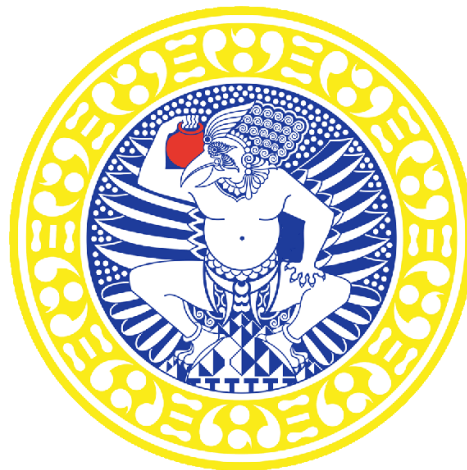


TESIS

**PEMUNGUTAN BPHTB BERDASARKAN ZONASI TANAH SETELAH
BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG NOMOR 11 TAHUN 2020
TENTANG CIPTA KERJA**



OLEH:

ASA INTAN PRIMANTA, S.H.

NIM. 032014253028

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2022**

TESIS

**PEMUNGUTAN BPHTB BERDASARKAN ZONASI TANAH SETELAH
BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG NOMOR 11 TAHUN 2020
TENTANG CIPTA KERJA**

TESIS

**Diajukan untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum
Universitas Airlangga**

Oleh:

**ASA INTAN PRIMANTA S.H.
NIM. 032014253028**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2022**

LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini telah disetujui,
Tanggal 25 Januari 2022

Dosen Pembimbing Utama:



Dr. Sarwirini, S.H., M.S.
NIP. 196009291985022001

Dosen Pembimbing Kedua:



Indrawati, S.H., LL.M.
NIP.197705202005012002

Mengetahui:

**Koordinator Progra Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Airlangga**



Dr. Indira Retno Aryatie, S.H., M.H.
NIP. 198003202005012002

**Tesis ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Panitia Penguji,
Pada tanggal 11 Januari 2022**

TIM PENGUJI TESIS:

**Ketua : Dr. Rr. Herini Siti Aisyah, S.H., M.H.
NIP. 196912251995122001**

**Anggota : 1. Dr. Deddy Sutrisno, S.H., M.H.
NIP. 196106161986011001
2. Dr. Sarwirini, S.H., M.H.
NIP. 196009291985022001
3. Indrawati, S.H., LL.M.
NIP. 197705202005012002
4. Oemar Moechthar, S.H., M.Kn.
NIP. 198909242015041001**

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Asa Intan Primanta, S.H.
NIM : 032014253028.

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Tesis saya ini adalah asli dan benar-benar hasil karya sendiri, dan bukan hasil karya orang lain dengan mengatasnamakan saya, serta bukan merupakan hasil peniruan atau penjiplakan (plagiarism) dari hasil karya orang lain. Tesis ini belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik baik di Universitas Airlangga, maupun di Perguruan Tinggi lainnya;
2. Dalam Tesis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar kepustakaan;
3. Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis Tesis ini, serta sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan norma pengaturan yang berlaku di Universitas Airlangga.

Surabaya, 25 Januari 2022

Yang membuat pernyataan,



Asa Intan Primanta, S.H.

NIM. 032014253028

MOTTO

“be as yourself as you want”

ABSTRAK

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangun (disebut dengan Undang-Undang BPHTB) Undang-Undang ini merupakan amanat dari Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000. Daerah diberikan kewenangan lebih besar dalam pengaturan pajak dan retribusi daerah melalui Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tersebut juga mengalihkan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan menjadi pajak daerah, sehingga Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 yang secara terang mengatur tentang BPHTB sudah tidak berlaku lagi, yaitu Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak dan diatur dalam peraturan daerah sesuai dengan zonasi nilai tanah pada masing-masing daerah. Berlakunya Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja Selanjutnya disebut (Undang-Undang Cipta Kerja), memberikan penegasan tentang kewenangan dalam memungut pajak dan retribusi daerah. Penelitian ini memiliki dua rumusan masalah yaitu *Ratio Legis* Undang-Undang Cipta Kerja dalam pemungutan BPHTB oleh daerah berdasarkan nilai zonasi tanah dan kewenangan dalam penentuan nilai zonasi tanah berdasarkan PP Nomor 10 Tahun 2021, dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian *statute approach* dan *conceptual approach*. Penelitian ini menggunakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang telah diidentifikasi dan diinventarisir dilakukan pengkajian dengan metode interpretasi atau penafsiran. Interpretasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah interpretasi gramatika dan sistematika sistematis. Kesimpulan dalam tesis ini adalah memberikan pengetahuan kepada masyarakat tentang penetapan ZNT yang digunakan dalam BPHTB yang berlaku setelah Undang-Undang Cipta Kerja dan Kewenangan daerah dalam menentukan ZNT yang digunakan untuk pembangunan daerah khususnya.

Kata Kunci :BPHTB, Retribusi daerah, Undang-Undang Cipta Kerja.

ABSTRACT

Constitution Of Law Number 20 of 2000 concerning Amendments to Constitution Of Law Number 21 of 1997 concerning Fees for Acquisition of Land and Building Rights (referred to as the BPHTB Law) This law is a mandate from Law Number 34 of 2000. Regions are given greater authority in the regulation of regional taxes and levies through Law Number 28 of 2009 concerning Regional Taxes and Regional Levies. The Constitution Of Law Number 28 of 2009 also transferred the Customs for the Acquisition of Rights on Land and Buildings (BPHTB) and the Rural and Urban Land and Building Taxes into regional taxes, so that Constitution Of Law Number 20 of 2000 which clearly regulates BPHTB is no longer valid, namely Customs on Acquisition of Rights on Land and Buildings are taxes imposed on the acquisition of rights to land and or buildings, hereinafter referred to as taxes and regulated in regional regulations in accordance with the zoning of land values in each region. The enactment of Number 11 of 2020 concerning Job Creation, hereinafter referred to as the Job Creation Law, provides confirmation of the authority to collect regional taxes and levies. This study has two problem formulations, namely the Legislative Ratio of the Job Creation Act in the collection of BPHTB by regions based on the land zoning value and the authority in determining the land zoning value based on Government Regulation Number 10 of 2021, in this study using the statute approach and conceptual approach research methods. This study uses primary legal materials and secondary legal materials that have been identified and inventoried. The study is carried out using the interpretation or interpretation method. The interpretations used in this research are grammatical and systematic interpretations. The conclusion in this thesis is to provide knowledge to the public about the determination of ZNT used in the BPHTB which came into effect after the Constitution Of Law on Job Creation and Regional Authority in determining ZNT to be used for regional development in particular.

Keyword : BPHTB, Regional Retribution, The Job Creation Act

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puji dan syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, serta senantiasa memberika kesehatan, kesempatan, kekuatan dan ketabahan kepada penulis serta betapa bersyukurya penulis dapat menyelesaikan tesis dan in sha Allah dapat lulus dengan tepat waktu.

Tesis ini dibuat guna memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Airlangga. Penulis menyadari bahwa tesis ini bukanlah tujuan akhir dari proses belajar, karena belajar tidak memiliki batasan waktu dan wajib dilakukan hingga akhir hayat. Semoga dengan tesis ini dapat memberi sumbangsih serta manfaat bagi para pihak yang berkepentingan dan para pembaca.

Betapa bersyukurya saya karena dengan terselesaikannya tesis ini penulis ingin mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu, mendukung dan tiada henti memberi doa bagi penulis.

Pihak – pihak yang sangat berperan dalam penulisan tesis ini dari awal hingga detik ini yang memberikan dukungan:

1. Kedua orang tua saya Bapak Sudarso dan Ibu Nusrotin yang selalu mencurahkan kasih sayangnya dan tiada henti-hentinya mendoakan saya.
2. Kakak saya Hilda Primantha dan Irjinia Putri yang selalu mendukung saya.
3. Ibu Dr. Indira Retno Aryatie, S.H., M.H. selaku Koordinator Program

Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga.

4. Ibu Indrawati, S.H., LL.M dan Ibu Dr. Sarwirini, S.H., M.S selaku Dosen Pembimbing yang dengan sabar membimbing dan memberi doa terbaik kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan tesis ini.
5. Ibu Dr. Rr. Herini Siti Aisyah, S.H., M.H. selaku ketua penguji.
6. Bapak Dr. Deddy Sutrisno, S.H., M.H. dan Bapak Oemar Moechtar, S.H., M.Kn yang telah bersedia menjadi dosen penguji pada sidang saya.
7. Radytya Bagus Bimoaji yang selalu ada untuk saya, selalu memberikan dukungan tanpa lelah, Terimakasih atas kasih sayang yang diberikan hingga saat ini.
8. Sahabatku yang selalu menemani langkahku yakni Sabrina dan Agatha.
9. Rekan kerja di kantor Notaris Sri Wahyu Jatmikowati yang senantiasa mendukung dalam pencapaian gelar ini dan proses penerimaan CPNS Kejaksaan RI.
10. Terimakasih kepada semua teman yang tidak tercantumkan namun telah menemani dan berteman dengan saya selama proses belajar di Program Studi Magister Kenotariatan, Sayang Kalian semua.

Semoga kita semua selalu diberikan kesehatan, keberkahan dan kelancaran.
Aamiin.

Surabaya, 25 Januari 2022
Penyusun



ASA INTAN PRIMANTA, S.H
NIM. 032014253028

DAFTAR PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Lembar Negara Tahun 2000 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3988).

Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 Tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia 2019 Nomor 183, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6389).

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 208/Pmk. 07 /2018 Tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan.

Peraturan Walikota Surabaya Nomor 3 Tahun 2015 Tentang Klasifikasi Dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perkotaan Tahun 2015 Di Kota Surabaya menyatakan bahwa klasifikasi dan besarnya Nilai Jual Objek Pajak.

Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 5 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2010 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Perkotaan.

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573).

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 672).

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2021 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah Dalam Rangka Mendukung Kemudahan Berusaha Dan Layanan Daerah (Lembar Negara Tahun 2021 Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6622).

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
PANITIA PENGUJI.....	iv
PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS.....	v
MOTTO.....	vi
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR PERUNDANG-UNDANGAN.....	xi
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	10
1.3. Tujuan Penelitian.....	11
1.4. Manfaat Penelitian.....	11
1.4.1. Manfaat Teoritis.....	11
1.4.2. Manfaat Praktis.....	11
1.5. Metode Penelitian.....	12
1.5.1 Tipe Penelitian.....	12

1.5.2 Pendekatan Penelitian	12
1.5.3 Sumber Bahan Hukum	13
1.5.4 Metode Pengumpulan Bahan Hukum	15
1.5.5 Analisis Bahan Hukum	16
1.6.Sistematika Penulisan.....	17

BAB II *RATIO LEGIS* PEMUNGUTAN BPHTB BERDASARKAN NILAI ZONASI TANAH SETELAH BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG CIPTA KERJA 19

2.1 Legalitas Pemungutan BPHTB Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020.....	19
2.2 Karakteristik Nilai Zonasi Tanah Sebagai Dasar Pemungutan BPHTB.....	33
2.3 Urgensi Nilai Zonasi Tanah Sebagai Dasar Pemungutan BPHTB.....	38
2.4 Penentuan Tarif BPHTB Berdasarkan Nilai Zonasi Tanah.....	45

BAB III KEABSAHAN TINDAKAN PEMERINTAH DALAM PEMUNGUTAN BPHTB SETELAH BERLAKUNYA PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 10 TAHUN 2021.....51

3.1	Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Pemungutan BPHTB Setelah Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2021.....	51
3.2	Prosedur Penentuan Zonasi Tanah Sebagai Dasar Pemungutan BPHTB.....	58
3.3.	Substansi Penentuan Zonasi Tanah Sebagai Dasar Pemungutan BPHTB.....	65
3.4	Penentuan Nilai Zonasi Tanah Setelah Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2021.....	67

BAB IV PENUTUP

- 4.1 Kesimpulan
- 4.2 Saran

DAFTAR BACAAN