



**SKRIPSI**

**KESIAPAN PEMERINTAH DAERAH DALAM MENGHADAPI PAJAK  
BUMI DAN BANGUNAN (PBB) PERDESAAN, PERKOTAAN, DAN BEA  
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)  
TERKAIT DENGAN TERBITNYA UU NOMOR 28 TAHUN 2009  
TENTANG PAJAK DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH**

*LOCAL GOVERNMENT READINESS IN DEALING WITH LAND AND  
BUILDING TAX (PBB) RURAL, URBAN, AND BEA ACQUISITION OF  
LAND AND BUILDING (BPHTB) ASSOCIATED WITH ISSUANCE OF  
LAW NUMBER 28 OF 2009 CONCERNING TAX LEVY REGIONAL AND  
LOCAL*

**LUTVI YANU TRIBASTIAN**  
**080710101192**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2013**

# **SKRIPSI**

**KESIAPAN PEMERINTAH DAERAH DALAM MENGHADAPI PAJAK  
BUMI DAN BANGUNAN (PBB) PERDESAAN, PERKOTAAN, DAN BEA  
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)  
TERKAIT DENGAN TERBITNYA UU NOMOR 28 TAHUN 2009  
TENTANG PAJAK DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH**

*LOCAL GOVERNMENT READINESS IN DEALING WITH LAND AND  
BUILDING TAX (PBB) RURAL, URBAN, AND BEA ACQUISITION OF  
LAND AND BUILDING (BPHTB) ASSOCIATED WITH ISSUANCE OF  
LAW NUMBER 28 OF 2009 CONCERNING TAX LEVY REGIONAL AND  
LOCAL*

**LUTVI YANU TRIBASTIAN**  
**NIM : 080710101192**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2013**

## MOTTO

*“Berangkat dengan penuh keyakinan Berjalan dengan penuh keikhlasan  
Istiqomah dalam menghadapi cobaan”*

*"Tidak ada satupun di dunia ini, yang bisa di dapat dengan mudah. Kerja keras  
dan doa adalah cara untuk mempermudahnya”<sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup> Mario Teguh, *Menuju Puncak Prestasi*, Yogyakarta : Kanisius, 2011, hlm. 2

## **PERSEMBAHAN**

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Kedua Orang tuaku Bapak Wiyono dan Ibu Sri Yuana, atas untaian do'a, curahan kasih sayang, segala perhatian dan dukungan yang telah diberikan dengan tulus ikhlas;
2. Para Guru dan Dosenku sejak Sekolah Dasar sampai Perguruan Tinggi yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah memberikan dan mengajarkan ilmu-ilmunya yang sangat bermanfaat dan berguna serta membimbing dengan penuh kesabaran.
3. Almamater Universitas Jember Fakultas Hukum yang kubanggakan ;
4. Pacar saya Jami`atul Imamah yang selalu menyemangati dan membantu dalam membuat tugas akhir skripsi ini.

## **PERSYARATAN GELAR**

**KESIAPAN PEMERINTAH DAERAH DALAM MENGHADAPI PAJAK  
BUMI DAN BANGUNAN (PBB) PERDESAAN, PERKOTAAN, DAN BEA  
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)  
TERKAIT DENGAN TERBITNYA UU NOMOR 28 TAHUN 2009  
TENTANG PAJAK DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH**

## **SKRIPSI**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada  
Program Studi Ilmu Hukum  
Fakultas Hukum Universitas Jember

**LUTVI YANU TRIBASTIAN**

**NIM : 080710101192**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM**

**2013**

**PERSETUJUAN**

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI  
TANGGAL 12 NOVEMBER 2013**

**Oleh :**

**Pembimbing,**

**ANTIKOWATI S.H., M.H.  
NIP. 196112021988022001**

**Pembantu Pembimbing :**

**ROSITA INDRAYATI S.H., M.H.  
NIP : 197805312005012001**

## **PENGESAHAN**

**KESIAPAN PEMERINTAH DAERAH DALAM MENGHADAPI PAJAK  
BUMI DAN BANGUNAN (PBB) PERDESAAN, PERKOTAAN, DAN BEA  
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)  
TERKAIT DENGAN TERBITNYA UU NOMOR 28 TAHUN 2009  
TENTANG PAJAK DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH**

**Oleh :**

**LUTVI YANU TRIBASTIAN**  
**NIM : 080710101192**

**Pembimbing,**

**Pembantu Pembimbing,**

**ANTIKOWATI S.H., M.H.**  
**NIP. 196112021988022001**

**ROSITA INDRAYATI S.H.M.H.**  
**NIP : 197805312005012001**

Mengesahkan,  
Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan  
Universitas Jember  
Fakultas Hukum  
Dekan,

**Dr. WIDODO EKATJAHJANA, S.H., M.Hum**  
**NIP. 197105011993031001**

## **PENETAPAN PANITIA PENGUJI**

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Selasa  
Tanggal : 12  
Bulan : November  
Tahun : 2013

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum  
Universitas Jember,

### **PANITIA PENGUJI**

**Ketua,**

**Sekretaris,**

**IDA BAGUS OKA ANA, S.H., M.M.**  
**NIP : 196011221989021001**

**IWAN RACHMAD S. S.H., M.H.**  
**NIP: 197004101998021001**

**ANGGOTA PANITIA PENGUJI :**

1. **ANTI KOWATI S.H., M.H.** : (.....)  
**NIP. 196112021988022001**

2. **ROSITA INDRAYATI, S.H, M.H.** : (.....)  
**NIP : 197805312005012001**



## PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Lutvi Yanu Tribastian  
NIM : 080710101192

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa karya tulis dengan judul : **Kesiapan Pemerintah Daerah Dalam Menghadapi Pajak Bumi dan Bngunan (PBB) Perdesaan, Perkotaan, dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terkait Dengan Terbitnya UU Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah** ; adalah hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Penulis bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta saya bersedia mendapatkan sanksi akademik apabila ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 12 November 2013  
Yang menyatakan,

**LUTVI YANU TRIBASTIAN**  
**NIM : 080710101192**

## UCAPAN TERIMA KASIH

Assalamualaikum Wr. Wb.

Segala puji dan syukur penulis ucapkan Kehadirat Allah SWT Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang atas segala Rahmat, Petunjuk, serta Hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **Kesiapan Pemerintah Daerah Dalam Menghadapi Pajak Bumi dan Bngunan (PBB) Perdesaan, Perkotaan, dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terkait Dengan Terbitnya UU Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah**. Penulisan skripsi ini merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember serta mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulis pada kesempatan ini mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah banyak membantu dalam penulisan ini, antara lain :

1. Ibu Antikowati, S.H., M.H. selaku pembimbing skripsi yang dengan penuh perhatian, kesabaran, tulus dan ikhlas memberikan arahan, nasehat, serta bimbingan selama penulisan skripsi ini di tengah-tengah kesibukan beliau ;
2. Ibu Rosita Indrayati, S.H., M.H. sebagai pembantu pembimbing skripsi yang telah banyak memberikan masukan dan arahan kepada penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan ;
3. Bapak Ida Bagus Oka Ana S.H., M.M sebagai Ketua Panitia Penguji skripsi ;
4. Bapak Iwan Rachmad S., S.H., M.H, Sekretaris Panitia Penguji skripsi ;
5. Bapak Dr. Widodo Ekatjahjana, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember.
6. Bapak Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H, Bapak Mardi Handono, S.H., M.H., Bapak Iwan Rachmad S., S.H., M.H, selaku Pembantu Dekan I, II dan III Fakultas Hukum Universitas Jember ;

7. Bapak dan Ibu dosen, civitas akademika, serta seluruh karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember atas segala ilmu dan pengetahuan untuk bekal hidupku ;
8. Orang tua, saudara-saudaraku, semua keluarga dan kerabat atas do'a, serta dukungan yang telah diberikan ;
9. Teman-teman seperjuangan di Fakultas Hukum angkatan tahun 2008, yang telah memberikan dukungan dan bantuan baik moril dan spirituil ;
10. Semua pihak dan rekan-rekan yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah memberikan bantuannya dalam penyusunan skripsi ini.

Sangat disadari bahwa pada skripsi ini, masih banyak ditemukan kekurangan dan kelemahan akibat keterbatasan kemampuan serta pengetahuan penulis. Oleh karena itu, perlu adanya kritik dan saran yang membangun dari para pembaca demi kesempurnaan skripsi ini. Akhirnya penulis mengharapkan, mudah-mudahan skripsi ini minimal dapat menambah khasanah referensi serta bermanfaat bagi pembaca sekalian.

Jember, 12 November 2013  
Penulis,

**Lutvi Yanu Tribastian**

## RINGKASAN

Pada tanggal 30 November 2010 Jendral Pajak telah mengeluarkan keputusan NOMOR : PER – 24/PJ/2010 isinya tata cara persiapan pengalihan pajak bumi dan bangunan perdesaan perkotaan sebagai pajak daerah ketentuan. Pasal 5 Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 213/PMK.07/2010 dan Nomor 58 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Sebagai Pajak Daerah perlu menetapkan Peraturan dan Perkotaan, Pemerintah Daerah harus siap dalam menghadapi pelimpahan wewenang dari Pemerintah Pusat dalam PBB P2.

Rumusan Masalah meliputi : (1) bagaimana kesiapan pemerintah daerah dalam menghadapi pelimpahan pajak bumi dan bangunan (PBB) perdesaan, perkotaan dan BPHTB setelah diberlakukannya UU No. 28 Tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah ? ,(2) bagaimana implikasi terjadinya pelimpahan pajak bumi dan bangunan yang sebelumnya dipegang oleh pemerintah pusat ? Tujuan umum penulisan ini adalah : untuk memenuhi syarat-syarat dan tugas guna mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember, menambah wawasan ilmu pengetahuan dalam bidang hukum khususnya Hukum Tata Negara. Tujuan khusus dalam penulisan adalah untuk memahami dan mengetahui : (1) memahami dan mengetahui kesiapan pemerintah dalam pelimpahan wewenang tersebut, (2) memahami implikasi terjadinya pelimpahan PBB yang sebelumnya dipegang oleh pemerintah pusat. Metode penelitian dalam penulisan skripsi ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif, artinya permasalahan yang diangkat, dibahas dan diuraikan dalam penelitian ini difokuskan dengan menerapkan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Pendekatan masalah menggunakan pendekatan undang-undang, pendekatan konseptual, pendekatan kasus dan pendekatan azas-azas hukum, dengan bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan bahan non hukum.

Berdasarkan hasil penelitian diperoleh kesimpulan, bahwa : Direktur Jendral Pajak telah menerbitkan keputusan NOMOR : PER – 24/PJ/2010 tentang tata cara pelimpahan wewenang PBB kepada Pemerintahan Daerah, Dalam peralihan PBB P2 dari pajak menjadi pajak daerah mempunyai implikasi sosial dan ekonomi dan pihak pihak yang berperan adalah pemerintahan pusat (DJP dan DJPK), kementerian dalam negeri, pemerintah daerah.

Saran yang dapat diberikan Hendaknya dengan adanya pelimpahan pajak maka pemerintahan bisa menyejahterakan masyarakat dan bisa meningkatkan sarana prasarana didaerah, supaya perkotaan dan perdesaan sama rata dalam hal pembangunan, kalau bisa dalam pungutan pajak itu jangan terlalu mahal biar masyarakat ringan dalam pembayaran pajak dan masyarakat tepat waktu dalam membayar pajak. Hendaknya pemerintah dapat menyejahterakan masyarakatnya sendiri sebagai amanat UU No. 28 tahun 2009 yang isinya : Pungutan pajak mengurangi penghasilan masyarakat yang kemudian dikembalikan lagi kepada masyarakat, melalui pengeluaran – pengeluaran rutin dan pengeluaran – pengeluaran pembangunan yang akhirnya kembali lagi kepada masyarakat yang bermanfaat bagi rakyat baik yang membayar atau tidak. Maka dari itu pajak sifatnya memaksa,siapapun harus membayar pajak.

## DAFTAR ISI

	Hal.
Halaman Sampul Depan.....	i
Halaman Sampul Dalam .....	ii
Halaman Motto .....	iii
Halaman Persembahan .....	iv
Halaman Persyaratan Gelar .....	v
Halaman Persetujuan .....	vi
Halaman Pengesahan .....	vii
Halaman Penetapan Panitia Penguji .....	viii
Halaman Pernyataan .....	ix
Halaman Ucapan Terima Kasih .....	x
Halaman Ringkasan .....	xii
Halaman Daftar Isi .....	xiv
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	3
1.3 Tujuan Penelitian .....	3
1.4 Metode Penelitian .....	4
1.4.1 Tipe Penelitian .....	5
1.4.2 Pendekatan Masalah .....	5
1.4.3 Bahan Hukum .....	6
1.4.4 Analisis Bahan Hukum .....	7
<b>BAB II KAJIAN PUSTAKA .....</b>	<b>8</b>
2.1 Pemerintah Daerah .....	8
2.1.1 Pengertian Pemerintah Daerah .....	8
2.1.2 Prinsip Hubungan Pemerintah Pusat dan Daerah.....	12
2.1.3 Tugas Dan Wewenang Pemerintah Daerah .....	13

2.2	Pajak .....	19
2.2.1	Pengertian Pajak.....	19
2.2.2	Fungsi Pajak.....	19
2.2.3	Proses Pemungutan Pajak .....	21
2.3	Pajak Daerah dan Retribusi Daerah .....	22
2.3.1	Pajak Daerah .....	22
2.3.2	Retribusi Daerah .....	25
<b>BAB III</b>	<b>PEMBAHASAN</b> .....	28
3.1	Kesiapan Pemerintah Daerah Dalam Menghadapi Pelimpahan Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Perdesaan, Perkotaan, Dan BPHTB Setelah Diberlakukannya Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah.....	28
3.2	Implikasi Terjadinya Pelimpahan Pajak Bumi dan Bangunan Yang Sebelumnya dipegang Oleh Pemerintah Pusat.....	42
<b>BAB IV</b>	<b>PENUTUP</b> .....	52
4.1	Kesimpulan .....	52
4.2	Saran-saran .....	52
<b>DAFTAR BACAAN</b>		
<b>LAMPIRAN</b>		