



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**PERSIAPAN PEMERINTAH MENGHADAPI  
PERALIHAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
DARI PAJAK PUSAT MENJADI PAJAK DAERAH  
(Studi Kasus Jabodetabek)**

**TESIS**

**DIAN WAHYUNI**

**0806429870**

**FAKULTAS EKONOMI  
PROGRAM MAGISTER PERENCANAAN DAN KEBIJAKAN PUBLIK  
JAKARTA  
Juli, 2010**



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**PERSIAPAN PEMERINTAH MENGHADAPI  
PERALIHAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
DARI PAJAK PUSAT MENJADI PAJAK DAERAH  
(Studi Kasus Jabodetabek)**

**TESIS**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar  
Magister Ekonomi**

**DIAN WAHYUNI**

**0806429870**

**FAKULTAS EKONOMI  
PROGRAM MAGISTER PERENCANAAN DAN KEBIJAKAN PUBLIK  
KEKHUSUSAN EKONOMI KEUANGAN NEGARA DAN DAERAH  
JAKARTA  
Juli, 2010**

## **SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini dengan sebenarnya menyatakan bahwa tesis ini saya susun tanpa tindakan plagiarisme sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Indonesia.

Jika di kemudian hari ternyata saya melakukan tindakan plagiarism, saya akan bertanggung jawab sepenuhnya dan menerima sanksi yang dijatuhkan oleh Universitas Indonesia kepada saya.

Jakarta, 23 Juli 2010

(Dian Wahyuni)

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

**Nama : Dian Wahyuni**

**NPM : 0806429870**

**Tanda tangan:**

**Tanggal : 23 Juli 2010**

## HALAMAN PENGESAHAN

**Tesis ini diajukan oleh :**

Nama : Dian Wahyuni  
NPM : 0806429870  
Program Studi : Magister Perencanaan dan Kebijakan Publik  
Judul Tesis : Persiapan Pemerintah Menghadapi Peralihan Pajak  
Bumi dan Bangunan dari Pajak Pusat menjadi  
Pajak Daerah (Studi Kasus Jabodetabek)

**Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Ekonomi pada Program Studi Magister Perencanaan dan Kebijakan Publik, Fakultas Ekonomi, Universitas Indonesia.**

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Riatu M. Qibtiyah, Ph.D. (.....)

Penguji : Dr. Widyono Soetjipto (.....)

Penguji : RH. Achmadi, SE., M.Soc.Sc. (.....)

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : .... Juli 2010

## **KATA PENGANTAR**

Puji syukur saya panjatkan kepada Allah SWT, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis yang berjudul ”. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Ekonomi pada Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan skripsi ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan skripsi ini.

Akhir kata, saya berharap Allah SWT berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

**Jakarta, Juli 2010**

**Penulis**

## UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur dipanjatkan kehadirat ALLAH SWT atas rahmat dan hidayah-Nya sehingga penelitian dan penulisan tesis ini dapat diselesaikan. Untuk itu, pada kesempatan ini penulis dengan tulus mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan moril dan materiil dalam menyelesaikan tesis ini, khususnya kepada:

- (1) Riatu M. Qibtiyah, Ph.D, selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk segala bimbingan yang diberikan selama penyusunan tesis ini;
- (2) Dr. Widyono Soetjipto dan RH. Achmadi, SE., M.Soc.Sc., selaku ketua dewan penguji dan penguji utama dalam sidang tesis ini;
- (3) Pak Mandala, yang telah membantu dalam persiapan sidang kompre;
- (4) Nurkholis, yang telah mengajarkan pengolahan data dengan metode AHP;
- (5) Seluruh staf pengajar MPKP-FEUI yang telah berbagi ilmu dan pengalamannya serta staf akademik MPKP-FEUI (Mbak Siti, Mbak Warni, dll) yang telah mengurus segala kepentingan administrasi akademik;
- (6) Bpk. Askolani yang telah memberikan kesempatan untuk menuntut ilmu, serta Bu Ria, Pak Lukas, Teh Yani, Irma, Aep dan teman-teman semua di PKAPBN terima kasih atas dukungan moril yang diberikan;
- (7) Mas Eko dan teman-teman PDRD, yang telah memberi ide awal dan bantuan data selama penyusunan tesis ini;
- (8) Ibu, Bapak, Mamak, dan adikku Anna yang telah membantu menjaga si kecilku, serta seluruh keluarga Malang maupun Jogja yang telah memberikan dukungan dan doanya;
- (9) Suamiku Mas Dono, anak-anakku Kimi dan Diki, adalah keluarga kecilku yang selalu menjadi membuat semangatku hidup. Semoga keluarga kita makin bahagia bersama;
- (10) Teman gank mpkpxviiiapagiclub: Chichi, Mbak Eny, Agnes, Bang Tumpal, Sam Bambang, Adi, Ardin, Pak Geseng, Erwin, Pak Hendri, Akhir, dan Bang Hasan. Kisah bersama kalian takkan terlupakan, salam satu jiwa;
- (11) Semua pihak dan rekan yang belum disebutkan yang telah membantu dan mendukung hingga terselesaikannya tesis ini. Semoga Allah membalas kebaikan kalian semua.

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

---

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

Nama : Dian Wahyuni  
NPM : 0806429870  
Program : Magister Perencanaan dan Kebijakan Publik  
Fakultas : Ekonomi  
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 :

**Persiapan Pemerintah Menghadapi Peralihan Pajak Bumi dan Bangunan dari Pajak Pusat menjadi Pajak Daerah (Studi Kasus Jabodetabek)**

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 : 23 Juli 2010

Yang menyatakan,

(Dian Wahyuni)



## ABSTRAK

Nama : Dian Wahyuni  
Program Studi : Magister Perencanaan dan Kebijakan Publik  
Judul : Persiapan Pemerintah Menghadapi Peralihan Pajak Bumi dan Bangunan dari Pajak Pusat menjadi Pajak Daerah

Tesis ini membahas persiapan Pemerintah (Pusat dan Daerah) dalam menghadapi peralihan PBB dari pajak pusat menjadi pajak daerah pasca ditetapkannya UU Nomor 28 Tahun 2009. Peralihan PBB berdampak negatif terhadap keuangan negara karena mengurangi penerimaan perpajakan dan menambah defisit; berdampak negatif bagi provinsi karena menyebabkan penerimaan semua provinsi berkurang (kecuali bagi DKI Jakarta); berdampak negatif bagi 75% kabupaten/kota karena menyebabkan defisit pada APBD; namun berdampak positif terhadap 25% kabupaten/kota lainnya karena mengalami surplus APBD.

Penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan desain deskriptif. Metode *Analythical Hierarchy Process* (AHP) digunakan untuk melihat strategi kebijakan yang dianggap paling penting dalam pemungutan PBB oleh Pemda. Strategi yang digunakan antara lain kemampuan dan kemauan politik, penilaian, penetapan tarif, pemungutan/ penagihan, kemampuan administrasi, pengawasan, dan sosialisasi. Adapun strategi kebijakan yang dianggap paling penting oleh responden adalah penilaian.

Hasil penelitian menyarankan agar dalam hal penilaian, Pemda masih harus banyak dibantu Pusat, mengingat penilaian diperlukan untuk menentukan NJOP yang digunakan dalam menentukan pajak terutang. Persiapan lebih lanjut yang harus disiapkan Pemda adalah dalam meningkatkan kualitas dan kuantitas SDM serta pengadaan sarana/prasarana. Dengan segala permasalahan yang dihadapi, Pemda berharap hasil pungutan PBB yang dilakukan sendiri, jumlahnya tidak lebih kecil dari sebelum peralihan.

Kata kunci:  
PBB, tarif, NJOP, SDM

## ABSTRACT

Name : Dian Wahyuni  
Study Program : Magister of Planning and Public Policy  
Title : Government Preparation of Transition Land and Property Tax  
from Central Tax to Local Tax

This thesis discusses the preparation government (central and regional governments) of transition land and property tax (PBB) from central tax to local tax after post Law 28/2009. Impact of transitional PBB is negative to central budget because it reduces tax acceptance and increasing the deficit; negative impact to the province because reduced acceptance of all provinces (except for DKI Jakarta); negative impact to 75% district/city for causing a deficit in the regional budget; but positive impact to 25% other district/cities for causing surplus in their regional budget.

These research is qualitative descriptive design. *Analytical Hierarchy Process* (AHP) method is used to look at strategic policy that are most important in the collection PBB by the local government. The strategies used are ability and willingness of politic, valuation, tariff setting, collection/addiction, the ability of administration, supervision, and socialization. As for the strategic policies that are considered most important by respondents was evaluated.

Research results suggest that in the case of the assessment, local governments still have a lot of help from central government, because the assessment is needed to determine NJOP that used in determining the tax. More preparation to be completed by the local government in enhancing the quality and quantity of human resources and procurement facilities/infrastructure. With all the problems faced, the local government hopes that PBB with own collection, the amount not less than before the transition.

Key words:

Land and Property Tax, tariff, NJOP, human resources

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME .....	ii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS .....	iii
LEMBAR PENGESAHAN .....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
UCAPAN TERIMA KASIH.....	vi
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH .....	vii
ABSTRAK .....	viii
DAFTAR ISI .....	x
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR .....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN .....	xiv
<b>1. PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Perumusan Masalah.....	5
1.3 Tujuan Penelitian.....	6
1.4 Ruang Lingkup.....	6
1.5 Manfaat Penelitian.....	7
1.6 Sistematika Penulisan.....	7
<b>2. TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>9</b>
2.1 Desentralisasi Fiskal.....	9
2.2 Pajak sebagai Sumber Pendapatan Negara.....	13
2.2.1 Teori Pajak sebagai Sumber Pendapatan untuk Pembiayaan Pembangunan.....	17
2.2.2 Pajak Properti.....	18
2.2.2.1 Penilaian Pajak Properti.....	19
2.2.2.2 Kelebihan dan Kelemahan Pajak Properti bagi..... Pemerintah Daerah.....	20
2.2.2.3 Pendekatan Penilaian.....	21
2.2.2.4 Struktur Tarif.....	24
2.2.2.5 Sistem Pemungutan Pajak.....	25
2.3 Pajak Properti di Indonesia.....	25
2.4 Landasan Hukum Pajak Daerah.....	31
2.5 Penelitian Sejenis yang Pernah Dilakukan.....	32
2.6 Pengalaman Negara Lain.....	33
<b>3. METODOLOGI DAN DATA.....</b>	<b>42</b>
3.1 Kerangka Pikir Konseptual.....	42
3.2 Metode Analisis.....	42
3.3 Jenis dan Sumber Data yang Dibutuhkan.....	47
<b>4. GAMBARAN UMUM .....</b>	<b>50</b>
4.1 Akibat Penetapan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009.....	50

4.1.1 Dampak terhadap Keuangan Negara.....	50
4.1.2 Dampak terhadap Keuangan Daerah.....	52
4.2 Penerimaan PBB Pemda Jabodetabek.....	54
4.3 Persiapan Pusat dalam Rangka Peralihan Pajak Bumi dan Bangunan...	56
<b>5. HASIL DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>63</b>
5.1 Analisis AHP Strategi Kebijakan Pemungutan PBB oleh Daerah.....	63
5.1.1. Analisis AHP Level Satu.....	63
5.1.2. Analisis AHP Level Kedua.....	66
5.1.3. Pengelompokan Variabel.....	70
5.2 Permasalahan yang Dihadapi Daerah.....	72
5.3 Kebijakan yang Masih Perlu Dilakukan.....	74
5.3.1. Solusi Mandiri oleh Pemerintah Daerah.....	75
5.3.2. Kesesuaian Perencanaan Pemerintah Pusat dan Daerah.....	80
<b>6. PENUTUP.....</b>	<b>83</b>
6.1 Kesimpulan.....	83
6.2 Saran/Rekomendasi Kebijakan.....	84
6.3 Keterbatasan Studi.....	85
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>86</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>89</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Persentase Pendapatan Negara terhadap Total Pendapatan Negara.....	14
Tabel 2.2	Pendapatan Negara (persentase terhadap PDB).....	16
Tabel 2.3	Perbedaan penetapan PBB dengan UU baru dan lama.....	29
Tabel 2.4	Persentase Pajak Properti terhadap GDP di Beberapa Negara...	36
Tabel 2.5	Tipikal Kebijakan Pemungutan Pajak.....	37
Tabel 2.6	Pajak Properti Beberapa Negara dan Ranking HDI-nya.....	40
Tabel 3.1	Indeks Random pada Berbagai Jumlah Alternatif.....	44
Tabel 3.2	Skala Penilaian Perbandingan Faktor.....	47
Tabel 3.3	Narasumber dan Responden Penelitian.....	48
Tabel 4.1	Dampak Peralihan PBB Pedesaan dan Perkotaan terhadap APBN 2010-2014.....	52
Tabel 4.2	Simulasi Dampak Peralihan PBB ke APBD.....	53
Tabel 4.3	Perbandingan Realisasi Penerimaan PBB Perkotaan dan Pedesaan terhadap Total Nasional.....	55
Tabel 4.4	Penyusunan Peraturan Pelaksana UU Nomor 28 Tahun 2009...	57
Tabel 4.5	Tugas dan Tanggungjawab Lembaga dalam Rangka Peralihan PBB.....	61
Tabel 5.1	Matriks <i>Pairwise</i> Strategi Kebijakan Pemungutan PBB.....	64
Tabel 5.2	Matriks <i>Priority Vector</i> Strategi Kebijakan Pemungutan PBB...	64
Tabel 5.3	Bobot Level Pertama Strategi Kebijakan Pemungutan PBB.....	65
Tabel 5.4	Rasio Konsistensi Level Kedua.....	67
Tabel 5.5	Bobot Level Pertama dan Level Kedua Strategi Kebijakan Pemungutan PBB.....	68
Tabel 5.6	Bobot Final Strategi Kebijakan Pemungutan PBB.....	70
Tabel 5.7	Pengelompokan Variabel Strategi Kebijakan Pemungutan PBB	71
Tabel 5.8	Sinkronisasi Rencana Kegiatan Pusat dan Variabel Strategi Kebijakan Pemungutan PBB.....	81

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Kerangka Hubungan antara Pusat dan Daerah.....	10
Gambar 2.2	Persentase Pajak Properti terhadap PDB di Beberapa Negara...	35
Gambar 3.1	Kerangka Pikir Peralihan PBB menjadi Pajak Daerah.....	42
Gambar 3.2	Hirarki Strategi Kebijakan Pemungutan PBB.....	49



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Pendapatan Negara Tahun 2005-2010 (dalam miliar rupiah).....	90
Lampiran 2	Penguatan Perpajakan Daerah sesuai dengan UU Nomor 28..... Tahun 2009	91
Lampiran 3	Penyempurnaan Pengelolaan Pajak Daerah dan Retribusi..... Daerah sesuai dengan UU Nomor 28 Tahun 2009	94
Lampiran 4	Kuesioner Persiapan Pemerintah Daerah Menghadapi PBB..... yang Dialihkan dari Pajak Pusat menjadi Pajak Daerah	95
Lampiran 5	Data APBN Tahun 2010-2014 (miliar rupiah).....	102
Lampiran 6	Realisasi Penerimaan PBB (miliar rupiah).....	104
Lampiran 7	Rencana Kegiatan Pusat dalam Rangka Peralihan PBB..... sebagai Pajak Pusat menjadi Pajak Daerah	106
Lampiran 8	Data Hasil Kuesioner.....	108
Lampiran 9	Penghitungan Nilai Konsistensi Level Satu Data Hasil..... Kuesioner	116
Lampiran 10	Matriks <i>Pairwise</i> dan Penghitungan Nilai Konsistensi Level..... Kedua Data Hasil Kuesioner	117
Lampiran 11	Matriks <i>Priority Vector</i> Strategi Kebijakan Pemungutan PBB...	120