

UNIVERSITAS INDONESIA

**ANALISIS PROGRESIVITAS PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
(PBB) BAGI WAJIB PAJAK ORANG PRIBADI DI JAKARTA
SELATAN SERTA HUBUNGANNYA DENGAN
KETIDAKMAMPUAN MEMBAYAR PBB**

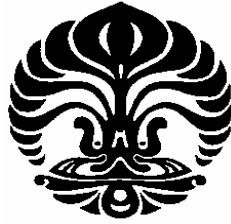
TESIS

**NANY ARIANY
NPM. 0806441503**

**FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
PROGRAM PASCA SARJANA**

**JAKARTA
JUNI, 2010**

Universitas Indonesia



UNIVERSITAS INDONESIA

**ANALISIS PROGRESIVITAS PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
(PBB) BAGI WAJIB PAJAK ORANG PRIBADI DI JAKARTA
SELATAN SERTA HUBUNGANNYA DENGAN
KETIDAKMAMPUAN MEMBAYAR PBB**

TESIS

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Magister
Sains (M.Si) dalam Ilmu Administrasi**

**NANY ARIANY
NPM. 0806441503**

**FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
PROGRAM PASCA SARJANA
DEPARTEMEN ILMU ADMINISTRASI
KEKHUSUSAN ADMINISTRASI & KEBIJAKAN PAJAK**

**JAKARTA
JUNI, 2010**

Universitas Indonesia

LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan seluruh sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Nany Ariany

NPM : 0806441503

Tanda Tangan:

Tanggal : 19 Juni 2010



LEMBAR PERSETUJUAN TESIS

Judul Tesis : Analisis Progresivitas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) bagi Wajib Pajak Orang Pribadi di Jakarta Selatan serta hubungannya dengan Ketidakmampuan Membayar PBB.

Penyusun : Nany Ariany

NPM : 0806441503

Program Studi : Ilmu Administrasi

Khususannya : Administrasi dan Kebijakan Perpajakan



Pembimbing Tesis

(.....)

Dr. Machfud Sidik, Msc

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Nany Ariany

NPM : 0806441503

Program Studi : Ilmu Administrasi

Judul Tesis : Analisis Progresivitas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) bagi Wajib Pajak Orang Pribadi di Jakarta Selatan serta hubungannya dengan Ketidakmampuan Membayar PBB.

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Sains pada Program Studi Ilmu Administrasi, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Indonesia

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Dr. Machfud Sidik, Msc (.....)

Penguji : Prof Dr. Azhar Kasim, MPA (.....)

Penguji : Dr. Roy V. Salomo, M.soc., Sc. (.....)

Penguji : Drs. Heri Faturrahman, Msi (.....)

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 19 Juni 2010

Dekan
Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik
Universitas Indonesia

Prof. Dr. Bambang Shergi Laksmono, MSc
NIP. 196108291987111001

Universitas Indonesia

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan Puji Syukur kehadirat Allah Subhanallau Wataa'la, Tuhan Yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang, yang telah memberikan ridhoNya sehingga tesis ini dapat selesai pada waktunya. Berdasarkan pada penelitian dan analisis terhadap beban pajak atas tanah dan bangunan yang digunakan Wajib Pajak sebagai tempat tinggalnya maka tesis ini berjudul "Analisis Progresivitas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) bagi Wajib Pajak Orang Pribadi di Jakarta Selatan serta hubungannya dengan Ketidakmampuan Membayar PBB."

Penelitian ini terinspirasi dari fenomena perubahan di sekitar tempat tinggal penulis dimana terjadi pergeseran kawasan bisnis ke kawasan pemukiman yang membuat Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) melonjak tinggi yang akhirnya membuat banyak Wajib Pajak berpindah ke daerah pinggiran kota. Penelitian ini penulis persembahkan kepada ibunda tercinta yang telah mengabdikan lebih dari 30 tahun di bidang hukum tanah nasional. Semoga penelitian ini dapat mendorong administrator perpajakan Indonesia untuk lebih memperhatikan unsur keadilan dalam pengenaan pajak.

Pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya dan setinggi-tinggi kepada semua pihak, yang telah berpartisipasi dan membantu atas selesainya tesis ini, yaitu :

1. Orang tua saya, Bapak Mura P. Hutagalung dan Ibu Arie Hutagalung serta adik saya Rima Muryantina yang telah meluangkan waktu, tenaga, dan biaya untuk membantu saya dalam penelitian ini. Terutama sekali untuk ayah saya yang semangat sekali menyebarkan angket.
2. Bapak. Dr. Machfud Sidik selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran untuk memberikan bimbingan, petunjuk dan masukan yang sangat berharga dalam penulisan tesis ini.
3. Bapak Prof Dr. Azhar Kasim, Bapak Drs. Heri Faturrahman, Msi, Bapak Dr. Roy V. Salomo dan Ibu Dr. Lina M. Jannah sebagai dosen penguji atas masukannya yang sangat berharga.
4. Bapak Prof. Dr. Bambang Shergi Laksmono, MSc selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Indonesia.

5. Seluruh staf pengajar Program Pascasarjana Departemen Ilmu Administrasi Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Indonesia terutama Almarhum Bapak Iwan Hindawan Dadi yang telah memberikan banyak sekali bahan-bahan tentang pajak properti sebelum beliau berpulang ke rahmatullah. Semoga amal-amal Bapak diterima di sisi Allah.
6. Rekan-rekan di NV Mass dan AHP yang sudah banyak saya susahkan selama proses penelitian ini terutama yang telah bersedia membantu menyebarkan angket: Arfanky, Pak Lutfi, Mbak Titi, Pak Bin, Mbak Nurma, Mbak Evi, Mbak Uci dan Pak Agus.
7. Para responden yang telah berbaik hati mau meluangkan waktu dan pikirannya untuk mengisi angket saya yang cukup banyak pertanyaannya.
8. Seluruh staf sekretariat Program Pascasarjana Departemen Ilmu Administrasi Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Indonesia terutama untuk staf Perpustakaan atas buku-buku elektronik gratisnya.
9. Teman-teman di Program Pascasarjana Universitas Indonesia terutama untuk Mbak Ira, Mbak Eni, dan Bu Ana yang telah banyak membantu saya selama masa perkuliahan.
10. Teman-teman yang telah menghibur dan menyemangati saya selama mengerjakan tesis ini terutama Pigo, Bemo, Nino, Joonie, Kiki dan teman-teman di FI serta pihak-pihak lain tidak bisa saya sebutkan satu persatu di sini.

Jakarta, 19 Juni 2010

Penulis

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nany Ariany
NPM : 0806441503
Program Studi : Pasca Sarjana
Departemen : Ilmu Administrasi
Fakultas : Ilmu Sosial dan Ilmu Politik
Jenis karya : Tesis

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

”Analisis Progresivitas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) bagi Wajib Pajak Orang Pribadi di Jakarta Selatan serta hubungannya dengan Ketidakmampuan Membayar PBB.“

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta
Pada tanggal : 19 Juni 2010

Yang menyatakan

(Nany Ariany)

DAFTAR ISI

LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS.....	i
LEMBAR PERSETUJUAN TESIS.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR TABEL	xi
1. PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Pokok Permasalahan.....	11
1.3. Ruang Lingkup Penelitian.....	11
1.4. Kegunaan Penelitian.....	12
1.5. Tujuan Penelitian.....	12
1.6. Sistematika Pembahasan.....	12
2. TINJAUAN PUSTAKA	14
2.1. Tinjauan Literatur.....	14
2.1.1. Pengetahuan Dasar Perpajakan.....	14
2.1.1.1. Definisi Pajak.....	14
2.1.1.2. Fungsi Pajak.....	14
2.1.1.3. Pengelompokan Pajak.....	15
2.1.1.4. Prinsip-Prinsip Perpajakan.....	18
2.1.2. Teori Keadilan dalam Perpajakan.....	20
2.1.2.1. Teori Mengenai Prinsip Keadilan dalam Perpajakan Secara Umum.....	20
2.1.2.2. Teori Mengenai Prinsip Keadilan dalam Pajak Properti.....	23
2.1.3. Filosofi Pajak atas Tanah.....	25
2.1.4. Keunggulan dan Kelemahan Pajak Properti.....	27
2.1.5. Teori Perumusan Kebijakan Pajak Properti.....	32
2.1.5.1 Teori Penentuan Dasar Pengenaan Pajak.....	33
2.1.5.2. Teori Penentuan Tarif Pajak	35
2.1.5.3. Pembebasan Pajak (<i>Exemption</i>) dan Pembatasan Pajak Properti (<i>Property Tax Limitation</i>)	37
2.2. Gambaran Umum Objek Penelitian.....	40
2.2.1. Sejarah Pengenaan Pajak atas Tanah dan Bangunan di Indonesia...40	
2.2.2. Kebijakan Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Indonesia untuk Tahun Pajak 2007-2009.....	42
2.2.2.1. Objek Pajak dan Subjek Pajak	42
2.2.2.2. Tarif dan Dasar Pengenaan Pajak	43
2.2.2.3. Administrasi Pemungutan	44
2.2.2.4. Keberatan, Banding dan Permohonan Pengurangan PBB.....	45
2.3. Penelitian Terdahulu.....	48
2.4. Kerangka Pemikiran.....	54
3. METODE PENELITIAN	57

3.2. Jenis Penelitian	57
3.3. Model Penelitian	57
3.4. Lokasi Penelitian, Populasi-Sampel.....	59
3.4.1. Lokasi Penelitian.....	60
3.4.2. Populasi.....	61
3.4.3. Sampel.....	61
3.5. Teknik Pengumpulan Data.....	62
3.6. Operasionalisasi Variabel Penelitian	62
3.7. Hipotesis.....	66
3.8. Teknik Analisis Data.....	66
3.8.1. Uji Validitas dan Uji Reliabilitas.....	67
3.8.2. Analisa Model Regresi.....	67
3.9. Keterbatasan Penelitian.....	69
4. PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN.....	70
4.1. Responden Penelitian.....	70
4.2. Analisis Statistika Data Kuesioner.....	73
4.2.1. Analisis Data Objek Pajak.....	73
4.2.2. Analisis Data Variabel PBB (\hat{Y}_1).....	76
4.2.3. Analisis Data Variabel Kekayaan Bersih ($X_{1.1}$) dan Rasio PBB terhadap Kekayaan Bersih ($X_{2.1}$).....	77
4.2.4. Analisis Data Variabel Penghasilan Bersih ($X_{1.2}$) dan Rasio PBB terhadap Penghasilan Bersih ($X_{2.2}$).....	84
4.2.5. Analisis Data Variabel Ketidakmampuan Membayar (\hat{Y}_2).....	91
4.3. Analisis Uji Validitas dan Reliabilitas.....	98
4.4. Analisis Regresi dan Analisis Korelasi	98
4.4.1. Analisis Regresi dan Analisis Kesesuaian Persamaan Regresi antara PBB (\hat{Y}_1) dengan Kekayaan Bersih ($X_{1.1}$) dan Penghasilan Bersih ($X_{1.2}$).....	100
4.4.2. Analisis Regresi dan Analisis Kesesuaian Persamaan Regresi antara Ketidakmampuan Membayar (\hat{Y}_2) dengan Rasio PBB terhadap Kekayaan Bersih ($X_{2.1}$) dan Rasio PBB terhadap Penghasilan Bersih ($X_{2.2}$).....	103
4.5. Hasil Uji Hipotesis.....	109
5. KESIMPULAN DAN SARAN	113
5.1. Kesimpulan.....	113
5.2. Saran.....	114
DAFTAR PUSTAKA.....	116
DAFTAR RIWAYAT HIDUP PENULIS.....	122
LAMPIRAN: Format Angket Penelitian	

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1. Grafik Hubungan antara Tarif pajak dan Jumlah Penghasilan oleh Santoso (2007)	36
Gambar 2.2 Kerangka Pemikiran.....	55
Gambar 3.1 Operasionalisasi Variabel.....	61
Gambar 4.1. Grafik Rata-rata (<i>Mean</i>) Nilai PBB Terhutang ditinjau dari Penghasilan rata-rata per bulan.....	78
Gambar. 4.2. Grafik Rasio PBB terhadap Kekayaan Bersih ($X_{2.1}$) ditinjau dari Penghasilan rata-rata per bulan.....	81
Gambar 4.3. Grafik Rasio PBB terhadap Penghasilan Bersih ($X_{2.2}$) ditinjau dari Penghasilan rata-rata per bulan.....	90
Gambar 4.4. Grafik Persentase Responden yang memiliki masalah dengan ketidakmampuan membayar ditinjau dari Penghasilan rata-rata per bulan.....	96
Gambar 4.5. Grafik Persentase Responden yang memiliki masalah dengan ketidakmampuan membayar ditinjau dari Rasio PBB terhadap Kekayaan Bersih ($X_{2.1}$).....	97
Gambar 4.6. Grafik Persentase Responden yang memiliki masalah dengan ketidakmampuan membayar ditinjau dari Rasio PBB terhadap Penghasilan Bersih ($X_{2.2}$).....	98
Gambar 4.7. Gambar Normal P-Plot dari Garis Regresi dari persamaan $\hat{Y}_1 = 420.076,626 + 0,667 X_{1.1} - 0,021 X_{1.2}$	103
Gambar 4.8. Gambar Normal P-Plot dari Garis Regresi dari persamaan $\hat{Y}_2 = 6,393 + 0,028 X_{2.1} - 0,043 X_{2.2}$	106

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1. Sejarah Pengenaan Pajak atas Tanah dan Bangunan di Indonesia.....	40
Tabel 2.2. Rangkuman Penelitian Terdahulu	52
Tabel 3.1. Konsep, Variabel, Definisi, Indikator, dan Skala Data dalam Penelitian.....	64
Tabel. 3.2. Hipotesis Penelitian.....	66
Tabel. 4.1. Klasifikasi Responden berdasarkan Stratifikasi Pendapatan.....	70
Tabel. 4.2 Lokasi Tempat Tinggal Responden.....	71
Tabel. 4.3. Rincian Data Responden	72
Tabel 4.4. Profil Objek Pajak.....	74
Tabel 4.5. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) per Kecamatan.....	75
Tabel 4.6. Rata-rata tagihan PBB per Kecamatan.....	77
Tabel 4.7. Total Harta Wajib Pajak per Kecamatan.....	79
Tabel. 4.8. Perhitungan Kekayaan Bersih ($X_{1.1}$) dan dan Rasio PBB terhadap Kekayaan Bersih ($X_{2.1}$) ditinjau dari Penghasilan rata-rata per bulan.....	80
Tabel 4.9. Nilai Harta selain NJOP Tempat Tinggal.....	83
Tabel 4.10. Penghasilan dan Biaya Rutin Wajib Pajak berdasarkan Kecamatan..	85
Tabel 4.11. Perbandingan NJOP Tempat Tinggal dan Nilai Rata-Rata Penghasilan per bulan Responden tiap Kecamatan.....	86
Tabel. 4.12. Perhitungan Penghasilan Bersih ($X_{1.2}$) dan Rasio PBB terhadap Penghasilan Bersih ($X_{2.2}$) ditinjau dari Penghasilan rata-rata per bulan.....	88
Tabel 4.13. Indikator Ketidakmampuan Membayar Wajib Pajak.....	91
Tabel 4.14 Reaksi Wajib Pajak atas Masalah Ketidakmampuan Membayar.....	92
Tabel 4.15. Jumlah Responden yang Bermasalah dan Tidak Bermasalah dengan Ketidakmampuan Membayar per Kecamatan.....	93
Tabel 4.16. Jumlah Responden Yang Tidak Tahu Cara Mengajukan Permohonan pengurangan PBB serta Yang Sudah Mengajukannya per Kecamatan.....	94
Tabel 4.17. Latar Belakang Responden Yang Tidak Tahu Cara Mengajukan Permohonan Pengurangan PBB serta Yang Sudah Mengajukannya.....	95
Tabel 4.18. Hasil Pengujian Validitas dan Reliabilitas oleh SPSS.....	99
Tabel 4.19. Hasil Perhitungan SPSS atas Korelasi Regresi ($b_{1.1}$ dan $b_{1.2}$) untuk model regresi $\hat{Y}_1 = a_1 + b_{1.1} X_{1.1} + b_{1.2} X_{1.2}$	100
Tabel 4.20. Hasil Perhitungan SPSS atas koefisien determinasi (R^2) dan uji Anova (F -test) untuk model regresi $\hat{Y}_1 = 420.076,626 + 0,667 X_{1.1} - 0,021 X_{1.2}$	102
Tabel 4.21. Hasil Perhitungan SPSS atas Korelasi Regresi ($b_{2.1}$ dan $b_{2.2}$) untuk model regresi $\hat{Y}_2 = a_2 + b_{2.1} X_{2.1} + b_{2.2} X_{2.2}$	104
Tabel 4.22. Hasil Perhitungan SPSS atas koefisien determinasi (R^2) dan uji Anova (F -test) untuk model regresi $\hat{Y}_2 = 6,393 + 0,028 X_{2.1} - 0,043 X_{2.2}$	105
Tabel 4.23. Hasil Perhitungan SPSS atas Analisa <i>Casewise Diagnostics</i> untuk model regresi $\hat{Y}_2 = 6,393 + 0,028 X_{2.1} - 0,043 X_{2.2}$	106
Tabel 4.24. Data Responden yang tidak bermasalah dengan tagihan PBB ditinjau dari Rasio PBB terhadap Penghasilan Bersih ($X_{2.2}$).....	108
Tabel 4.25. Data Responden yang tidak bermasalah dengan tagihan PBB ditinjau dari Rasio PBB terhadap Kekayaan Bersih ($X_{2.1}$).....	109
Tabel 4.26. Hasil Uji Hipotesis.....	110

ABSTRAK

Nama : Nany Ariany
Program Studi : Ilmu Administrasi
Judul : Analisis Progresivitas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) bagi Wajib Pajak Orang Pribadi di Jakarta Selatan serta hubungannya dengan Ketidakmampuan Membayar PBB
Xii + 122 halaman + 1 lampiran
Daftar Pustaka: 33 Buku + 22 Jurnal + 8 Undang-Undang dan Peraturan + 10 Artikel

Tesis ini membahas progresivitas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), yang lebih dikenal oleh dunia sebagai pajak properti dan sumber daya alam di Indonesia, khususnya bagi Wajib Pajak yang mengalami kenaikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atas rumah tempat tinggalnya. Tujuan penelitian ini adalah untuk menjelaskan apakah PBB progresif terhadap kemampuan ekonomis Wajib Pajak di Jakarta Selatan. Selain itu, penelitian ini juga ingin menjelaskan apakah rasio beban PBB terhadap kemampuan ekonomis Wajib Pajak mempengaruhi ketidakmampuan Wajib Pajak dalam membayar PBB dan apakah tindakan yang dilakukan Wajib Pajak di Jakarta Selatan bila memiliki masalah ketidakmampuan membayar PBB. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah metode analisis regresi linier berganda, dengan teknik pengumpulan data berupa kuisioner yang dibagikan pada 100 responden Wajib Pajak yang bertempat tinggal di Wilayah Jakarta Selatan dengan *sampling* berdasarkan tingkat penghasilan Wajib Pajak. Dari analisis regresi diketahui bahwa terdapat korelasi positif antara beban PBB dengan kekayaan bersih sebesar 0,667 dan korelasi negatif dengan penghasilan bersih sebesar -0,021 namun tidak terdapat korelasi yang kuat antara rasio beban PBB terhadap kekayaan dan penghasilan bersih dengan ketidakmampuan Wajib Pajak untuk membayar. Walaupun demikian, angka Wajib Pajak yang mengeluhkan ketidakmampuan membayar PBB cukup tinggi (60% dari total responden) dan secara nyata terdapat kesenjangan pendapatan antar Wajib Pajak yang bertempat tinggal di lokasi dengan nilai properti tinggi. Masih banyaknya Wajib Pajak yang ingin melakukan permohonan pengurangan PBB namun tidak mengerti mekanismenya yaitu sebesar 18 orang (30%) dari 60 orang jumlah responden yang memiliki masalah dengan ketidakmampuan membayar menunjukkan masih kurangnya sosialisasi peraturan perpajakan. Hasil penelitian menyarankan agar Pemerintah Daerah sebagai pihak yang akan mengemban kewenangan memungut PBB Pedesaan dan Perkotaan dapat membuat program pembatasan pajak yang menanggapi masalah ketidakmampuan membayar Wajib Pajak, menyiapkan integrasi data dan administrasi untuk mendukung sistem perpajakan tersebut serta memperluas sosialisasi dan pendidikan pajak bagi masyarakat khususnya program keringanan pajak bagi Wajib Pajak berpenghasilan rendah.

Kata kunci: Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Progresivitas

ABSTRACT

Name : Nany Ariany
Study Program : Administration Studies
Title : Progressivity Of Indonesian Land and Building Tax (PBB)
For Residential Taxpayer in Jakarta Selatan and Its Relation
with Their Inability to Pay the Tax

Xii + 122 pages + 1 enclosure

Reference: 33 Books + 22 Journals + 8 Laws and Regulations + 10 Articles

The focus of this study is the progressivity of Indonesian Land and Building Tax (PBB), mostly worldwidely known as Indonesian property and natural resource tax, especially for home residential taxpayer who deals with increasing property value. The purpose of this study is to explain whether PBB is progressive based on taxpayer's economic ability in Jakarta Selatan. This study is also meant to explain whether the PBB ratio of taxpayer's economic ability affects their inability to pay the tax in Jakarta selatan and how they reaction about their inability to pay. The research method applies multiple linier regression by collecting questionnaires from 100 residential taxpayer's in Jakarta Selatan with sampling based on stratified taxpayer's income. From the analysis, it is known that there is a positive correlation between PBB with net wealth at 0,667 and negative correlation with net income at -0,021, but there is no strong correlation between PBB ratio of net asset and net income with taxpayer's inability to pay the tax. However, the number of taxpayer complaining about their inability to pay PBB is high enough (60% from total respondens) and clearly there is a huge income gap between residential in the area with high value property. A huge percentage of taxpayer who don't understand the mechanism of PBB reduction (30% or 18 response from 60 respondens who has problem with their inability to pay PBB) indicates that there is still lack of public hearing and education about tax policy in society. The researcher suggests that local authority who will have the right to collect PBB in rural and urban areas (PBB Pedesaan dan Perkotaan) should create tax limitation program which address the problems of taxpayer's inability to pay, prepare the integration of data and administration to support the system and intensify public hearing and education to the society, especially the tax limitation program for low-income taxpayers.

Key words:

Indonesian Land and Builing Tax (PBB), Progressivity