



UNIVERSITAS INDONESIA

**TINJAUAN PERANAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
SEBAGAI PAJAK DAERAH DI KABUPATEN SIDOARJO**

TESIS

**TASNIWATI
0806480870**

**FAKULTAS EKONOMI
PROGRAM MAGISTER PERENCANAAN DAN KEBIJAKAN PUBLIK
JAKARTA
JULI 2010**



UNIVERSITAS INDONESIA

**TINJAUAN PERANAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
SEBAGAI PAJAK DAERAH DI KABUPATEN SIDOARJO**

TESIS

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar

Magister Ekonomi (M.E.)

**TASNIWATI
0806480870**

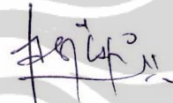
**FAKULTAS EKONOMI
PROGRAM MAGISTER PERENCANAAN DAN KEBIJAKAN PUBLIK
KEKHUSUSAN EKONOMI KEUANGAN NEGARA DAN DAERAH
JAKARTA
JULI 2010**

Surat Pernyataan

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 plagiarisme saya akan bertanggungjawab sepenuhnya dan menerima sanksi yang dijatuhkan Universitas Indonesia kepada saya.

Depok, 19 Juli 2010



Tasniwati

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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




Nama : Tasniwati
NPM : 0806480870
Tanda tangan :
Tanggal : 19 Juli 2010

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Tasniwati
NPM : 0806480870
Program Studi : Magister Perencanaan dan Kebijakan Publik
Judul Tesis : Tinjauan Peranan Pajak Bumi dan Bangunan sebagai
Pajak Daerah di Kabupaten Sidoarjo

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 : Dr. Andi Fahmi Lubis ()
Penguji : Iman Rozani, SE., M.Soc.Sc. ()
Penguji : Niniek L. Gyat, SE., M.Sc. ()

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : Juli 2010

KATA PENGANTAR

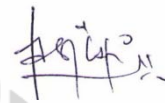
Puji syukur saya panjatkan kepada Allah SWT karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Ekonomi Program Studi Magister Perencanaan dan Kebijakan Publik pada Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada:

- (1) Bapak Dr. Andi Fahmi Lubis, selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran dengan penuh kesabaran dalam penyusunan tesis ini;
- (2) Bapak Iman Rozani dan Ibu Niniek L. Gyat selaku dosen penguji pada sidang tesis dan ujian komprehensif;
- (3) Segenap dosen pengajar pada program MPKP FE UI yang telah membagikan ilmu dan membantu proses berpikir selama masa perkuliahan;
- (4) Pihak Kantor Pelayanan Pajak Pratama Sidoarjo Barat dan Sidoarjo Utara, dan Pihak Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Kabupaten Sidoarjo, khususnya Bapak Edy Giharto, Ibu Gesti Hartuti dan Bapak Abdul Muntolip, yang telah banyak membantu dalam usaha memperoleh data yang saya perlukan;
- (5) Kedua orang tua, ayah tercinta Alm. Rajuddin dan Ibu tersayang Jusnimar, kakak-kakakku Uni Elly, Uni Nelvia dan Uni Evi, kakak-kakak ipar beserta semua keponakan, yang selalu memberi dukungan moral, doa dan semangat;
- (6) Teman-teman program MPKP angkatan XIX Pagi yang telah banyak membantu saya dalam menyelesaikan tesis ini;
- (7) Para sahabat yang membantu penyediaan data tambahan dan selalu memberi dukungan dan semangat: Richie, Frida, Wiwied, Santi, Rully, Rahma, Khalida, Reni, dan Yuanita;

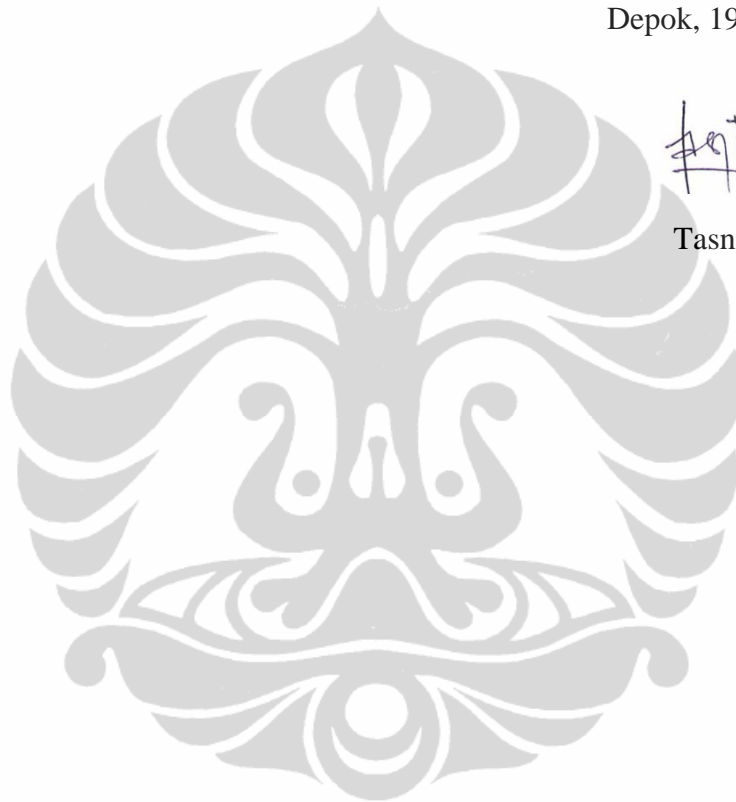
(8) Rekan-rekan di sekretariat MPKP yang membantu memberikan informasi perkuliahan dan selama proses administrasi perkuliahan, khususnya Mbak Siti, Mbak Keke, Mbak Warni, Mbak Ira dan Pak Haris.

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

Depok, 19 Juli 2010



Tasniwati



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

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

Nama : Tasniwati
NPM : 0806480870
Program Studi : Magister Perencanaan dan Kebijakan Publik
Departemen : Ilmu Ekonomi
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:

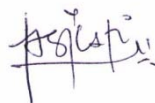
Tinjauan Peranan Pajak Bumi dan Bangunan sebagai Pajak Daerah di Kabupaten Sidoarjo.

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 mempublikasikan 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 : Depok
Pada tanggal : 19 Juli 2010

Yang menyatakan,



(Tasniwati)

ABSTRAK

Nama : Tasniwati
Program Studi : Magister Perencanaan dan Kebijakan Publik
Judul : Tinjauan Peranan Pajak Bumi dan Bangunan sebagai Pajak Daerah di Kabupaten Sidoarjo

Tesis ini membahas peranan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagai pajak daerah bagi keuangan daerah Kabupaten Sidoarjo pada tahun 2009, dengan melihat terlebih dahulu efektifitas pemungutan yang dilakukan. Penelitian ini adalah penelitian kuantitatif dan kualitatif dengan desain deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagai pajak daerah akan memperkuat stuktur keuangan daerah. Peneliti menyarankan bahwa penentuan target agar lebih memperhatikan potensi atau jumlah pajak terutang yang dimiliki, upaya pemungutan lebih aktif dilaksanakan, dan perlu kajian khusus mengenai tarif pajak.

Kata kunci:

Pajak Bumi dan Bangunan, efektifitas pemungutan pajak, Kabupaten Sidoarjo

ABSTRACT

Name : Tasniwati
Study Program : Master's Degree of Planning and Public Policy
Title : An Overview of Land and Building Tax's Role as a Local Tax in Sidoarjo Regency

The focus of this study is the role of Rural and Urban Land and Building Tax as a local tax towards the financial structure of Sidoarjo Regency in 2009, preceded by the measurement of the tax collection effectivity. This research is quantitative and qualitative descriptive interpretive. This study shows that Rural and Urban Land and Building Tax as a local tax will strengthen the Local Government Financial Structure. The researcher suggests that the target should be based on the real potency it has, the collection efforts must be more active, and there must be a special study about the tax rate.

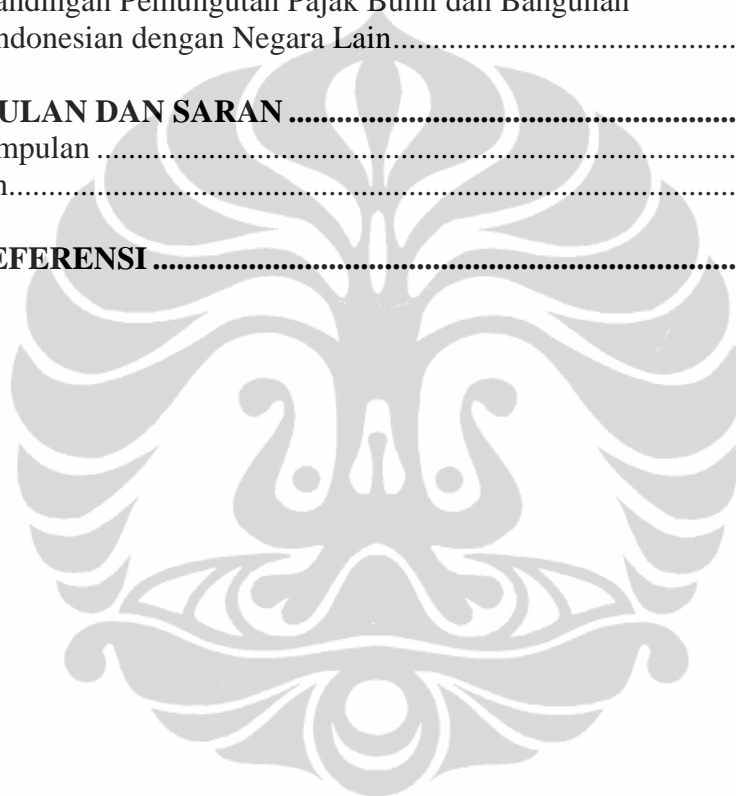
Keywords:

Land and Building Tax, tax collection effectivity, Sidoarjo Regency

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME	ii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR	v
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vii
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
1. PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Perumusan Masalah	9
1.3. Tujuan Penelitian	10
1.4. Kerangka Pemikiran.....	10
1.5. Manfaat Penelitian	11
1.6. Ruang Lingkup Penelitian.....	11
1.7. Metodologi Penelitian.....	12
1.8. Sistematika Pembahasan.....	13
2. TINJAUAN PUSTAKA TENTANG PAJAK DAERAH DAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN.....	15
2.1. Pajak Daerah	15
2.2. Perkembangan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan sampai Dengan Tahun 2009	20
2.3. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagai Pajak Daerah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009.....	27
2.4. Efektifitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan	29
2.5. Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Negara Lain.....	30
2.5.1. Pengenaan Pajak Tanah di Taiwan.....	30
2.5.2. Pengenaan Pajak Tanah di Jepang.....	34
2.5.3. Pengenaan Pajak Tanah di Australia	37
3. GAMBARAN UMUM PENDAPATAN ASLI DAERAH, PAJAK DAERAH DAN PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DI KABUPATEN SIDOARJO	40
3.1. Kondisi Perekonomian Kabupaten Sidoarjo.....	40
3.2. Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Sidoarjo	41
3.3. Pajak Daerah Kabupaten Sidoarjo	45
3.4. Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Sidoarjo.....	45

4. ANALISIS EFEKTIFITAS PEMUNGUTAN PBB DAN TINJAUAN PERANAN PBB SEBAGAI PAJAK DAERAH.....	53
4.1. Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Sidoarjo.....	53
4.2. Efektifitas Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Sidoarjo	56
4.3. Pemungutan dan Penagihan Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Sidoarjo.....	59
4.4. Pendaerahan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan	60
4.4.1. Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) .	60
4.4.2. Besarnya Tarif Pajak.....	61
4.4.3. Estimasi Pendaerahan Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Keuangan Daerah.....	62
4.5. Perbandingan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Di Indonesian dengan Negara Lain.....	69
5. KESIMPULAN DAN SARAN	72
5.1. Kesimpulan	72
5.2. Saran.....	73
DAFTAR REFERENSI	74
LAMPIRAN	



DAFTAR TABEL

Tabel 1.1. PDRB Tiga Kabupaten/Kota Tertinggi di Provinsi Jawa Timur Atas Dasar Harga Konstan 2000, 2002-2006.....	4
Tabel 1.2. Perbandingan Luas Wilayah Tiga Kabupaten/Kota di Provinsi Jawa Timur.....	4
Tabel 1.3. Kontribusi PAD dan DAU Kabupaten Sidoarjo, 2006-2008.....	5
Tabel 1.4. Proporsi PAD terhadap PDRB Kabupaten Sidoarjo, 2006-2007.....	5
Tabel 1.5. Perbandingan Realisasi PBB Perdesaan dan Perkotaan dengan Realisasi Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Kabupaten Sidoarjo, 2004-2007	8
Tabel 1.6. Perubahan Struktur Keuangan Kabupaten Sidoarjo Tahun 2006- 2007 dengan Pendaerahan PBB Perdesaan dan Perkotaan	9
Tabel 2.1. Efektifitas Keuangan Daerah Otonom	30
Tabel 3.1. Perkembangan PDRB Kabupaten Sidoarjo atas Dasar Harga Konstan 2000, 2004-2008	40
Tabel 3.2. Perbandingan Pertumbuhan PDRB Kabupaten Sidoarjo dengan Provinsi Jawa Timur Tahun 2006-2008.....	41
Tabel 3.3. Perbandingan PAD dengan Pendapatan Sidoarjo, 2004-2008.....	41
Tabel 3.4. Komposisi PAD Kabupaten Sidoarjo Tahun 2004-2008.....	42
Tabel 3.5. Perbandingan PAD dengan Pendapatan Sidoarjo Tahun 2009.....	43
Tabel 3.6. Struktur Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2009.....	44
Tabel 3.7. Perkembangan Penerimaan Pajak Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2007-2009	45
Tabel 3.8. Perkembangan Target dan Realisasi PBB untuk Semua Sektor Tahun 2004-2008	46
Tabel 3.9. Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Sidoarjo Tahun 2004-2008.....	46
Tabel 3.10. Bagi Hasil Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Sidoarjo Tahun 2004-2009	47
Tabel 3.11. Target dan Realisasi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan 2004-2008.....	48
Tabel 4.1. Perbandingan Luas Antar Wilayah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2008	55

Tabel 4.2. Perbandingan Kontribusi PDRB Antar Wilayah, Atas Dasar Harga Berlaku, 2007-2008	55
Tabel 4.3. Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2009	56
Tabel 4.4. Efektifitas Keuangan Daerah Otonom	58
Tabel 4.5. Perbandingan Jumlah Tunggakan terhadap Realisasi, PBB Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2009	60
Tabel 4.6. Jumlah NJOP dan SPPT Wilayah Sidoarjo Utara dan Sidoarjo Barat Tahun 2009	63
Tabel 4.7. Perbandingan Ketetapan PBB dengan Estimasi PBB Terutang Kabupaten Sidoarjo Tahun 2009.....	64
Tabel 4.8. Perbandingan Target PBB 2009 terhadap Potensi PBB 2009.....	64
Tabel 4.9. Estimasi Struktur Pajak Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2009	65
Tabel 4.10. Perbandingan Struktur Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2009	67
Tabel 4.11. Perubahan Struktur Keuangan Kabupaten Sidoarjo Tahun 2009 dengan Pendaerahan PBB	68
Tabel 4.12. Perbandingan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Indonesia dengan Negara Lain.....	70

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Perbandingan Proporsi PAD terhadap Pendapatan Daerah.....	3
Gambar 3.1 Struktur Organisasi KPP Pratama	50



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Panduan Wawancara Bagi Pejabat KPP Pratama

Lampiran 2 Panduan Wawancara Bagi Pejabat DPPKA

