



**ANALISIS EFEKTIVITAS PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
PERDESAAN DAN PERKOTAAN DI DKI JAKARTA**

SKRIPSI

ANGGI FARDIANSYAH 1510112067

**PROGRAM SARJANA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA
2019**



**ANALISIS EFEKTIVITAS PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
PERDESAAN DAN PERKOTAAN DI DKI JAKARTA**

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar
Sarjana Akuntansi**

ANGGI FARDIANSYAH 1510112067

**PROGRAM SARJANA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA
2019**

PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Anggi Fardiansyah

NIM. : 1510112067

Bilamana di kemudian hari ditemukan ketidaksesuaian dengan pernyataan saya ini, maka saya bersedia dituntut dan diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku.



Jakarta, 12 Juli 2019

Materai

(Anggi Fardiansyah)

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai civitas akademika Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Anggi Fardiansyah

NIM. : 1510112067

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis

Program Studi : S1 Akuntansi

Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta Hak Bebas Royalti Non Ekklusif (*Non Exclusive Royalty Free Right*) atas Skripsi saya yang berjudul:

Analisis Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Di Dki Jakarta

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti ini Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan Skripsi saya selama tahap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta

Pada Tanggal : 22 Juli 2019



Yang menyatakan,

Materai

Anggi Fardiansyah

SKRIPSI
ANALISIS EFEKTIVITAS PENERIMAAN
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
PERDESAAN DAN PERKOTAAN
DI DKI JAKARTA

Dipersiapkan dan disusun oleh :

ANGGI FARDIANSYAH 1510112067

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji pada tanggal : 12 Juli 2019

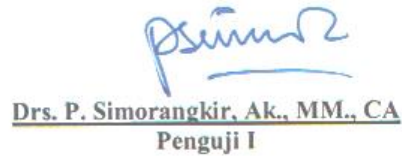
Dan dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima



Dr. Ni Putu Eka Widiastuti, S.E., M.Si., CSRS
Ketua Penguji



Nur Laela Ermava, S.E., MM., Ak., CA
Penguji I



Drs. P. Simorangkir, Ak., MM., CA
Penguji I



Dr. Ni Putu Eka Widiastuti, S.E., M.Si., CSRS
Ketua Jurusan



Danang Mintoyuwono, S.E., M.AK, AAP
Ketua Program Studi

Disahkan di : Jakarta

Pada tanggal : 12 Juli 2019

THE EFFECTIVENESS ON RECEIPT OF LAND AND BUILDING TAXES ON RURAL AND URBAN AREAS IN JAKARTA

By Anggi Fardiansyah

Abstract

The purpose of this research is to know the effectiveness on receipt of land and building taxes on rural and urban areas in Jakarta well as the barrier acceptance and strategies used to raise the revenue. This Research using qualitative method with interpretive paradigm and phenomenology approach. The results of the study are the land and building taxes effectiveness in jakarta through years 2013-2018 having the value of an average of 96,15 % is considered relatively effective. The highest level of effectiveness is in 2018 are 104,85 % and the lowest level was in 2014 are 87,03 %. The Factors which hinder receipts is tax data objects have not been updated, The tax subject location is unknown, PBB-P2 acquisition policy, low awareness of taxpayers, and taxpayers are not able to pay taxes. The strategy undertaken to increase tax receipts in jakarta are updating tax data objects, collect the tax receivables, socialization, Granting a direct gift and award, Installation of warning sign and sticker attachments for people who still have not paid their taxes, and tax clearance.

Keynote : *Effectiveness, Land and Building Tax, Barrier factors, Strategy, Tax Clearance*

ANALISIS EFEKTIVITAS PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN DI DKI JAKARTA

Oleh Anggi Fardiansyah

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tingkat efektivitas penerimaan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan di DKI Jakarta serta faktor penghambat penerimaan dan strategi yang digunakan untuk meningkatkan penerimaan. Metode penelitian yang digunakan adalah kualitatif dengan paradigma interpretif dan pendekatan fenomenologi. Hasil dari penelitian ini adalah tingkat efektivitas penerimaan pajak bumi dan bangunan di DKI Jakarta tahun 2013-2018 memiliki nilai rata-rata sebesar 96,15% yang tergolong cukup efektif. Tingkat efektivitas tertinggi terdapat pada tahun 2018 sebesar 104,85% dan yang terendah terdapat pada tahun 2014 sebesar 87,03%. Faktor yang menjadi penghambat penerimaan di DKI Jakarta adalah Data Objek Pajak Yang Belum *Update*, Keberadaan Subjek Pajak Tidak Diketahui, Kebijakan Pembebasan PBB-P2, Kesadaran Wajib Pajak Yang Rendah, dan Wajib Pajak Tidak Mempunyai Kemampuan Untuk Membayar Pajak. Strategi yang dilakukan untuk meningkatkan penerimaan pajak di DKI Jakarta adalah Pendataan Dan Pemutakhiran Data, Penagihan Piutang, Sosialisasi, Pemberian Hadiah Langsung dan Penghargaan, Pemasangan Plang dan Penempelan Stiker Penunggak Pajak, dan *Tax Clearance*.

Kata Kunci : Efektivitas, Pajak Bumi dan Bangunan, Faktor Penghambat, Strategi, *Tax Clearance*



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

Sekretariat : RS. Himmawati Pondok Kelapa, Jakarta 12410, Telp. 7549896, 7503559, Fax 7502856
Homepage: <http://www.upn.veteran.ac.id>, buskfm@upn.veteran.ac.id

BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI SEMESTER GENAP TA. 2018/2019

Pada hari Jumat, tanggal 12 Juli 2019, telah dilaksanakan Ujian Skripsi bagi mahasiswa :

Nama : ANGGI FARDIANSYAH

No. Pokok Mahasiswa : 1510112067

Program : Akuntansi S.1

Dengan judul skripsi sebagai berikut :
Analisis Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan di DKI Jakarta
(menyatakan yang bersangkutan *Lulus / Tidak Lulus* *)

Penguji

No	Dosen Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
1	Dr. Ni Putu Eka Widiastuti, S.E., M.Si, CSRS	Ketua	
2	Husnah Nur Laela Ermaya, SE, MM, Ak.	Anggota I	
3	Drs. P. Simorangkir, Ak., MM, CA, CPA	Anggota II	

Keterangan:
*) yang tidak perlu
*) Dosen Pembimbing



Jakarta, 12 Juli 2019
Mengetahui
Angg DEKAN
Kaprom Akuntansi S.1

Dwiwaty Mintoyuwono, SE, M.Ak.
AAP

PRAKATA

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga penelitian ini dapat diselesaikan. Judul penelitian ini adalah Analisis Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di DKI Jakarta. Pada kesempatan ini penulis juga ingin menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Bapak Drs. Panubut Simorangkir, Ak., MM., CA. selaku dosen pembimbing 1 dan Bapak Ediwarman, S.E., M.M. selaku pembimbing 2 atas bantuan dan bimbingannya sehingga penulis berhasil menyelesaikan penelitian ini. Tidak lupa penulis sampaikan terima kasih kepada Badan Pajak dan Retribusi Daerah DKI Jakarta yang telah mengizinkan penulis untuk melakukan penelitiandan meberikan ilmu yang sangat bermanfaat dalam penelitian ini.

Disamping itu, penulis sangat berterima kasih kepada Bapak Sugiardi dan Ibu Suliati, selaku kedua orang tua penulis dan adik saya Elsa Fadila yang tak pernah berhenti memberikan semangat dan doa yang sangat berarti bagi penulis. Terima kasih untuk Ghafar dan Fathi yang setiap saat menerima penulis menggunakan kamar kos untuk menyelesaikan skripsi. Terima kasih untuk Dimas telah menjadi teman bimbingan yang sangat baik. Terima kasih kepada teman-teman Subangku, Jantan C Men, Lokal C dan Aksi 2015 untuk kebersamaan dan dukungannya selama menyelesaikan tugas akhir. Terima kasih untuk orang yang telah meberikan motivasi tersendiri bagi penulis untuk menyelesaikan tugas akhir ini. Tak lupa saya ucapkan terima kasih kepada orang-orang yang tidak bisa penulis ucapkan namanya satu persatu tanpa mengurangi rasa hormat yang telah membantu dan mendukung dalam penulisan skripsi ini.

Semoga segala bentuk dukungan dan bantuan yang telah diberikan dicatat sebagai amal saleh dan dibalas dengan ridho Allah SWT.

Jakarta, 12 Juli 2019

Anggi Fardiansyah

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	iii
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	iv
PENGESAHAN	v
ABSTRACT	vi
ABSTRAK	vii
BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI.....	viii
PRAKATA	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Fokus Penelitian	6
1.3 Perumusan Masalah	6
1.4 Tujuan Penelitian	7
1.5 Manfaat Penelitian	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	8
2.1 Penelitian Terdahulu	8
2.2 Tinjauan Pustaka	12
2.2.1 Efektivitas	12
2.2.2 Pajak	14
2.2.3 Pajak Bumi dan Bangunan	22
2.2.4 Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan	26
2.2.5 <i>Tax Clearance</i>	31
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	32
3.1 Metode Penelitian	32
3.1.1 Paradigma Interpretatif	32
3.1.2 Pendekatan Fenomenologi	32
3.2 Lokasi Penelitian	33
3.3 Objek, Subjek Penelitian dan Sumber Data	34
3.3.1 Objek Penelitian	34
3.3.2 Subjek Penelitian dan Sumber Data	34
3.4 Teknik Pengumpulan Data	36
3.5 Teknik Validitas Data	37
3.6 Teknik Analisa Data	37
3.6.1 Analisis Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di DKI Jakarta	37

3.6.2	Analisis Faktor Penghambat dan Strategi Peningkatan Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di DKI Jakarta	38
3.7	Desain Penelitian	39
BAB IV HASIL PENELITIAN		40
4.1	Pendataan Objek Pajak Bumi dan Bangunan di DKI Jakarta	45
4.2	Penetapan Target Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di DKI Jakarta	47
4.3	Mekanisme dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di DKI Jakarta	49
4.3.1	Penetapan Pajak Terutang dan Penyampaian SPPT PBB kepada Wajib Pajak	50
4.3.2	Penagihan Pasif Pajak Bumi dan Bangunan di DKI Jakarta	54
4.3.3	Penagihan Aktif Pajak Bumi dan Bangunan di DKI Jakarta	54
BAB V ANALISA DAN PEMBAHASAN		56
5.1	Pengantar	
5.2	Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di DKI Jakarta ...	56
5.3	Faktor Penghambat Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di DKI Jakarta	58
5.4	Strategi Untuk Meningkatkan Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di DKI Jakarta	61
BAB VI SIMPULAN DAN SARAN		65
6.1	Simpulan	65
6.2	Keterbatasan	66
6.3	Saran	66
DAFTAR PUSTAKA		67
RIWAYAT HIDUP		
LAMPIRAN		

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Realisasi Penerimaan Negara 2013-2018	2
Tabel 2. Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Terhadap Total Penerimaan Pajak Daerah di DKI Jakarta	4
Tabel 3. Data Target dan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di DKI Jakarta	4
Tabel 4. Indikator Efektivitas	14
Tabel 5. Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di DKI Jakarta	57

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Desain Penelitian	39
Gambar 2. Kerangka Temuan Penelitian	45
Gambar 3. <i>Timeline</i> peristiwa dan kebijakan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di DKI Jakarta	56

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1. Surat Izin Penelitian dari BPRD Jakarta
- Lampiran 2. Dokumentasi Wawancara dengan Informan
- Lampiran 3. Alur dan Jadwal Pelaksanaan Penagihan Pajak Daerah
- Lampiran 4. Surat Pemberitahuan Objek Pajak PBB Perdesaan dan Perkotaan
- Lampiran 5. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang
- Lampiran 6. Rencana dan Realisasi Penerimaan Pajak Daerah
- Lampiran 7. Realisasi PBB P2 Tahun 2018 Menteng
- Lampiran 8. Struktur Organisasi
- Lampiran 9. Instrumen Wawancara
- Lampiran 10. Dokumentasi Pemasangan Plang dan Stiker Penunggak Pajak
- Lampiran 11. Dokumentasi Penagihan dengan Surat Paksa
- Lampiran 12. Dokumentasi Pelaksanaan Pendataan
- Lampiran 13. Dokumentasi Sosialisasi Langsung
- Lampiran 14. Dokumentasi Sosialisasi melalui Media Sosial
- Lampiran 15. Hasil Turnitin