang Pedoman dan Pelaksanaan Pajak dan Retribusi Daerah.

<sup>8</sup> "LAPOR Kudus - Sistem Pengaduan & Aspirasi Online," <https://lapor.bupatikudus.com.>, akses 22 Januari 2026.

dokumen ini menciptakan ketidakpastian akibat adanya celah administratif antara sistem pertanahan nasional dan basis data pajak daerah. Akibatnya, wajib pajak mengalami kesulitan saat melakukan transaksi jual-beli maupun bangunan karena legalitas tanahnya diragukan, yang berujung pada penurunan nilai jual objek pajak.

Dari sudut pandang tata kelola pemerintahan, fenomena ini mengindikasikan belum optimalnya prinsip transparansi dan konsistensi pelayanan sebagaimana diamanatkan dalam standar *Good Governance*. Wajib pajak sering kali tidak mendapatkan informasi dan arahan solusi yang jelas terkait hambatan penerbitan SPPT mereka. Oleh karena itu, penelitian mengenai tanggung jawab BPPKAD dalam penerbitan SPPT PBB-P2 ini menjadi sangat krusial. Tanggung jawab instansi tersebut tidak boleh dilihat dari sisi teknis semata, melainkan sebagai bentuk kewajiban negara melalui pemerintah daerah untuk memberikan perlindungan hukum, keadilan, serta transparansi demi menjamin hak-hak asasi wajib pajak sebagai warga negara.

Fenomena ini penting dikaji karena penerbitan SPPT PBB-P2 merupakan bagian dari pelayanan administrasi perpajakan daerah yang menuntut ketertiban prosedur, kejelasan informasi dan ketetapan tindak lanjut administratif. Penyelenggaraan pelayanan publik menurut perspektif Sedarmayanti harus bersandar pada pilar *good governance*. Penekanan terhadap prinsip sektor publik seperti akuntabilitas, keterbukaan, transparansi dan aturan hukum diperlukan agar birokrasi tidak hanya

mampu memberikan pertanggungjawaban yang jelas, tetapi juga menunjukkan kepekaan terhadap aspirasi masyarakat secara nyata.<sup>9</sup> Dalam dimensi teologis dan hukum Islam, pelayanan publik dan penataan administrasi pemerintahan bukanlah urusan duniawi semata, melainkan dari pelaksanaan amanah keagamaan yang berdimensi kemaslahatan. Ibn Taimiyah dalam kitab *As-Siyasah as-Syar'iyah* menegaskan bahwa hakikat kekuasaan dan kewenangan publik adalah pendelegasian amanah (*ada' al-amanat ila ahliha*) yang wajib ditunaikan demi menegakkan keadilan dan kemaslahatan umat.

Secara yuridis, permasalahan ini perlu dikaji dari perspektif Hukum Administrasi Negara yaitu *good governance* yang selaras dengan AAUPB dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014.<sup>10</sup> Dalam konteks penerbitan SPPT PBB-P2, penerapan prinsip akuntabilitas, transparansi, keterbukaan dan aturan hukum sebagaimana dikemukakan oleh Sedarmayanti menjadi penting untuk menganalisis mekanisme penerbitan SPPT oleh BPPKAD sesuai Peraturan Bupati Kudus Nomor 21 Tahun 2025.<sup>11</sup> Penelitian ini selanjutnya dikaji menggunakan perspektif amanah Ibn Taimiyah yang memandang kekuasaan dan kewenangan sebagai amanah yang harus dijalankan secara jujur, tanggung jawab, dan berorientasi pada

---

<sup>9</sup> Sedarmayanti, *Good Governance (Kepemerintahan yang Baik) Dalam Rangka Otonomi Daerah* (Bandung:Mandar Maju, 2003), hlm. 23.

<sup>10</sup> Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

<sup>11</sup> Sedarmayanti, *Good Governance Bagian Kedua: Membangun Sistem Manajemen Kinerja guna Meningkatkan Produktivitas Menuju Good Governance* (Bandung: Mandar Maju, 2012), hlm.7.

kemaslahatan umum.<sup>12</sup> Penelitian ini diharapkan mampu memberikan analisis mengenai pelaksanaan mekanisme penerbitan SPPT PBB-P2 atas tanah bersertifikat serta menilai tanggung jawab BPPKAD dalam menangani hambatan administratif yang memengaruhi proses tersebut. Oleh sebab itu, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“TANGGUNG JAWAB BADAN PENGELOLAAN PENDAPATAN, KEUANGAN DAN ASET DAERAH DALAM PENERBITAN SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERUTANG TERHADAP PAJAK BUMI DAN BANGUNAN TANAH BERSERTIFIKAT (STUDI DI DESA PEGANJARAN KABUPATEN KUDUS)”**.

#### **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana tanggung jawab BPPKAD dalam penerbitan SPPT PBB-P2 tanah bersertifikat di Desa Peganjaran Kabupaten Kudus ditinjau dari *Good Governance*?
2. Bagaimana mekanisme penerbitan SPPT PBB-P2 tanah bersertifikat di Desa Peganjaran Kabupaten Kudus oleh BPPKAD ditinjau dari perspektif Amanah?

#### **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

Berdasarkan permasalahan di atas, maka tujuan dan kegunaan

---

<sup>12</sup> Zulkarnaini, *Konsep dan Penerapan Good Governance dalam Pemerintahan Umar Bin Abdul Aziz* (Disertasi, Pascasarjana UIN Ar-Raniry Banda Aceh, 2021), hlm. 115.

penelitian ini sebagai berikut:

### 1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk menganalisis pelaksanaan mekanisme penerbitan SPPT PBB-P2 tanah bersertifikat berdasarkan ketentuan Perbup Kudus Nomor 21 Tahun 2025.
- b. Untuk menganalisis pemenuhan tanggung jawab administratif BPPKAD dalam penerbitan SPPT PBB-P2 tanah bersertifikat ditinjau dari teori *good governance* dan perspektif amanah.

### 2. Kegunaan Penelitian

#### a. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi perkembangan di bidang Hukum Tata Negara dan Hukum Administrasi Negara, terutama mengenai kajian tanggung jawab BPPKAD dalam penyelenggaraan pelayanan administrasi perpajakan dan penerapan prinsip *good governance*.

#### b. Kegunaan Praktis

Bagi BPPKAD, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan evaluasi sekaligus masukan dalam meningkatkan ketertiban administrasi dan pelayanan publik.

Bagi Wajib Pajak, penelitian ini diharapkan dapat memberikan edukasi mengenai mekanisme administrasi PBB-P2 serta pentingnya kesesuaian data administratif dalam pengurusan PBB.

#### D. Telaah Pustaka

Telaah pustaka adalah kegiatan mengkaji hasil penelitian terdahulu yang memiliki topik yang sama seperti skripsi, tesis, disertasi, atau karya akademik lainnya. Kajian ini dimaksudkan untuk mengidentifikasi celah penelitian (*research gap*) yang belum terselesaikan. Peneliti telah mengkaji 7 karya akademik terdahulu yang memiliki relevansi serta fokus kajian yang sama dengan topik tanggung jawab BPPKAD dalam penerbitan SPPT PBB-P2.

*Pertama*, penelitian Gilbert Jacob dkk yang berjudul “Evaluasi Pelaksanaan pemungutan dan Prosedur Pencatatan PBB-P2 sebagai Pajak Daerah di Kota Belitung”. Penelitian Gilbert menitikberatkan aspek akuntansi dan prosedur pencatatan secara teknis, sedangkan penelitian ini spesifik pada pelaksanaan mekanisme administrasi instansi perpajakan yang dikaji menggunakan prinsip *good governance* dan perspektif amanah untuk menguji legalitas tindakan lembaga administrasi.<sup>13</sup>

*Kedua*, artikel ilmiah oleh Nina Alya dan Ayi Jamaludin Aziz. Berjudul “Proses Penerbitan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) atas Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) pada Unit Pelaksana Teknis (UPT) Pajak Daerah Kelas A Ciawi Kabupaten Bogor”. Fokus penelitian tersebut pada aspek prosedur penerbitan SPPT secara administratif, sedangkan penelitian ini mengkaji mekanisme

---

<sup>13</sup> Gilbert Jacob Ratuela dkk., “Evaluasi Pelaksanaan Pemungutan dan Prosedur Pencatatan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) sebagai Pajak Daerah di Kota Bitung,” *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi*, Vol. 15, No. 05 (2015), hlm. 155.

pelaksanaan penerbitan SPPT yang dianalisis menggunakan perspektif *good governance* dan perspektif amanah untuk melihat sisi moralitas pelayanan.<sup>14</sup>

*Ketiga*, penelitian oleh Kasiadi dkk yang berjudul “Evaluasi Kualitas Pelayanan Pajak Daerah di BPPKAD Kabupaten Gresik”. Penelitian ini mengkaji mengenai mekanisme penanganan pengaduan layanan publik oleh pemda sebagai bagian tanggung jawab administratif pemerintahan. Relevansi penelitian tersebut terletak pada kewajiban menindaklanjuti pengaduan masyarakat sebagai bentuk pelayanan publik. Perbedaannya, penelitian tersebut membahas pelayanan secara umum, sedangkan penelitian ini secara spesifik pada pelayanan kendala administratif dalam penerbitan SPPT.<sup>15</sup>

*Keempat*, Jurnal ilmiah karya Resmadiktia dkk, dengan judul “Pertanggungjawaban Pemerintah dalam Mewujudkan *Good Governance* sesuai Hukum Administrasi Negara”. Studi tersebut mengenai pertanggungjawaban pemerintah dalam mewujudkan *good governance*. Relevansi penelitian tersebut terletak pada kesamaan fokus pertanggungjawaban pemerintah atas tindakan administrasi serta penggunaan AAUPB sebagai pengukur legalitas. Perbedaannya terletak pada kajian teori amanah Ibnu Taimiyah yang menilai moralitas pelayanan

---

<sup>14</sup> Nina Alya dan Ayi Jamaluddin Aziz, “Proses Penerbitan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) atas Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) pada Unit Pelaksana Teknis (UPT) Pajak Daerah Kelas A Ciawi Kabupaten Bogor,” *Karimah Tauhid*, Vol. 3., No. 11 (2024), hlm. 12373-12383.

<sup>15</sup> Kasiadi dkk., “Evaluasi Kualitas Pelayanan Pajak Daerah di BPPKAD Kabupaten Gresik,” *Soetomo Administrasi Publik*, Vol. 2, No. 3 (2024), hlm. 651-666.

tersebut<sup>16</sup>

*Kelima*, skripsi oleh Nanik Kurnianingsih berjudul "Evaluasi Prosedur Permohonan Objek Baru Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan pada Badan Pengelolaan Pendapatan, Keuangan dan Aset Daerah Kota Yogyakarta". Skripsi tersebut mengkaji kesesuaian mekanisme prosedur permohonan objek baru dengan ketentuan yang berlaku. Perbedaannya dengan penelitian ini terletak pada analisis tanggung jawab BPPKAD Kabupaten Kudus dalam memberikan kepastian hukum bagi wajib pajak yang memiliki tanah bersertifikat namun terkendala data identitas.<sup>17</sup>

*Keenam*, Artikel ilmiah Ervina Alya dan Birrul Walidain yang berjudul "Mekanisme Penginputan Terkait Pemecahan SPPT PBB-P2 Pada Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah Kecamatan Jagakarsa (Periode 2025)", membahas proses pemecahan SPPT yang dilaksanakan melalui tahapan verifikasi dokumen sesuai ketentuan yang berlaku. Adapun penelitian ini mencakup lebih normatif karena menganalisis bentuk tanggung jawab lembaga BPPKAD terhadap penerbitan SPPT yang sudah menjadi laporan keluhan wajib pajak.<sup>18</sup>

---

<sup>16</sup> Nedia Martha Resmadiktia dkk., "Pertanggungjawaban Pemerintah Dalam Mewujudkan Good Governance Sesuai Hukum Administrasi Negara," *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, Vol. 9, No. 11 (Juni 2023), hlm. 696-697.

<sup>17</sup> Nanik Kurnianingsih, "Evaluasi Prosedur Permohonan Objek Baru Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan pada Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Yogyakarta," *Skripsi Universitas Gadjahmada* (2017).

<sup>18</sup> Ervina Alya Rahmadhani dan Birrul Walidain, "Mekanisme Penginputan Terkait Pemecahan SPPT PBB-P2 pada Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah Kecamatan Jagakarsa,"

*Ketujuh*, penelitian oleh Irianti dan Niswah berjudul “Optimalisasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Gresik”. Penelitian ini menekankan pada strategi pemerintah daerah dalam meningkatkan kepatuhan wajib pajak melalui tertib administrasi. Relevansinya adalah memberikan gambaran bahwa keberhasilan pemungutan pajak sangat bergantung pada validitas data subjek dan objek pajak. Perbedaannya dengan penelitian ini yaitu lebih fokus pada tanggung jawab BPPKAD dalam menyelesaikan hambatan administratif yang menghalangi wajib pajak dalam mendaftarkan objek pajak akibat ketidaksesuaian data identitas.<sup>19</sup>

#### E. Kerangka Teori

Dalam menganalisis permasalahan mengenai tanggung jawab BPPKAD dalam penerbitan SPPT PBB-P2 pada objek pajak tanah bersertifikat di Desa Peganjaran Kabupaten Kudus, penelitian ini menggunakan teori *good governance* menurut Sedarmayanti dan perspektif amanah Ibn Taimiyah. Penggunaan kedua kerangka ini didasarkan pada karakter penelitian yang tidak hanya menelaah aspek normatif kewenangan lembaga, tetapi juga menilai kualitas pelaksanaan tanggung jawab administratif dalam pelayanan perpajakan daerah.

---

*Prosiding Seminar Nasional Akuntansi dan Manajemen*, Vol. 6, No. 1 (2025).

<sup>19</sup> Ervita Tri Irianti dan Fitrotun Niswah, “Optimalisasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Gresik,” *PUBLIKA*, Vol. 9, No. 4 (2021) hlm. 503-514.

### 1. Teori *Good Governance* Sedarmayanti.

*Good Governance* merupakan konsep penyelenggaraan pemerintahan yang menekankan tata kelola yang baik, bertanggung jawab dan berorientasi pada pelayanan publik. Menurut Sedarmayanti, *good governance* dipahami sebagai penyelenggaraan pemerintahan negara yang solid dan bertanggung jawab serta efisien dan efektif dengan menjaga kesinergisan hubungan antara pemerintah, sektor swasta dan masyarakat. Dalam penerapannya, Sedarmayanti menjelaskan bahwa prinsip-prinsip *good governance* meliputi akuntabilitas, transparansi, keterbukaan dan aturan hukum.<sup>20</sup> Keempat prinsip tersebut menjadi dasar untuk menilai apakah penyelenggaraan pemerintahan telah dilaksanakan secara jelas, terbuka, dapat dipertanggungjawabkan dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Prinsip akuntabilitas menekankan kewajiban aparatur pemerintah untuk mempertanggungjawabkan setiap tindakan dan kebijakan yang dilakukan dalam pelayanan publik. Prinsip transparansi berkaitan dengan keterbukaan pemerintah dalam memberikan informasi kepada masyarakat. Prinsip keterbukaan, menghendaki adanya kesempatan bagi masyarakat untuk menyampaikan kritik dan tanggapan terhadap

---

<sup>20</sup> Sedarmayanti, *Good Governance Bagian Kedua: Membangun Sistem Manajemen Kinerja guna Meningkatkan Produktivitas Menuju Good Governance* (Bandung: Mandar Maju, 2012), hlm.7.

pelayanan publik. Prinsip Aturan Hukum, menekankan bahwa setiap tindakan pemerintah harus berdasarkan ketentuan hukum guna menciptakan kepastian dan keadilan bagi masyarakat.

## 2. Teori Amanah Ibn Taimiyah

Ibnu Taimiyah dalam *As-Siyasah as-syar'iyah* menegaskan bahwa hakikat kewenangan terletak pada pelaksanaan amanah dan penegakan keadilan, sehingga kedudukan pemerintah dalam pengelolaan pajak daerah merupakan kewajiban hukum yang bersifat mengikat.<sup>21</sup> Dalam konteks pelayanan publik, tanggung jawab BPPKAD dalam penerbitan SPPT PBB-P2 tanah bersertifikat merupakan perwujudan dari prinsip profesionalisme. Kegagalan dalam pelayanan publik mengenai sistem administrasi mencederai perlindungan terhadap *huququl'ibad* (hak-hak hamba). Dengan demikian, negara melalui aparatur pajaknya berkewajiban bertindak sebagai *amin* atau penjaga harta rakyat guna memastikan bahwa pungutan pajak tidak menjadi beban yang zalim akibat ketidaktertiban pendataan.<sup>22</sup>

## F. Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

---

<sup>21</sup> Zulkarnaini, "Konsep dan Penerapan Good Governance dalam Pemerintahan Umar Bin Abdul Aziz," *Disertasi Pascasarjana UIN Ar-Raniry Banda Aceh* (2021), hlm. 117-118.

<sup>22</sup> Yusuf Al-Qaradhawi, *Hukum Zakat*, terj. Salman Harun dkk (Jakarta: Litera Antar Nusa, 2007), hlm. 984-987.

Penelitian ini merupakan jenis penelitian yuridis empiris. Penelitian ini mengkaji ketentuan hukum positif yang berlaku serta implementasinya dalam praktik. Penelitian ini bermula dari adanya kesenjangan antara mekanisme normatif penerbitan SPPT berdasarkan peraturan yang berlaku dengan pelaksanaannya di lapangan ketika proses tersebut menghadapi kendala administratif.

## 2. Sifat Penelitian

Adapun sifat penelitian ini adalah deskriptif analitis. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai fakta-fakta terkait penerbitan SPPT di Desa Pegunungan Kabupaten Kudus. Kemudian, peneliti menganalisis berdasarkan teori hukum yang relevan guna menjawab permasalahan penelitian.

## 3. Pendekatan Penelitian

Dalam membedah permasalahan hukum ini, peneliti menggunakan beberapa pendekatan sebagai berikut:

- a. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*), pendekatan ini dilakukan dengan menelaah regulasi terkait menggunakan Peraturan Bupati Kudus Nomor 21 Tahun 2025 mengenai teknis operasional pelayanan publik perpajakan di Kabupaten Kudus.
- b. Pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*), Pendekatan ini dilakukan dengan merujuk pada prinsip-prinsip hukum, konsep-konsep yang terkandung dalam teori *good*

*governance*, serta konsep amanah menurut Ibnu Taimiyah. Hal ini dimaksudkan untuk membangun argumentasi hukum dalam menganalisis tanggung jawab BPPKAD dalam penerbitan SPPT PBB-P2 di Desa Peganjaran Kabupaten Kudus.

#### 4. Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini dikategorikan menjadi dua sumber utama:

a. Data Primer, data yang diperoleh langsung dari sumber pertama di lapangan melalui teknik wawancara dengan narasumber terkait yaitu staff BPPKAD Kudus dan pihak wajib pajak yang mengalami kendala dalam proses penerbitan SPPT PBB-P2.

b. Data Sekunder, data ini meliputi dari bahan-bahan pustaka antara lain:

- 1) Bahan Hukum Primer: Peraturan perundang-undangan nasional dan Peraturan Daerah/Bupati.
- 2) Bahan Hukum Sekunder: Literatur hukum berupa buku referensi atau opini para ahli.

#### 5. Teknik Pengumpulan Data

Peneliti menggunakan beberapa teknik pengumpulan data guna menjamin validitas hasil penelitian:

- a. Wawancara dilakukan untuk menggali informasi mengenai mekanisme penerbitan SPPT PBB-P2 serta bentuk tanggung jawab BPPKAD dalam memberikan tindak lanjut administratif.
- b. Observasi dilakukan terhadap tahapan pengurusan dan mekanisme administratif penerbitan SPPT PBB-P2 atas tanah bersertifikat.
- c. Studi Pustaka, peneliti menganalisis terhadap dokumen hukum, regulasi, dan literatur yang berkaitan dengan objek penelitian.

#### 6. Analisis Data

Seluruh data yang telah terkumpul diolah dan dianalisis menggunakan metode deskriptif kualitatif. Peneliti melakukan pengelompokan terhadap data primer dan data sekunder, menyederhanakan data yang relevan, dan menyajikannya secara sistematis. Tahap akhir dari analisis dilakukan dengan pendekatan deduktif, yaitu dengan menarik kesimpulan berdasarkan hasil pengujian fakta di lapangan terhadap prinsip *good governance* oleh Sedarmayanti dan perspektif amanah oleh Ibn Taimiyah.

#### G. Sistematika Pembahasan

Dengan tujuan memberikan alur yang jelas dan menyeluruh mengenai sistematika penelitian ini, peneliti merangkai sistematika pembahasan ke dalam lima bab yang saling berkaitan sebagai berikut:

Bab Pertama, bab ini merupakan pengantar yang menguraikan kerangka dasar penelitian secara umum meliputi latar belakang masalah,

rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, telaah pustaka, kerangka teori, metode penelitian, serta sistematika pembahasan.

Bab Kedua, bab ini memaparkan landasan teoritis yang menjadi acuan dalam penelitian. Pembahasan meliputi teori *good governance* Sedarmayanti dan perspektif amanah Ibn Taimiyah.

Bab Ketiga, bab ini menyajikan data primer dan sekunder yang diperoleh dari lokasi penelitian. Pada bab ini diuraikan kedudukan, tugas, dan wewenang BPPKAD Kabupaten Kudus, regulasi penerbitan SPPT berdasarkan Perbup Kudus Nomor 21 Tahun 2025 serta pelaksanaan mekanisme di lapangan.

Bab Keempat, bab ini menjawab rumusan masalah berdasarkan data dan kerangka teori yang telah diuraikan pada bab sebelumnya. Bab ini menganalisis bentuk tanggung jawab BPPKAD Kabupaten Kudus terhadap penerbitan SPPT PBB-P2 tanah bersertifikat menggunakan teori *good governance* Sedarmayanti dan menganalisis mekanisme penerbitan SPPT PBB-P2 menggunakan teori amanah Ibn Taimiyah.

Bab Kelima, bab ini adalah bab terakhir yang berisi kesimpulan dari hasil analisa pada bab-bab sebelumnya sebagai jawaban atas permasalahan yang diteliti. Peneliti serta memberikan saran yang membangun bagi BPPKAD sebagai upaya perbaikan dalam pelayanan publik.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis yang telah dilakukan, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Berdasarkan dari regulasi yang berlaku yaitu Peraturan Bupati Kudus Nomor 21 Tahun 2025 tentang mekanisme Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, secara normatif prosedur penerbitan SPPT telah diatur dengan jelas. Namun dalam implementasinya masih terdapat ketidaksesuaian, terutama pada aspek pelaksanaan prosedur, kepastian waktu pelayanan, serta penyediaan informasi kepada wajib pajak. Hal ini menunjukkan bahwa terdapat kesenjangan antara ketentuan dalam regulasi dengan praktik di lapangan.
2. Tanggung jawab BPPKAD Kabupaten Kudus dalam penerbitan SPPT PBB-P2 tanah bersertifikat di Desa Peganjaran Kabupaten Kudus telah mencerminkan prinsip good governance. Dari prinsip akuntabilitas, BPPKAD telah melakukan pemeriksaan dokumen, verifikasi data, penggunaan formulir mutasi, pengisian SPOP/LSPOP dan pencatatan permohonan dalam formulir pelayanan resmi.

Adapun dari prinsip transparansi, BPPKAD telah menyediakan informasi persyaratan dan memberikan arahan kepada wajib pajak, tetapi masih perlu diperkuat pada keseragaman informasi antarpetugas

dan kesesuaian estimasi waktu pelayanan antara keterangan lisan dengan formulir tertulis.

Dari prinsip keterbukaan, BPPKAD telah menerima laporan wajib pajak, memberikan ruang konsultasi, serta menyediakan informasi pelayanan melalui media sosial resmi.

Dari prinsip aturan hukum, pelayanan yang dilakukan telah mengacu pada mekanisme administrasi PBB-P2 berdasarkan Peraturan Bupati Kudus Nomor 21 Tahun 2025, khususnya melalui jalur mutasi objek/subjek pajak.

3. Berdasarkan asas-asas umum pemerintahan yang baik (AAUPB), pelaksanaan penerbitan SPPT PBB-P2 menunjukkan bahwa beberapa asas belum terpenuhi secara maksimal. Asas kemanfaatan, kecermatan, ketidakberpihakan, kepentingan umum, dan pelayanan yang baik masih perlu ditingkatkan, terutama dalam hal kepastian waktu pelayanan, konsistensi informasi antar petugas, serta kualitas pelayanan kepada masyarakat. Sementara itu, asas tidak menyalahgunakan wewenang telah terlaksana dengan baik karena tidak ditemukan adanya penyimpangan kewenangan dalam praktik pelayanan.
4. Ditinjau dari perspektif amanah dalam pelayanan publik, mekanisme penerbitan SPPT PBB-P2 yang dilakukan BPPKAD menunjukkan adanya tanggung jawab untuk menjaga ketertiban administrasi perpajakan daerah. BPPKAD tidak langsung menerbitkan SPPT sebelum data objek dan subjek pajak diverifikasi. Hal ini menunjukkan

adanya kehati-hatian agar SPPT yang diterbitkan tidak menimbulkan kesalahan administrasi bagi wajib pajak. Amanah dalam pelayanan publik juga terlihat dari adanya arahan kepada wajib pajak untuk menempuh mekanisme mutasi objek/subjek pajak sesuai prosedur yang berlaku. Namun, pelaksanaan amanah tersebut masih perlu diperkuat melalui pemberian informasi yang lebih konsisten dan kepastian waktu pelayanan yang lebih jelas agar wajib pajak memperoleh pelayanan administrasi yang cermat, jujur, dan dapat dipercaya.

## **B. Saran**

Berdasarkan seluruh hasil penelitian yang telah dilakukan, peneliti memberikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Bagi BPPKAD Kabupaten Kudus, perlu dilakukan penguatan kejelasan prosedur pelayanan penerbitan SPPT PBB-P2 melalui penyediaan informasi tertulis mengenai alur pelayanan, persyaratan administrasi, jenis layanan dan estimasi waktu penyelesaian di ruang pelayanan. Penyediaan informasi tersebut penting agar masyarakat memperoleh kepastian prosedural tanpa bergantung sepenuhnya pada penjelasan lisan petugas.
2. BPPKAD Kabupaten Kudus perlu meningkatkan keseragaman pemahaman antar petugas pelayanan mengenai mekanisme pengurusan PBB-P2, khususnya dalam kasus mutasi objek/subjek atas tanah yang berasal dari tanah induk atau tanah kavling. Keselarasan pemahaman diperlukan agar masyarakat memperoleh arahan pelayanan yang

konsisten dan tidak mengalami kebingungan dalam proses pengurusan administrasi.

3. Wajib pajak diharapkan lebih teliti dalam memastikan kesesuaian data identitas pada dokumen kepemilikan tanah dan dokumen identitas pribadi sebelum melakukan pengurusan administrasi PBB-P2. Kesesuaian data tersebut penting untuk menghindari hambatan administratif dalam proses penerbitan SPPT.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Al-Qur'an

Al-Qur'an Surah An-Nisâ'(4): 58.

### B. Peraturan dan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

Peraturan Daerah Kabupaten Kudus Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Peraturan Bupati Kudus Nomor 71 Tahun 2021 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Badan Pengelolaan Pendapatan, Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Kudus.

Peraturan Bupati Kudus Nomor 21 Tahun 2025 tentang Pedoman Pelaksanaan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

### C. Buku

Al-Jurjani, Ali bin Muhammad. *Kamus Definisi (Al-Ta'rifat)*. Diterjemahkan oleh K.H. Aqil Siradj. Jakarta: Wali Pustaka, 2019.

Al-Qaradhawi, Yusuf. *Hukum Zakat*. Diterjemahkan oleh Salman Harun dkk. Jakarta: Litera Antar Nusa, 2007.

An-Nawawi, Imam. *Syarah Shahih Muslim*. Diterjemahkan oleh Wawan Djunaedi Soffandi. Jilid 12. Jakarta: Pustaka Azzam, 2011.

Dwiyanto, Agus. *Mewujudkan Good Governance Melalui Pelayanan Publik*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2005.

Lembaga Administrasi Negara. *Akuntabilitas dan Good Governance*. Jakarta: LAN, 2000.

Mardiasmo. *Akuntansi Sektor Publik*. Yogyakarta: Andi Yogyakarta, 2018.

Muslim bin al-Hajjaj. *Shahih Muslim*. Beirut: Dar Ihya' at-Turats al-'Arabi, t.t.

Ridwan, HR. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: RajaGrafindo Persada,

2016.

Sedarmayanti. *Good Governance (Kepemerintahan yang Baik) dalam Rangka Otonomi Daerah*. Bandung: Mandar Maju, 2003.

Sedarmayanti. *Good Governance Bagian Kedua: Membangun Sistem Manajemen Kinerja guna Meningkatkan Produktivitas Menuju Good Governance*. Edisi Revisi. Bandung: Mandar Maju, 2012.

Sedarmayanti. *Good Governance Bagian Pertama: Dalam Rangka Otonomi Daerah Upaya Membangun Organisasi Efektif dan Efisien melalui Restrukturisasi dan Pemberdayaan*. Edisi Revisi. Bandung: Mandar Maju, 2012.

Sedarmayanti. *Good Governance (Kepemerintahan yang Baik) dan Good Corporate Governance (Tata Kelola Perusahaan yang Baik)*. Bandung: Mandar Maju, 2012.

Shihab, M. Quraish. *Tafsir Al-Mishbah: Pesan, Kesan dan Keserasian Al-Qur'an*. Jakarta: Lentera Hati, 2002.

Sutedi, Adrian. *Hukum Pajak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2022.

#### **D. Jurnal dan Artikel Ilmiah**

Amirullah, Muhammad Azrul, dan An-Nafsi Ma'rifatul Huda. "Implementasi Sistem Pemerintahan Good Governance Menurut Ibnu Taimiyah dalam Pembangunan Masyarakat Indonesia." *ANWARUL: Jurnal Pendidikan dan Dakwah*, Vol. 5, No. 3, 2025.

Ash-Shufi, Cep Gilang Fikri, dkk. "Konsep Pemimpin Adil Ibnu Taimiyah dan Relevansinya dengan Demokrasi Indonesia." *Jurnal Tapis: Jurnal Teropong Aspirasi Politik Islam*, Vol. 17, No. 1, 2021.

Irianti, E. T., dan F. Niswah. "Optimalisasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Gresik." *Publika*, 2021.

Kasiadi, dkk. "Evaluasi Kualitas Pelayanan Pajak Daerah di Badan PPKAD Kabupaten Gresik." *Soetomo Administrasi Publik*, Vol. 3, No. 2, 2024.

Kurniawan, Indra. "Tanggung Jawab Pejabat Pemerintah dalam Menerapkan Diskresi Menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang

Administrasi Pemerintahan.” Grondwet, Vol. 2, No. 2, 2023.

Mariyam, Nina Alya, dkk. “Prosedur Penerbitan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) atas Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) pada Unit Pelaksana Teknis (UPT) Pajak Daerah Kelas A Ciawi Kabupaten Bogor.” Karimah Tauhid, Vol. 3, No. 11, 2024.

Rahmadhani, Ervina Alya, dan Birrul Walidain. “Mekanisme Penginputan Terkait Pemecahan SPPT PBB-P2 pada Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah Kecamatan Jagakarsa.” Prosiding Seminar Nasional Akuntansi dan Manajemen. Depok: Politeknik Negeri Jakarta, 2025.

Ratuela, Gilbert Jacob, dkk. “Evaluasi Pelaksanaan Pemungutan dan Prosedur Pencatatan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) sebagai Pajak Daerah di Kota Bitung.” Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi, Vol. 15, No. 05, 2015.

Resmadiktia, Nedia Martha, dkk. “Pertanggungjawaban Pemerintah dalam Mewujudkan Good Governance sesuai Hukum Administrasi Negara.” Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan, Vol. 9, No. 11, 2023.

Sunardi, dkk. “Pengaruh Prinsip-Prinsip Good Governance terhadap Kinerja Pemerintah Daerah pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Musi Rawas.” AKUNTABILITAS, Vol. 13, No. 2, 2019.

#### **E. Disertasi dan Tesis**

Kurnianingsih, Nanik. “Evaluasi Prosedur Permohonan Objek Baru Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan pada Badan Pengelolaan Pendapatan, Keuangan dan Aset Daerah Kota Yogyakarta.” Tesis. Universitas Gadjah Mada, 2017.

Zulkarnaini. “Konsep dan Penerapan Good Governance dalam Pemerintahan Umar bin Abdul Aziz.” Disertasi. Pascasarjana UIN Ar-Raniry Banda Aceh, 2021.

#### **F. Internet**

BPPKAD Kabupaten Kudus (@bppkad). Instagram, 7 Maret 2025.

<https://www.instagram.com/bppkad> Diakses pada 3 Mei 2026.

Direktorat Jenderal Pajak. “Tata Cara Pendaftaran, Pelaporan, dan Pendataan Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan.” 17 Mei 2021.

<http://pajak.go.id/id/peraturan/tata-cara-pendaftaran-pelaporan-dan-pendataan-objek-pajak-pajak-bumi-dan-bangunan>. Akses 23 Januari 2026.

Lapor Kudus. “Sistem Pengaduan & Aspirasi Online.” Diakses 22 Januari 2026.

<https://lapor.bupatikudus.com>.

