



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
DEPARTEMEN ILMU ADMINISTRASI
PROGRAM STUDI ADMINISTRASI FISKAL**

SKRIPSI

**ANALISIS KESENJANGAN (*TAX GAP*)
PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
DI WILAYAH PROPINSI DKI JAKARTA**

Oleh

Sri Suharyati

0905233246

Diajukan sebagai salah satu syarat dalam
memperoleh gelar
Sarjana Sosial dalam bidang Ilmu Administrasi

Depok, 2008



UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
DEPARTEMEN ILMU ADMINISTRASI
PROGRAM SARJANA EKSTENSI

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Sri Suharyati

NPM : 0905233246

Program Studi : Ilmu Administrasi Fiskal

Menyatakan bahwa Skripsi yang berjudul:

**ANALISIS KESENJANGAN (*TAX GAP*) PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN
BANGUNAN DI WILAYAH PROPINSI DKI JAKARTA**

benar-benar merupakan hasil karya pribadi dan seluruh sumber yang dikutip
maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

4 Juli 2008

SRI SUHARYATI
0905233246



UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
DEPARTEMEN ILMU ADMINISTRASI
PROGRAM SARJANA EKSTENSI

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

Nama : Sri Suharyati
NPM : 0905233246
Program Studi : Ilmu Administrasi Fiskal
Judul Skripsi : ANALISIS KESENJANGAN (TAX GAP) PENERIMAAN
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DI WILAYAH PROPINSI
DKI JAKARTA

telah diperiksa oleh Ketua Program Sarjana dan Pembimbing serta dinyatakan layak untuk diajukan ke sidang skripsi Program Sarjana Ekstensi Departemen Ilmu Administrasi Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Indonesia.

Ketua Program Sarjana Ekstensi,

Disetujui oleh

Pembimbing,

Drs. Asrori, MA, FLMI
NIP. 130 702 932

Dr. Azhari A. Samudra, M.Si



UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
DEPARTEMEN ILMU ADMINISTRASI
PROGRAM SARJANA EKSTENSI

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Nama : Sri Suharyati
NPM : 0905233246
Program Studi : Ilmu Administrasi Fiskal
Judul Skripsi : ANALISIS KESENJANGAN (TAX GAP) PENERIMAAN
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DI WILAYAH PROPINSI
DKI JAKARTA

telah dipertahankan di hadapan sidang Penguji Skripsi Program Sarjana Ekstensi
Departemen Ilmu Administrasi Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas
Indonesia, pada hari Jumat tanggal 4 Juli 2008.

Penguji Skripsi

Ketua Sidang,

Pembimbing,

Drs. Achmad Lutfi, M.Si

Dr. Azhari A. Samudra, M.Si

Penguji Ahli,

Sekretaris Sidang,

Drs. Dedyung Djumhana P.

Mila S. Setyowati, S.Sos., M.Ak

KATA PENGANTAR

Segala hormat, puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus, atas berkat dan penyertaan-Nya yang diberikan kepada penulis, sehingga penulis mampu untuk menyelesaikan skripsi yang berjudul “**Analisis Kesenjangan (Tax Gap) Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Wilayah Propinsi DKI Jakarta**”. Skripsi ini disusun untuk memenuhi syarat memperoleh gelar Sarjana Departemen Ilmu Administrasi, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Indonesia.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna karena adanya keterbatasan pengetahuan, kemampuan, dan waktu yang dimiliki. Oleh karena itu kritik, saran, dan pandangan mengenai berbagai aspek yang disajikan dalam skripsi ini akan disambut penulis dengan tangan terbuka.

Sebuah karya sebenarnya sulit dikatakan sebagai usaha satu orang tanpa bantuan orang lain. Demikian pula skripsi ini tidak akan mungkin terselesaikan tanpa adanya bantuan dan dorongan dari berbagai pihak. Dengan tulus, penulis ingin menyampaikan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Gumilar Rusliwa Somantri, selaku Rektor Universitas Indonesia.
2. Prof. Dr. Bambang Shergi Laksmono, M.Sc, selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Indonesia.
3. Drs. Asrori, MA., FLMI., selaku Ketua Program Sarjana Ekstensi Departemen Ilmu Administrasi.
4. Dra. Ning Rahayu, M.Si, selaku Ketua Program Studi Ekstensi Administrasi Fiskal Departemen Ilmu Administrasi.
5. Dr. Azhari A. Samudra, M.Si, sebagai Pembimbing Skripsi, yang telah meluangkan waktu di tengah kesibukannya untuk membimbing dan memberikan saran-saran kepada penulis dalam menyusun skripsi ini.
6. Drs. Dudung Djumhana P. selaku Penguji Ahli serta pembimbing eksternal dalam skripsi saya, terima kasih atas segala pengetahuan yang diberikan kepada peneliti.
7. Drs. Achmad Lutfi, M.Si selaku Ketua Sidang yang menguji skripsi saya. Terima kasih untuk setiap masukan dan sumbangan sarannya terhadap skripsi saya.

8. Mila S. Setyowati, S.Sos., M.Ak selaku Sekretaris Sidang yang mengujikan skripsi saya. Terima kasih untuk saran dan masukan terhadap skripsi saya.
9. Seluruh staf pengajar jurusan Ilmu Administrasi Fiskal khususnya dan FISIP UI umumnya. Terima kasih atas ilmu pengetahuan yang telah diberikan kepada saya.
10. Drs. Djaenal Abidin dan Drs. Karmen Manurung, MSc. dari Dipenda DKI Jakarta atas waktu dan kesediaannya dalam memberikan penjelasan kepada penulis.
11. Bapak Untung Supardi, Bapak Eddy Sukarno dan Bapak I Wayan Sukada di Dit. Ekstensifikasi dan Penilaian, Bapak Jefry di Dit. Potensi, Kepatuhan dan Penerimaan, Mas Doni dan Mas Hendra di Dit. P2Humas dan Mas Rimba Prasasti di Dit. Teknologi Informasi Perpajakan, Pak Al Azmi di Kanwil DJP Jakarta Barat serta semua staff Kantor Pusat Direktorat Jenderal Pajak Jakarta. Terima kasih banyak untuk kesediaannya dalam membantu penulis baik dalam hal data, informasi serta penjelasan yang diberikan.
12. Bapak Musdi Sukarjono atas kesediaannya menjadi informan dalam penelitian ini. Terima kasih banyak untuk waktu yang telah diberikan kepada saya.
13. Serta untuk segenap pihak-pihak yang terlibat secara langsung tanpa mengurangi rasa hormat tidak dapat saya sebutkan satu per satu yang telah membantu dalam memperoleh informasi-informasi yang berkaitan dengan studi ini sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik. Saya sangat mengucapkan terima kasih dan memberi penghargaan yang sebesar-besarnya kepada Bapak dan Ibu sekalian.

Akhir kata, Penulis berharap agar penelitian ini dapat bermanfaat baik bagi diri sendiri dan banyak orang.

Depok, Juli 2008

Sri Suharyati

LEMBAR PERSEMBAHAN

Kita tahu sekarang, bahwa Allah turut bekerja dalam segala sesuatu untuk mendatangkan kebaikan bagi mereka yang mengasihi Dia, yaitu bagi mereka yang terpanggil sesuai dengan rencana Allah. (Roma 8:28)

Segala hormat, puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus, atas berkat dan penyertaan-Nya yang diberikan kepada penulis, sehingga penulis mampu untuk menyelesaikan skripsi ini. Bersyukur atas setiap pribadi yang berada di sisi penulis selama penyusunan skripsi ini. Untuk setiap dorongan, semangat, doa dan daya yang diberikan guna membantu penulis menyelesaikan skripsi ini tepat pada waktunya. Pada kesempatan ini, izinkanlah saya mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada mereka yang hadir dan memenuhi kehidupan saya dengan penuh warna-warni kehidupan yang begitu indah:

14. Kedua orang tua, Papa & Mama yang telah memberikan seluruh cinta, sayang, doa dan daya sampai penulis berhasil menyelesaikan pendidikan di jenjang sarjana ini. Terima kasih banyak Pa, Ma, *i love you so much...*
15. Kakak ku tercinta Lenny Oktavia dan Adik-adik ku tersayang: Lia Royani, Cicero Jaya (Hendrik) & Ai Mega Wati. Terima kasih banyak ya untuk dukungan doa dan semangat kalian. Ayo kita sama-sama berjuang untuk jadi anak-anak yang menyenangkan hati kedua orang tua kita. *I love you sist, bro...* Untuk Chiromaru, *thank's for u'r innocent face !!!*
16. Keluarga Besar ku (Aritonang & Siburian), terima kasih banyak untuk doa dan dukungannya untuk ku. Khusus untuk Kak Martini, *thank's a lot 4 u'r Fit-X.*
17. Pak Apul, Pak Mickey, Miss. Peggy, k'Emy, b'Sahat, Ma' Iske, k'Echa, Betty, b'Hendrik, b'Tinus, k'Lucy, Rikko, b'Ganda, b'Daniel, b'Nelson, b'Johny, b'Ronald, Mas Alex, b'Deny, Om Louwie, bung Philip, Billy, bung Tonce, Kris dan seluruh staff Mitra Masyarakat Sejahtera lainnya tanpa terkecuali yang telah memberikan dukungan dan doa bagi penulis. Khusus untuk Ina, *thank's a lot for all !!! I can't say one by one. You're such a blessing for me, eventhough we can't one words in everything. I love u so much my enemy.*

18. k'Leo, b'Didi, k'Yohan, k'Risda, Fence, Cindy, Riyanti, Yulie, Dancer Team Youth GBI TMII (k'Jun, Bay, Miss. Sepri, Cargul, Kiss, Tasya dan Ade) dan seluruh teman-teman di Youth GBI TMII. Terima kasih untuk semangat dan doa yang diberikan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Khusus untuk b'Dinand, makasih ya bang untuk tempat persemiannya, sukacita, semangat dan nasehat-nasehat yang diberikan. *Luph u so much bro...* ☺
19. Uly, Uthine, Nina, Vina, Iwan, Agus, Nunu, Amos dan teman-teman seperjuangan lainnya di FISIP UI. Akhirnya kita lulus juga teman-teman !!! ☺ Wah senangnya, tapi sedih juga ya kalau ingat kita bakalan jarang ketemu lagi. *Love & miss you all friends. Keep contact ya...*
20. Serta untuk semua pihak-pihak lain yang tidak dapat saya sebutkan satu per satu. *God bless you all.*

Penulis menyadari akan keterbatasan yang ada, maka jikalau ada yang kurang berkenan di hati saya mohon maaf yang sebesar-besarnya.

Sebab segala sesuatu adalah dari Dia, dan oleh Dia, dan kepada Dia: Bagi Dialah kemuliaan sampai selama-lamanya! (Roma 11:36)

Sri Suharyati

DAFTAR ISI

	halaman
LEMBAR JUDUL.....	i
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN.....	ii
LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI.....	iii
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI.....	iv
ABSTRACT.....	v
KATA PENGANTAR.....	vii
LEMBAR PERSEMBAHAN.....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR GRAFIK.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Permasalahan.....	10
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Signifikansi Penelitian.....	11
E. Sistematika Penulisan.....	12
BAB II KERANGKA PEMIKIRAN DAN METODE PENELITIAN.....	14
A. Tinjauan Pustaka.....	14
B. Tinjauan Literatur.....	18
1. Konsep Pajak Bumi dan Bangunan.....	18
2. Konsep <i>Tax Gap</i>	24
C. Kerangka Pemikiran (operasionalisasi konsep).....	34
D. Metode Penelitian.....	36
1. Pendekatan Penelitian.....	36
2. Jenis/ Tipe Penelitian.....	37
3. Metode dan Strategi Penelitian.....	38
4. Hipotesis Kerja.....	40
5. Narasumber/ Informan.....	41
6. Penentuan Lokasi Penelitian.....	42
7. Pembatasan Penelitian.....	42
BAB III GAMBARAN UMUM PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DI WILAYAH PROPINSI DKI JAKARTA OLEH DIREKTORAT JENDERAL PAJAK.....	44
A. Gambaran Umum Direktorat Jenderal Pajak DKI Jakarta.....	44
B. Sejarah Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan dan Pemungutannya di Wilayah Propinsi DKI Jakarta.....	55

	1. Dasar Hukum.....	56
	2. Objek Pajak Bumi dan Bangunan.....	57
	3. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan.....	59
	4. Tata Cara Mendaftarkan Objek Pajak Bumi dan Bangunan.....	61
	5. Dasar Pengenaan dan Cara Menghitung Pajak.....	62
	6. Tata Cara Penilaian dan Penetapan Pajak.....	64
	7. Tata Cara Penagihan dan Pembayaran Pajak.....	66
	8. Tata Cara Pengajuan Keberatan/ Pengurangan.....	67
BAB IV	ANALISIS KESENJANGAN (<i>TAX GAP</i>) PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DI WILAYAH PROPINSI DKI JAKARTA.....	69
	A. <i>Tax Gap</i> Pajak Bumi dan Bangunan di Wilayah DKI Jakarta.....	77
	1. <i>Non-Filling Gap</i>	77
	2. <i>Underreporting Gap</i>	81
	3. <i>Underpayment Gap</i>	87
	B. Permasalahan-Permasalahan yang Menyebabkan Adanya <i>Tax Gap</i> dalam Pajak Bumi dan Bangunan.....	92
	1. Internal.....	93
	2. Eksternal.....	97
	C. Langkah-Langkah yang Dilakukan dalam Mengatasi <i>Tax Gap</i> Pajak Bumi dan Bangunan di Wilayah DKI Jakarta.....	100
	1. Intensifikasi Pajak.....	100
	2. Ekstensifikasi Pajak.....	109
BAB V	SIMPULAN DAN REKOMENDASI.....	112
	A. Simpulan.....	112
	B. Rekomendasi.....	113
	DAFTAR PUSTAKA	
	DAFTAR RIWAYAT HIDUP	
	LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel I.1.	Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Wilayah Propinsi DKI Jakarta.....	8
Tabel I.2.	Jumlah Sanksi Keterlambatan Pembayaran PBB di Wilayah Propinsi DKI Jakarta.....	9
Tabel II.1.	Matriks Tinjauan Pustaka.....	18
Tabel III.1.	Matriks Ringkasan Standard Operating Procedure (SOP) Layanan Unggulan Ditjen Pajak.....	48
Tabel IV.1.	Luas Tanah dan Penggunaannya di Wilayah Propinsi DKI Jakarta.....	71
Tabel IV.2.	Rekapitulasi <i>Coverage Ratio</i> Pajak Bumi dan Bangunan di Wilayah Propinsi DKI Jakarta.....	72
Tabel IV.3.	Persentase <i>Collection Ratio</i> Pajak Bumi dan Bangunan di Wilayah Propinsi DKI Jakarta.....	75
Tabel IV.4.	Estimasi Jumlah WP PBB yang Belum Terdata Tanah dan Bangunannya di Wilayah Propinsi DKI Jakarta.....	78
Tabel IV.5.	Estimasi Jumlah PBB yang Dibayar per Wajib Pajak di Wilayah Propinsi DKI Jakarta.....	78
Tabel IV.6.	Estimasi Jumlah <i>Non-Filling Rate (NFR)</i> PBB di Wilayah Propinsi DKI Jakarta.....	79
Tabel IV.7.	Jumlah Objek Pajak Bumi dan Bangunan di Wilayah Propinsi DKI Jakarta.....	82
Tabel IV.8.	Estimasi Jumlah WP PBB yang Melakukan <i>Underreporting</i> di Wilayah Propinsi DKI Jakarta.....	84
Tabel IV.9.	Estimasi Jumlah <i>Underreporting Gap</i> Penerimaan PBB di Wilayah Propinsi DKI Jakarta.....	85
Tabel IV.10.	Estimasi Persentase <i>Underpayment</i> Penerimaan PBB di Wilayah Propinsi DKI Jakarta.....	89
Tabel IV.11.	Estimasi Jumlah <i>Tax Gap</i> dan Estimasi Potensi PBB di Wilayah Propinsi DKI Jakarta.....	91

DAFTAR GRAFIK

Grafik III.1. Hasil Survei atas Kepuasan Wajib Pajak KPP PW Besar.....	51
Grafik IV.1. Penggunaan Luas Tanah dan Penggunaannya di Wilayah Propinsi DKI Jakarta.....	71
Grafik IV.2. Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Wilayah Propinsi DKI Jakarta.....	74
Grafik IV.3. Estimasi Jumlah <i>Non-Filling Gap</i> Penerimaan PBB di Wilayah Propinsi DKI Jakarta.....	80
Grafik IV.4. Estimasi Jumlah <i>Underreporting Gap</i> Penerimaan PBB di Wilayah Propinsi DKI Jakarta.....	85
Grafik IV.5. Estimasi Jumlah <i>Underpayment Gap</i> Penerimaan PBB di Wilayah Propinsi DKI Jakarta.....	89
Grafik IV.6. Potensi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Wilayah Propinsi DKI Jakarta.....	91
Grafik IV.7. Estimasi Rata-rata JUmlah Tax Gap Penerimaan PBB di Wilayah Propinsi DKI Jakarta.....	92

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Pedoman Wawancara
- Lampiran 2 : Transkrip Wawancara
- Lampiran 3 : Tabel Penerimaan PBB & BPHTB di DKI Jakarta
- Lampiran 4 : Tabel Jumlah Sanksi Keterlambatan Pembayaran PBB di DKI Jakarta
- Lampiran 5 : Struktur Organisasi Direktorat Jenderal Pajak berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 131/PMK.01/2006
- Lampiran 6 : Formulir SPOP dan LSPOP
- Lampiran 7 : Contoh Formulir SPPT PBB
- Lampiran 8 : Contoh Formulir STTS
- Lampiran 9 : Data Statistik Luas Tanah dan Penggunaannya menurut Kotamadya, Data Jumlah Kepala Keluarga dan Data Statistik Perumahan & Pemukiman di DKI Jakarta
- Lampiran 10 : Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2002 Tentang Penetapan Besarnya Nilai Jual Kena Pajak untuk Penghitungan PBB
- Lampiran 11 : Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 167/PMK.03/2007 Tentang Penunjukkan Tempat dan Tata Cara Pembayaran PBB
- Lampiran 12 : Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 169/PMK.07/2007 Tentang Penetapan Perkiraan Alokasi PBB Bagian Pemerintah Pusat yang Dibagikan Kepada Seluruh Kabupaten dan Kota Tahun Anggaran 2008
- Lampiran 13 : Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 39/PMK.07/2008 Tentang Perkiraan Alokasi Bagi Hasil PBB Bagian Daerah Tahun Anggaran 2008
- Lampiran 14 : Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 201/KMK.04/2000 Tentang Penyesuaian Besarnya NJOPTKP sebagai Dasar Penghitungan PBB
- Lampiran 15 : Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor 6/PJ/2008

- Tentang Tata Cara Pengurangan Denda Administrasi PBB
- Lampiran 16 : Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-14/PJ.6/2000
Tentang Siklus Pendataan dan Penilaian PBB
- Lampiran 17 : Surat Permohonan Mengadakan Penelitian untuk Penyusunan
Skripsi/ Makalah dari FISIP UI
- Lampiran 18 : Nota Dinas Pemberian Ijin Penelitian untuk Penyusunan
Skripsi/ Makalah di Kantor Pusat Direktorat Jenderal Pajak
Jakarta dari Dit. P2Humas

