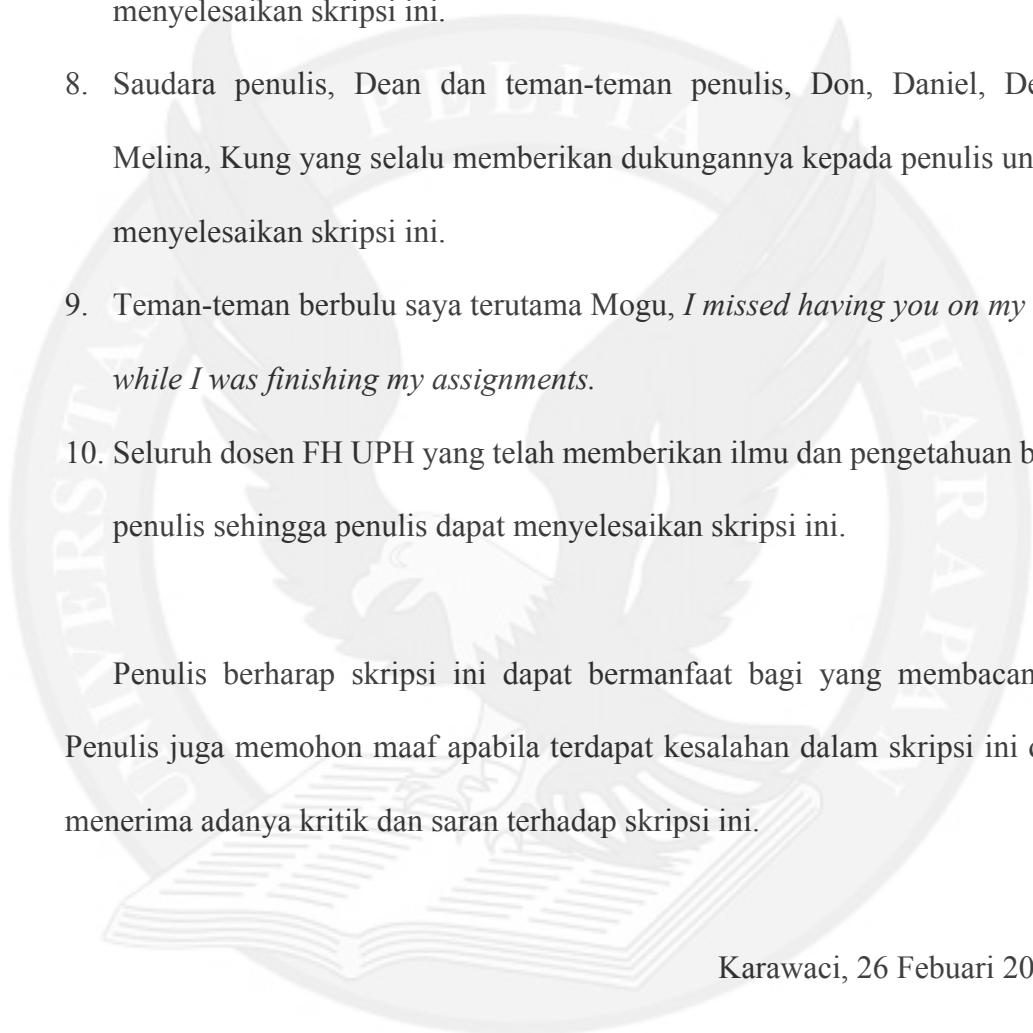


KATA PENGANTAR

Puji dan syukur saya panjatkan kepada Tuhan yang Maha Esa karena atas berkat dan kuasanya, saya dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul Tinjauan Yuridis atas Kemungkinan Penerapan Pajak Bumi dan Bangunan Bertarif Progresif Terhadap Tanah dan Properti di Indonesia. Penulisan skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan, Tangerang, Banten.

Dalam melakukan penelitian, penulisan skripsi maupun selama perkuliahan, penulis mendapatkan banyak pengetahuan, bantuan, saran, kritik dan dukungan, oleh karena itu Penulis menyampaikan terima kasih sebanyak-banyaknya kepada:

1. Prof. Dr. Bintan R. Saragih, S.H. selaku Dekan Fakultas Hukum
2. Dr. Vincentia Esti P.S., S.H., M. Hum selaku Kepala Jurusan Fakultas Hukum
3. Dr. Velliana Tanaya, S.H., M.H. selaku Direktur Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan
4. Dr. Jonker Sihombing, S.E., S.H., M.H., M.A sebagai dosen pembimbing saya dalam skripsi ini. Terima kasih untuk waktu, bimbingan, masukan dan ilmu yang telah dibagikan. Saya juga sangat berterima kasih atas kesabarannya dalam membimbing saya.
5. Tim Pengudi Sidang Tugas Akhir: Dr. Velliana Tanaya, S.H., M.H. (Ketua Sidang), Dr. Jonker Sihombing, S.H., M.H., M.A., Catherine Susantio, S.H., M.M., M.Kn., yang telah meluangkan waktunya serta memberikan kritik dan saran bagi skripsi saya.

- 
6. Kedua orang tua penulis Tonny Antonius, S.H. dan Dra. Sie Yennawati yang telah memberikan kasih sayang, pengertian dan dukungannya (*a constant nagging, rather*) selama ini sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.
 7. Adik saya, Canissia Leo Bunga yang terus memotivasi saya untuk menyelesaikan skripsi ini.
 8. Saudara penulis, Dean dan teman-teman penulis, Don, Daniel, Devi, Melina, Kung yang selalu memberikan dukungannya kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
 9. Teman-teman berbulu saya terutama Mogu, *I missed having you on my lap while I was finishing my assignments.*
 10. Seluruh dosen FH UPH yang telah memberikan ilmu dan pengetahuan bagi penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat bagi yang membacanya. Penulis juga memohon maaf apabila terdapat kesalahan dalam skripsi ini dan menerima adanya kritik dan saran terhadap skripsi ini.

Karawaci, 26 Februari 2018,

Jodi Carissa Leo Bunga

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL TUGAS AKHIR.....	Error! Bookmark not defined.
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR.....	ii
LEMBAR PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR.....	iii
LEMBAR PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR	iv
ABSTRACT	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR ISTILAH	xi
DAFTAR TABEL	xii
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan masalah	15
1.3 Tujuan Penulisan.....	16
1.4 Manfaat Penulisan.....	16
1.5 Sistematika Penulisan	17
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	19
2.1 Kerangka Teoritis.....	19
2.1.1 Tanah dan Properti di Indonesia	19
2.1.1.1 Asas-asas Pertanahan	20

2.1.1.2 Jenis Hak-hak atas Tanah.....	22
2.1.1.3 Tanah Terlantar.....	24
2.1.1.4 Perpajakan dalam Bidang Pertanahan di Indonesia	25
2.1.2 Pajak di Indonesia.....	28
2.1.2.1 Fungsi pajak.....	29
2.1.2.2 Syarat-syarat Pemungutan Pajak.....	30
2.1.2.3 Teori-Teori mengenai Perpajakan.....	31
2.1.2.4 Tarif Pajak bersifat Progresif.....	33
2.1.3 Pengaturan Tanah dan Pajak Tanah di Singapura.....	36
2.1.3.1 Tanah dan Properti di Singapura.....	36
2.1.3.2 Pengaturan Pajak Properti di Singapura	38
2.2 Kerangka Konseptual.....	40
BAB III. METODE PENELITIAN	43
3.1 Jenis Penelitian.....	44
3.2. Bahan Penelitian	47
3.2.1 Bahan Hukum Primer	47
3.2.2 Bahan Hukum Sekunder	48
3.2.3 Bahan Hukum Tersier	48
3.3 Sifat Analisis.....	49
3.3.1 Pendekatan yang digunakan.....	49
3.3.2 Sifat Analisis Kualitatif.....	50
BAB IV. PEMBAHASAN & ANALISIS	52
4.1 Kesesuaian Penerapan Pajak Progresif dengan Nilai-Nilai yang Terkandung dalam UUPA.....	52
4.1.1 Kesesuaian Tarif Progresif dengan Asas Religiusitas	60
4.1.2 Kesesuaian Tarif Progresif dengan Asas Kebangsaan.....	61
4.1.3 Kesesuaian Tarif Progresif dengan Asas Demokrasi.....	63

4.1.4 Kesesuaian Tarif Progresif dengan Asas Kemasyarakatan, Pemerataan dan Keadilan Sosial.....	63
4.1.5 Kesesuaian Tarif Progresif dengan Asas Penggunaan dan Pemeliharaan Tanah secara Berencana.....	64
4.2 Perbandingan Penerapan Pajak Progresif di Negara Singapura dengan Rencana Penerapan Pajak Progresif di Indonesia.....	65
4.2.1 Gambaran Penerapan Pajak atas Tanah dan Properti di Negara Anggota ASEAN	69
4.2.1.1 Pemungutan Pajak Tanah dan Properti di Singapura.....	69
4.2.2 Perbandingan Rencana Penerapan Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Bertarif Progresif di Indonesia dengan Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Bertarif Progresif di Singapura	73
4.2.2.1 Persamaan Rencana Penerapan Tarif Pajak Progresif atas Tanah dan Properti di Indonesia dengan Penerapan Tarif Pajak Progresif atas Tanah dan Properti di Singapura	73
4.2.2.2 Perbedaan Rencana Penerapan Tarif Pajak Progresif atas Tanah dan Properti di Indonesia dengan Penerapan Tarif Pajak Progresif atas Tanah dan Properti di Singapura	74
BAB V. KESIMPULAN & SARAN	77
5.1 Kesimpulan	77
5.2 Saran	78
DAFTAR PUSTAKA.....	79

DAFTAR ISTILAH

ASEAN	: <i>Association of Southeast Asian Nations</i>
<i>Annual Value</i>	: Estimasi pendapatan dari properti apabila properti tersebut disewakan selama setahun.
BPHTB	: Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau bangunan
CBT	: <i>Commercial Building Tax</i>
HGB	: Hak Guna Bangunan
HGU	: Hak Guna Usaha
HM	: Hak Milik
KT	: Konferensi Tingkat Tinggi
LAA	: <i>Land Acquisition Act</i>
MEA	: Masyarakat Ekonomi ASEAN
NJOP	: Nilai Jual Objek Pajak
PBB	: Pajak Bumi dan Bangunan
PPh	: Pajak Penghasilan
PPN	: Pajak Pertambahan Nilai
PPnBM	: Pajak Penjualan atas Barang Mewah
RPA	: <i>Residential Property Act</i>
WNI	: Warga Negara Indonesia
WNA	: Warga Negara Asing

DAFTAR TABEL

Tabel 1 Pengenaan Tarif Progresif untuk PBB di Wilayah DKI Jakarta.....	27
Tabel 2 Pengenaan Tarif Pajak Progresif untuk Penghasilan Pribadi di Indonesia.....	34
Tabel 3 Pengenaan Tarif Progresif untuk Kendaraan Bermotor Milik Pribadi DKI Jakarta.....	35
Tabel 4 Pengenaan Tarif Pajak Progresif untuk Tempat Tinggal yang Dihuni Sendiri oleh Pemilik (<i>Owner-occupied Residential</i>) di Singapura.....	69
Tabel 5 Pengenaan Tarif Pajak Progresif untuk Tempat Tinggal yang Tidak Dihuni Sendiri oleh Pemilik (<i>Non-owner-occupied Residential</i>) di Singapura.....	70