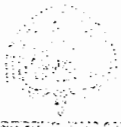


Rj  
343.025 R  
SUT  
04

 PTSA PERSERIKATAN TANAMAN SUNDA YOGYAKARTA	STAFIAAN PTSA YOGYAKARTA
Tanggal	18 JUN 2004
Referensi	48/MH/Hd.6/2004
Kendat	Rj.343.025 R/SUT/04
Selesai Diproses	



**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA  
PROGRAM PASCASARJANA  
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM**

**TESIS**

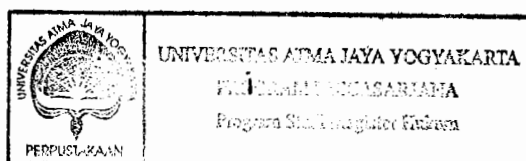
**IMPLEMENTASI SISTEM *SELF ASSESSMENT* DALAM  
UNDANG-UNDANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH  
DAN BANGUNAN (UU NO.21 TH.1997 JO. UU NO. 20 TH.  
2000) UNTUK MENINGKATKAN PENDAPATAN DAERAH DI  
KABUPATEN SLEMAN**

oleh :

**Sutarto**

**No. Mhs. : 01.753/PS/MIH**

**UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT-SYARAT  
GUNA MENCAPAI GELAR MAGISTER ILMU HUKUM  
2004**





UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA  
**PROGRAM PASCASARJANA**  
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM

Tesis@mihr2004

**TANDA PENGESAHAN TESIS**

**N a m a** : Sutarto  
**Nomor Mahasiswa** : 01.753/PS/MIH  
**Konsentrasi** : Hukum Bisnis  
**Judul tesis** : IMPLEMENTASI SISTEM *SELF ASSESSMENT* DALAM UNDANG-UNDANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (UU NO.21 TH.1997 JO. UU NO. 20 TH. 2000) UNTUK MENINGKATKAN PENDAPATAN DAERAH DI KABUPATEN SLEMAN

Tanggal, 9/4<sup>04</sup>

Pembimbing I,

SW. Endah Cahyowati, SH., MS.

Tanggal, 3/4<sup>04</sup>

Pembimbing II,

D. Krismantoro, SH., M.Hum.



Ketua Program,

PROGRAM  
PASCASARJANA  
Dr. MG. Endang Sumiami, Dra., SH., M.Hum.



UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA  
**PROGRAM PASCASARJANA**  
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM

Tevig@mitr2004

TESIS  
**IMPLEMENTASI SISTEM *SELF ASSESSMENT* DALAM UNDANG-UNDANG  
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (UU NO.21  
TH.1997 JO. UU NO. 20 TH. 2000) UNTUK MENINGKATKAN  
PENDAPATAN DAERAH DI KABUPATEN SLEMAN**

Dipersiapkan dan di susun oleh :

Sutarto

No. Mhs : 01.753/PS/MH

Tesis ini telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji  
pada tanggal : 14 April 2004

Dewan Penguji :

SW. Endah Cahyawati, SH., MS.

Ketua

D. Krismantoro, SH., M.Hum.

Anggota

Sri Pudyatmoko, SH., M.Hum.

Anggota

## PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini merupakan karya pribadi dan bukan merupakan kutipan atau duplikat dari karya tulis yang telah ada sebelumnya. Semua yang tertulis baik berupa data, teks, tabel, analisis, kesimpulan dan rekomendasi, kecuali yang telah secara tertulis diacu dalam tesis ini adalah murni karya saya dan merupakan hasil kerja pribadi.

Yogyakarta, Maret 2004

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sutarto', with a large, sweeping initial 'S'.

( SUTARTO )

## **PERSEMBAHAN**

**Tesis ini penulis persembahkan :**

- **Untuk masyarakat, bangsa dan negaraku.**
- **Untuk almamaterku Program Pascasarjana  
Magister Hukum Universitas Atmajaya  
Yogyakarta**
- **Untuk istriku tercinta yang dengan sabar  
selalu memberi dorongan dan bantuan  
dalam penulisan tesis ini**
- **Untuk anak-anakku tersayang, yang dengan  
caranya sendiri-sendiri telah menyemangati  
dalam penulisan tesis ini**
- **Untuk kakak-kakakku dan sahabat-  
sahabatku**

## KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur kami panjatkan kehadapan Alloh SWT., karena hanya berkat Rahmat dan Kasih Nya, maka penulisan tesis yang berjudul “ Implementasi Sistem *Self Assessment* pada Undang-Undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (UU. No. 20 Th. 2000) dalam meningkatkan Pendapatan Daerah di Kabupaten Sleman” dapat diselesaikan.

Tesis ini disusun dalam rangka memenuhi persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Ilmu Hukum dengan konsentrasi Hukum Bisnis pada Program Pascasarjana Universitas Atmajaya Yogyakarta.

Dalam perjalanan saya menulis tesis ini, banyak pihak yang sangat berjasa dan oleh karenanya pada kesempatan ini saya ingin menyampaikan terima kasih kepada :

1. Ibu Dr. Sukmawati Sukamulya. Gmn. Selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Atmajaya Yogyakarta, atas perhatiannya untuk mewujudkan tesis ini.
2. Ibu Dr. MG. Endang Sumiarni, Dra., SH., M.Hum. selaku Ketua Program Magister Hukum Universitas Atmajaya Yogyakarta, yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk mewujudkan tesis ini.
3. Ibu SW. Endah Cahyowati, SH., MS., dan Bapak D. Krismantoro, SH., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing yang telah berkenan meluangkan waktunya memberikan bimbingan, petunjuk, dan pengarahan yang sangat berharga kepada penulis.

4. Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Sleman, Kepala Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Yogyakarta, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, Kepala Kantor Badan Pengelola Keuangan dan Kekayaan Daerah Kabupaten Sleman, dan Ibu Wiwik Widjati,SH selaku Notaris / PPAT Kabupaten Sleman, serta para wajib pajak selaku responden penelitian yang telah memberikan ijin penelitian dan memberikan bahan-bahan yang sangat bermanfaat bagi penyelesaian tesis ini.
5. Bapak / Ibu Dosen Program Studi ilmu Hukum pada Program Pascasarjana Universitas Atmajaya Yogyakarta, atas segala bimbingan dan ilmu yang telah diberikan selama penulis menempuh kuliah.
6. Rekan – rekan mahasiswa jurusan Ilmu Hukum pada Program Pasca Sarjana Universitas Atmajaya Yogyakarta, dan rekan – rekan Hakim Pengadilan Negeri Sleman, serta berbagai pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis sangat menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari kesempurnaan. Untuk itu dengan segala kerendahan hati Penulis dengan sangat senang hati akan menerima kritik dan saran dalam rangka penyempurnaan tesis ini. Semoga percikan pemikiran yang sangat sederhana ini dapat bermanfaat bagi usaha untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur bagi seluruh rakyat Indonesia.

Yogyakarta, April 2004.

Penulis.



## INTISARI

Tesis ini dengan permasalahan apakah implementasi sistem *self assessment* dalam UU No. 21 Th. 1997 jo. UU No. 20 Th. 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sudah dapat memberikan kepastian hukum bagi petugas pajak maupun wajib pajak, dan upaya-upaya apakah yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Sleman dalam mengatasi *under assessment / mark down* yang dilakukan wajib pajak, serta apakah dengan sistem *self assessment* dalam UU No. 21 Th. 1997 jo. UU No. 20 Th. 2000 tentang BPHTB telah dapat meningkatkan pendapatan daerah di Kabupaten Sleman.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah implementasi sistem *self assessment* pada UU BPHTB sudah dapat memberikan kepastian hukum bagi petugas pajak, wajib pajak maupun pejabat terkait khususnya di Kabupaten Sleman, juga untuk mengetahui upaya-upaya yang dilakukan KP PBB Kabupaten Sleman dalam mengatasi *under assessment*, serta untuk mengetahui apakah sistem *self assessment* dalam UU BPHTB telah dapat meningkatkan pendapatan daerah di Kabupaten Sleman.

Penelitian ini dilakukan dengan jenis penelitian hukum empiris yaitu suatu penelitian hukum yang dilakukan secara langsung dari responden dan atau nara sumber dengan menggunakan data primer sebagai sumber data utamanya, kemudian dianalisis dengan menggunakan metode berpikir deduktif yaitu suatu cara berpikir dengan melakukan penalaran hukum melalui serangkaian kegiatan untuk mengetahui peraturan yang bersifat umum maupun ketentuan-ketentuan yang bersifat khusus.

Hasil penelitian diketahui bahwa implementasi sistem *self assessment* dalam UU No. 21 Th. 1997 Jo. UU No. 20 Th. 2000 tentang BPHTB masih kurang dapat memberikan kepastian hukum, karena masih banyak terjadi pengecilan dalam penghitungan dan pembayaran pajak (*under assessment*) oleh wajib pajak. Selanjutnya upaya yang dilakukan oleh KP PBB dalam mengatasi *under assessment* adalah : 1). Melakukan penagihan terhadap pajak kurang bayar dengan menerbitkan SKBKB. 2). Dalam hal-hal tertentu, maka atas permohonan wajib pajak, KP PBB dapat memberikan pengurangan pembayaran pajak. 3). Meningkatkan tertib laporan dari PPAT, Pejabat lelang maupun Pejabat Pertanahan dan menerapkan sanksi secara tegas terhadap pejabat yang tidak memenuhi ketentuan. 4). KP PBB melakukan penyuluhan kepada masyarakat mengenai masalah pajak BPHTB. Dari penelitian dapat diketahui juga bahwa penerimaan pajak BPHTB yang menerapkan sistem *self assessment* telah dapat meningkatkan pendapatan daerah di Kabupaten Sleman walaupun belum maksimal hasilnya

Kata kunci : 1). Sistem *self assessment*. 2). Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. 3). Peningkatan pendapatan daerah.

## ABSTRACT

Problem of this thesis are whether the implementation of *self assessment* system within the 1997 Act No. 21 Jo the 2000 Act No. 20 on the Income Toll of Right on Land and Building has already able to give legal assurance both for tax officers and tax obligators. The thesis also viewed what efforts are conducted by the Tax Service Office of Land and Building of Sleman Regency in overcoming *under assessment/mark down* done by tax obligators, and also by *self assessment* system within the 1997 Act No 21 Jo the 2000 Act No 20 on the Income Toll of Right on Land and Building capable to increase regional income in Sleman Regency.

This research aimed at understanding whether the implementation of *self assessment* system on the Income Toll of Right on Land and Building Act has given legal assurance for tax officers, tax obligators, and related officers especially in Sleman Regency. It also aims to understand efforts done by the Tax Service Office of land and Building of Sleman Regency in solving *under assessment*, and also to understand whether *self assessment* system within the Income Toll of Right on Land and Building Act has increased regional income in Sleman Regency.

The research were conducted with legal empirical research type, that was a legal investigation performed directly out of respondents and/or informants by using primary data as its main data sources. Then, the data was analyzed using deductive reasoning method that was a way of logic by doing legal reasoning through series of activity to understand general regulations and particular facts.

The research found out that the implementation of *self assessment* system within the 1997 Act No 21 Jo the 2000 Act No 20 on the Income Toll of Right on Land and Building remained less able to provide legal assurance, due to there were still many underestimation in tax calculation and payment (*under assessment*) by tax obligators. Further, the efforts done by the Tax Service Office of Land and Building in overcoming *under assessment* were as follow: 1). Implementing a claim toward debt tax by issuing the Income Toll Assessment of Right over Unpaid Land and Building. 2). In certain cases, upon tax obligators' request, the Tax Service Office of Land and Building can provide the reduction of tax payment. 3). Increasing the orderly reports from the Land Official Document Legislator Officer, both Auction Officers and Land Affairs Officers and applies strict sanction to the officers who do not meet the terms. 4). The Tax Service Office of Land and Building does inform to the community about the Income Toll of Right on Land and Building tax issue. Out of the research, it could be known that the acceptance of the Income Toll of Right on Land and Building taxes implementing *self assessment* system has already increased regional income in Sleman Regency though the yield has not as maximum as possible yet.

Keywords: 1) *self-assessment* system, 2) the Income Toll of Right on Land and Building, 3) increasing regional income.

## DAFTAR TABEL

	<b>Halaman</b>
1. Tabel 1. Realisasi Penerimaan Pajak BPHTB di Kabupaten Sleman .....	53
2. Tabel 2. Pelaksanaan Pembayaran Pajak BPHTB atas Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Sleman .....	69
3. Tabel 3. Pengetahuan Wajib Pajak terhadap Pajak BPHTB .....	71
4. Tabel 4. Realisasi Penerimaan BPHTB di Wilayah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta .....	73
5. Tabel 5. Realisasi Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Sleman .....	97
6. Tabel 6. Realisasi Pendapatan Bukan Asli Daerah Kabupaten Sleman	99
7. Tabel 7. Realisasi Pendapatan Bukan Asli Daerah dan Penerimaan BPHTB di Kabupaten Sleman .....	100

## DAFTAR SINGKATAN

<b>APBN</b>	= Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara
<b>BPHTB</b>	= Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
<b>BPN</b>	= Badan Pertanahan Nasional
<b>BPKKD</b>	= Badan Pengelolaan Keuangan dan Kekayaan Daerah
<b>DJP</b>	= Direktorat Jenderal Pajak.
<b> DPRD</b>	= Dewan Perwakilan Rakyat Daerah
<b>GBHN</b>	= Garis-Garis Besar Haluan Negara
<b>KP PBB</b>	= Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan
<b>Kep.Menkeu RI</b>	= Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia
<b>PPh</b>	= Pajak Penghasilan
<b>PPAT</b>	= Pejabat Pembuat Akta Tanah
<b>NJOP</b>	= Nilai Jual Obyek Pajak
<b>NIR</b>	= Nilai Indikasi Rata-Rata
<b>NPOP</b>	= Nilai Perolehan Obyek Pajak
<b>NPOPTKP</b>	= Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak
<b>SKBKB</b>	= Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar
<b>SKBKBT</b>	= Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan
<b>SSB</b>	= Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
<b>STB</b>	= Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
<b>STD</b>	= Surat Tagihan Denda

## DARTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN TESIS .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN UJIAN TESIS .....	iii
PERSEMBAHAN .....	iv
PERNYATAAN .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
INTI SARI .....	viii
ABSTRACT.....	ix
DAFTAR TABEL .....	x
DAFTAR SINGKATAN .....	xi
DAFTAR ISI .....	xii
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
<b>A. Latar Belakang Masalah .....</b>	<b>1</b>
<b>B. Permasalahan .....</b>	<b>11</b>
<b>C. Tujuan Penelitian .....</b>	<b>11</b>
<b>D. Manfaat Penelitian .....</b>	<b>12</b>
<b>E. Keaslian Penelitian .....</b>	<b>12</b>
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>14</b>
<b>A. Tinjauan umum tentang pajak .....</b>	<b>14</b>
<b>A.1. Pengertian Pajak .....</b>	<b>14</b>

A. 2. Fungsi Pajak .....	17
A. 3. Asas-Asas Pemungutan Pajak .....	18
A. 4. Teori Pemungutan Pajak .....	21
<b>B. Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah</b>	
dan Bangunan (BPHTB) .....	24
B.1. Obyek dan Subyek Pajak BPHTB .....	24
B.2. Sistem Pemungutan Pajak .....	32
B.3. Pejabat Yang Terkait Dengan Pajak BPHTB .....	35
C. Pendapatan Daerah .....	36
<b>BAB III CARA PENELITIAN .....</b>	<b>40</b>
A. Jenis Penelitian .....	40
B. Sumber Data .....	40
C. Lokasi Penelitian, Nara Sumber dan Responden .....	44
D. Analisis Data .....	45
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>47</b>
<b>A. Implementasi Sistem <i>Self Assessment</i> Dalam UU BPHTB</b>	
Di Kabupaten Sleman .....	47
A.1. Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak .....	54
A.2. Saat Pajak BPHTB Terutang / Harus Dibayar .....	58
A.3. Peran Laporan PPAT Dalam Pembuatan Akta	
Peralihan Hak Menurut UU BPHTB .....	64
<b>B. Upaya Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan</b>	
Dalam Mengatasi Masalah <i>Under Assessment</i> .....	75

B.1. Penetapan dan Penagihan Pajak Kurang Bayar .....	77
B.2. Pengurangan Pajak BPHTB .....	82
B.4. Pelaporan dan Penerapan Sanksi Administrasi	
Bagi Pejabat Terkait .....	86
B.5. Penyuluhan Bagi Wajib Pajak .....	90
C. Pajak BPHTB Kaitannya Dengan Peningkatan Pendapatan	
Daerah di Kabupaten Sleman .....	92
C.1. Pengelolaan Pendapatan Daerah di Kabupaten Sleman	92
C.2. Pendapatan Daerah Kabupaten Sleman .....	93
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>105</b>
A. Kesimpulan .....	105
B. Saran .....	106

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

**- Surat Keterangan**

