

**TINJAUAN YURIDIS PASAL 90 AYAT (1) HURUF a DAN PASAL 91  
AYAT (1) UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2009 TENTANG  
PAJAK DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH (PDRD) BAGIAN TUJUH  
BELAS TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN  
BANGUNAN (BPHTB)**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat Memperoleh

Gelar Kesarjanaan Dalam Ilmu Hukum

Oleh:

**Aldira Hardiyan Anoraga**

**145010101111032**



**KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS BRAWIJAYA  
FAKULTAS HUKUM  
MALANG  
2018**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**TINJAUAN YURIDIS PASAL 90 AYAT (1) HURUF a DAN PASAL 91 AYAT (1)  
UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2009 TENTANG PAJAK DAERAH DAN  
RETRIBUSI DAERAH (PDRD) BAGIAN TUJUH BELAS TENTANG BEA  
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)**

Oleh:

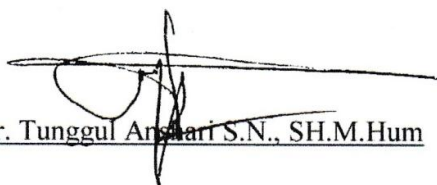
**ALDIRA HARDIYAN ANORAGA**

**NIM. 145010101111032**

Skripsi ini telah disahkan oleh Majelis Penguji pada tanggal: **21 MAR 2018**

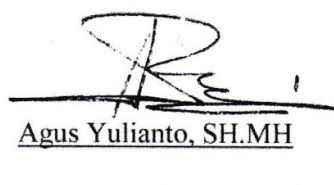
Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping



Dr. Tunggul Anshari S.N., SH.M.Hum

NIP.195905241986011001



Agus Yulianto, SH.MH

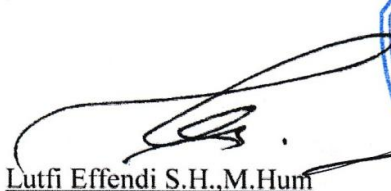
NIP. 195907171986011001

Ketua Bagian

Mengetahui,

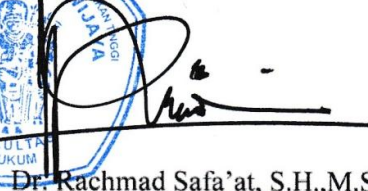
Hukum Administrasi Negara

Dekan Fakultas Hukum,



Lutfi Effendi S.H., M.Hum

NIP.196008101986011002



Dr. Rachmad Safa'at, S.H., M.Si

NIP.196208051988021001

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**Judul Skripsi** : **TINJAUAN YURIDIS PASAL 90 AYAT (1) HURUF a DAN PASAL 91 AYAT (1) UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2009 TENTANG PAJAK DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH (PDRD) BAGIAN TUJUH BELAS TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)**

**Identitas Penulis**

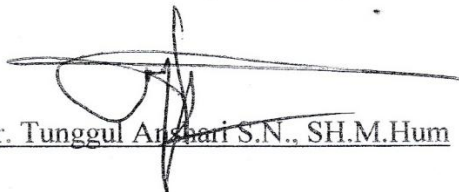
a. Nama : **Aldira Hardiyana Anoraga**  
b. NIM : **145010101111032**

**Konsentrasi** : **Hukum Administrasi Negara**

**Jangka Waktu Penelitian** : **3 (tiga) bulan**

**Disetujui pada tanggal** :

Pembimbing Utama



Dr. Tunggul Anshari S.N., SH.M.Hum

NIP.195905241986011001

Pembimbing Pendamping



Agus Yulianto, SH.MH

NIP. 195907171986011001

Mengetahui,

Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara



Lutfi Effendi S.H.,M.Hum

NIP.196008101986011002



KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS BRAWIJAYA  
FAKULTAS HUKUM

Jalan MT. Haryono No. 169, Malang 65145, Indonesia  
Telp. +62-341-553898; Fax. +62-341-566505  
E-mail : hukum@ub.ac.id http://hukum.ub.ac.id

**SURAT KETERANGAN DETEKSI PLAGIASI**

Nomor: 148/Plagiasi/FH/2018

Dengan ini diterangkan bahwa Skripsi yang ditulis oleh:

Nama : ALDIRA HARDIYAN ANORAGA  
NIM : 145010101111032  
Judul : TINJAUAN YURIDIS PASAL 90 AYAT (1) HURUF a DAN PASAL 91  
AYAT (1) UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2009 TENTANG  
PAJAK DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH (PDRD) BAGIAN TUJUH  
BELAS TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN  
BANGUNAN (BPHTB)

Berdasarkan hasil deteksi menggunakan piranti lunak plagiarism-detector, menunjukkan tingkat kesamaan dibawah 5% dan memenuhi syarat untuk tahapan selanjutnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Demikian surat ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Malang, 23 Februari 2018

Ketua Deteksi Plagiasi,

Dr. Prija Djatmika, S.H., M.S.  
NIP. 196111161986011001

**ISSUED**  
**PLAGIASI FH UB**

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Bahwa yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : ALDIRA HARDIYAN ANORAGA  
Tempat / Tanggal Lahir : Ponorogo, 4 September 1996  
Jenis Kelamin : Laki-laki  
Agama : Islam  
Status : belum meikah  
Alamat : Jalan Rambutan blok G/16 Perumahan Pepabri  
Keniten Ponorogo, Jawa Timur Indonesia  
No. Telp / HP : 085749072388

Menerangkan dengan sesungguhnya :

### PENDIDIKAN FORMAL

- Tahun 2008 : SD Negeri 2 Keniten Ponorogo
- Tahun 2011 : SMP Negeri 2 Ponorogo
- Tahun 2014 : SMA Negeri 3 Ponorogo

Demikianlah daftar riwayat hidup ini saya buat dengan sebenarnya.

Saya yang bersangkutan,

**Aldira Hardiyan Anoraga**

## **KATA PENGANTAR**

Alhamdulillah Rabbil 'Alamin, segala puji dan syukur kehadiran Allah SWT Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat dan karunia-Nya yang diberikan kepada penulis, sehingga dapat menyelesaikan laporan penelitian skripsi yang berjudul "Tinjauan Yuridis Pasal 90 Ayat (1) Huruf a dan Pasal 91 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Bagian Tujuh Belas Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan". Adapun maksud dari penyusunan skripsi ini adalah untuk memenuhi syarat guna menyelesaikan Program Studi Strata Satu (S1) di Fakultas Hukum universitas Brawijaya.

Selesainya skripsi ini tentu tak luput dari dukungan dan bantuan berbagai pihak. Oleh karena itu penulis menyampaikan ucapan terimakasih sebesar-besarnya kepada:

1. Kedua Orangtua penulis, Bapak Drs. Hardijanto Widodo alias papa dodik dan Ibu Sri Purwati alias mama pur yang telah sabar membimbing, mendukung, dan senantiasa mendoakan penulis hingga sampai tahap terselesaikannya penulisan skripsi ini.
2. Saudara kandung penulis Senja Ayu Nirmala A.Md. Beserta Suami dan juga keponakan, yang telah memberikan banyak dukungan kepada penulis.
3. Rizky Ayu Pradana A.Md. yang telah memberikan dukungan serta dorongan yang istimewa bagi penulis dengan caranya sendiri.
4. Bapak Dr. Rachmat Syafa'at S.H., M.Si, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.
5. Bapak Lutfi Effendi S.H., M.Hum, selaku ketua bagian Hukum Administrasi Negara.
6. Bapak Dr. Tunggul Anshari S.N., S.H., M.Hum, selaku dosen pembimbing utama penulis.
7. Bapak Agus Yulianto S.H., M.H, selaku dosen pembimbing pendamping penulis.
8. Bapak dan ibu Dosen Fakultas Hukum universitas Brawijaya yang telah memberikan ilmunya.
9. Teman penulis yang tergabung dalam "Geng Hore", semoga pertemanan yang telah kita bangun mulai dari sekolah menengah pertama tetap terjaga sampai selamanya.
10. Teman penulis yang menamakan dirinya "SAVAGEZ", semoga kita tetap bar-bar, see you on top.

11. Teman penulis yang menamakan dirinya “CANGKEMAN”, semoga setelah ini kita semua mendapat hidayah dari Tuhan berupa Progres dan tidak selalu wacana, see you on top.
12. Teman seperjuangan penulis dalam berorganisasi yang tergabung dalam “JAMBU ALAS”, semoga kita bisa reunion dengan anggota yang lenngkap.
13. Seluruh keluarga besar Forum Mahasiswa Hukum Peduli Keadilan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya (FORMAH PK FH UB), terimakasih telah memberikan ilmu, menjaga idealisme dan juga rumah ketika di kampus.
14. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu dalam kata pengantar ini, terimakasih atas segala bantuannya..

Penulis mengharapkan kritik dan saran dari semua pihak untuk perbaikan skripsi ini. Akhir kata, penulis berharap supaya skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak. Aamiin,

Malang, Maret 2018

Penulis

## ABSTRAK

Dalam penulisan skripsi ini penulis membahas tentang Tinjauan Yuridis Pasal 90 Ayat (1) Huruf a dan Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) Bagian Tujuh Belas Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), hal ini dilatar belakangi adanya kejanggalan pada Undang-Undang nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah tepatnya ada pada pasal 90 ayat (1) huruf a dan pasal 91 ayat (1) kedua pasal tersebut termasuk dalam bagian tujuh belas tentang Bea Perolehan Hak Atas dan Bangunan. Kedua pasal tersebut saling bertentangan satu dengan yang lain, dimana dalam pasal 90 ayat (1) huruf a disebutkan bahwa saat terutang pajak BPHTB untuk jual beli adalah sejak dibuat dan ditandatangani akta. Sedangkan dalam pasal 91 ayat (1) disebutkan bahwa Notaris hanya dapat menandatangani akta ketika wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak. Sehingga dari kedua bunyi pasal tersebut dapat menimbulkan ketidakpastian hukum. Permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini adalah bagaimana keabsahan pasal 90 ayat (1) huruf a terhadap pasal 91 ayat (1) Undang Undang nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) bagian tujuh belas tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan?. Untuk mengetahui permasalahan yang ada maka metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif. penelitian hukum dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Dari hasil penelitian dan analisis sesuai dengan metode diatas, maka penulis memperoleh hasil penelitian dan jawaban dari rumusan masalah yang dikemukakan yakni: dalam hal ini penulis berpendapat bahwa pasal 90 ayat (1) huruf a dan Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang nomor 28 tahun 2009 tidak memiliki kepastian hukum, sehingga dapat menimbulkan cacat hukum dalam penerapannya. Ketidakpastian hukum disebabkan karena kedua pasal tersebut tidak memenuhi asas pembuatan peraturan perundang-undangan yang baik berdasarkan Undang-Undang nomor 12 tahun 2011 tentang pembentukan Peraturan Perundang-undangan.

**Kata Kunci:** Bea Perolehan Hak Atas tanah dan bangunan, Pajak Daerah dan Retribusi daerah.



## ABSTRACT

In this mini-thesis (*skripsi*), the author discusses about Judicial Analysis Article 90 Paragraph (1) Sub-Paragraph a and Article 91 Paragraph (1) Statute Number 28 Year 2009 concerning Local Taxes and District Levies Number seventeen regarding Acquisition Duty on Land and Building Rights, this is motivated there are clumsiness on statute number 28 of 2009 on local taxes and user charges exactly on article 90 paragraph (1) Sub-Paragraph a and Article 91 Paragraph (1) concerning Local Taxes and District Levies where both is include in section seventeen about of the duty on the acquisition of land and building rights. the two articles are contradictory, article 90 paragraph (1) letter a is mentioned that when tax payable BPHTB for sale and purchase is since the creation and signing of the deed. whereas in article 91 paragraph (1) mentioned Notary can only sign the deed when the taxpayer submits proof of tax payment. so that the two articles may create legal uncertainty. The issues that are examined in this research, namely how the validity of article 90 Paragraph (1) Sub-Paragraph a and Article 91 Paragraph (1) of statute Number 28 Year 2009 concerning Local Taxes and District Levies Number seventeen regarding Acquisition Duty on Land and Building Rights?. In order to understand the existing problems, so the research approach that used, namely juridicial normative. This research is legal research used statute approach and conceptual definition. from the results of research and analysis in accordance with the above method, the authors obtain the results of research and answers from the formulation of the problem proposed namely: in this case the author is of the opinion that article 90 paragraph (1) sub-paragraph a and article 91 paragraph (1) of law number 28 of 2009 has no legal certainty, so it can cause legal defects in its application. Legal uncertainty is caused because the two articles do not meet the principles of legislation-making based on statute number 12 of 2011 on the establishment of legislation.

**Keywords:** Regarding Acquisition Duty on Land and Building Rights, Local Taxes and District Levies

## RINGKASAN

Aldira Hardiyana Anoraga, Hukum Administrasi Negara, Fakultas Hukum universitas Brawijaya, Februari 2018, **Tinjauan Yuridis Pasal 90 Ayat (1) Huruf a dan Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) Bagian Tujuh Belas Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**, Dr. Tunggul Anshari SN, S.H., M.Hum., Agus Yulianto S.H., M.H.

Latar belakang pemilihan judul tersebut karena terdapat kejanggalan pada Undang-Undang nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah tepatnya ada pada pasal 90 ayat (1) huruf a dan pasal 91 ayat (1) kedua pasal tersebut termasuk dalam bagian tujuh belas tentang Bea Perolehan Hak Atas dan Bangunan. Kedua pasal tersebut saling bertentangan satu dengan yang lain, dimana dalam pasal 90 ayat (1) huruf a disebutkan bahwa saat terutang pajak BPHTB untuk jual beli adalah sejak dibuat dan ditandatanganinya akta. Sedangkan dalam pasal 91 ayat (1) disebutkan bahwa Notaris hanya dapat menandatangani akta ketika wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak. Sehingga dari kedua bunyi pasal tersebut dapat menimbulkan ketidakpastian hukum.

Berdasarkan hal tersebut, penulis mengangkat rumusan masalah yaitu bagaimana keabsahan pasal 90 ayat (1) huruf a terhadap pasal 91 ayat (1) Undang Undang nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) bagian tujuh belas tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan?

Penelitian ini adalah penelitian hukum dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Adapun bahan hukum yang digunakan yakni bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan, bahan hukum sekunder meliputi literatur-literatur yang terkait dengan Pajak Daerah dan retribusi Daerah serta Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Teknik analisis bahan hukum menggunakan interpretasi gramatikal (tata bahasa) dan interpretasi historis (sejarah).

Dari hasil penelitian dan analisis sesuai dengan metode diatas, maka penulis memperoleh hasil penelitian dan jawaban dari rumusan masalah yang dikemukakan yakni: dalam hal ini penulis berpendapat bahwa pasal 90 ayat (1) huruf a dan Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang nomor 28 tahun 2009 tidak memiliki kepastian hukum, sehingga dapat menimbulkan cacat hukum dalam penerapannya. Ketidakpastian hukum disebabkan karena kedua pasal tersebut tidak memenuhi asas pembuatan peraturan perundang-undangan yang baik

berdasarkan Undang-Undang nomor 12 tahun 2011 tentang pembentukan Peraturan Perundang-undangan.

## DAFTAR ISI

Halaman Judul .....	i
Halaman Persetujuan .....	ii
Halaman Pengesahan .....	iii
Kata Pengantar .....	iv
Daftar Isi .....	vi
Daftar Tabel .....	viii
Daftar Lampiran .....	ix
Ringkasan .....	x
<i>summary</i> .....	xi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	12
C. Tujuan .....	12
D. Manfaat Penelitian .....	12
E. Sistematika Penulisan .....	13
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	16
A. Tinjauan Umum Tentang Pajak .....	16
A.1 Pengertian Pajak .....	16
A.2 Fungsi Pajak .....	18
A.3 Pembagian Pajak .....	19
B. Tinjauan Umum Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan .....	20
B.1 Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan .....	20
B.2 Objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan .....	21
B.3 Subyek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan .....	23
C. Tinjauan Umum Tentang Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	24
D. Keabsahan .....	24
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b> .....	26
A. Jenis Penelitian .....	26

B. Pendekatan Penelitian .....	27
C. Jenis Bahan Hukum .....	27
D. Teknik Penelusuran Bahan Hukum .....	29
E. Teknik Analisa Bahan Hukum.....	31
F. Definisi Konseptual .....	31
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>33</b>
A. Perbandingan Saat Terutang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan Terdahulu .....	33
B. Keabsahan Pasal 90 Ayat (1) Huruf a Terhadap pasal 91 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah .....	40
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>58</b>
A. Kesimpulan .....	58
B. Saran .....	58

#### **DAFTAR PUSTAKA**

#### **LAMPIRAN**



## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Tabel Orisinalitas.....	11
Tabel 4.1 tabel Perbandingan saat terutang pajak Bea perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan .....	39
Tabel 4.2 tabel perbandingan kesesuaian Undang-undang nomor 28 tahun 2009 dengan asas pembentukan Peraturan Perundang-Undangan berdasarkan Undang-undang nomor 12 Tahun 2011.....	52





## **DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran 1 Surat Penetapan Bimbingan Skripsi

Lampiran 2 Surat Keterangan Deteksi Plagiasi

Lampiran 3 Surat Pernyataan Keaslian Skripsi

Lampiran 4 Kartu Bimbingan Skripsi