

**ANALISIS PERHITUNGAN  
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN  
STUDI KASUS PADA APARTEMEN BINTANG KECIL  
DI UNIT PELAYANAN PEMUNGUTAN PAJAK DAERAH  
KECAMATAN JAGAKARSA**

Skripsi  
Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar  
Sarjana Akuntansi Pada Program Studi Akuntansi



**ESTIE WIDYARINI  
NIM: 2014.35.2792**

**INSTITUT TEKNOLOGI DAN BISNIS AHMAD DAHLAN  
JAKARTA  
2021**

### TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Estie Widyarini  
NIM : 2014.35.2792  
Program Studi / Konsentrasi : SI Akuntansi / Perpajakan  
Judul Skripsi : Analisis Perhitungan Pajak Bumi Dan Bangunan  
Perdesaan Dan Perkotaan Studi Kasus Apartemen  
Bintang Kecil di Unit Pelayanan Pemungutan Pajak  
Daerah Kecamatan Jagakarsa

Mengetahui,  
Ketua Program Studi

  
Mulya Alim, SE, M.Si  
NIDN: 0401018102

Menyetujui,  
Pembimbing Skripsi

  
Adi Rizfal Efriadi, SE, M.Si  
NIDN: 0331036805

## LEMBAR PENGESAHAN

Judul Skripsi : Analisis Perhitungan Pajak Bumi Dan  
Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Studi  
Kasus Apartemen Bintang Kecil di Unit  
Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah  
Kecamatan Jagakarsa

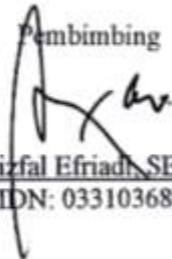
Nama : Estie Widyarini

NIM : 2014352792

Prodi/Konsentrasi : S1 Akuntansi


Telah diujikan pada tanggal 9 Maret 2021 di hadapan Tim Penguji Sidang  
Proposal Skripsi dan dinyatakan lulus.

Pembimbing



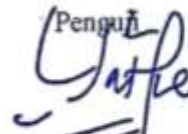
Adi Rizfal Efriadi, SE, M.Si  
NIDN: 0331036805

Ketua Program Studi Akuntansi



Mulia Alim SE, M.Si  
NIDN/0401018102

Penguji



Yanti Budiasih, SE, MM  
NIDN: 0317016901

Wakil Rektor Bidang Akademik



Suta Budi SE, M.Si  
NIDN: 0009057901

### PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi dengan judul “Analisis Perhitungan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Studi Kasus Apartemen Bintang Kecil di Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah Kecamatan Jagakarsa” adalah karya saya dengan arahan dari dosen pembimbing dan belum diajukan dalam bentuk apapun kepada perguruan tinggi manapun. Sumber informasi yang berasal atau dikutip dari karya yang diterbitkan maupun tidak diterbitkan dari penulis lain telah disebutkan dalam teks dan dicantumkan dalam daftar pustaka di bagian akhir skripsi ini. Jika di kemudian hari ditemukan unsur plagiarisme dalam skripsi ini, saya bersedia menerima sanksi sesuai aturan yang berlaku.

Jakarta, Maret 2021



Estie Widyarini

NIM: 2014.35.2792

## ABSTRAK

ESTIE WIDYARINI. Analisis Perhitungan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Studi Kasus Apartemen Bintang Keci di Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah Kecamatan Jagakarsa. Di bawah bimbingan Adi Rizfal Efriadi, SE, M.Si

Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis perhitungan PBB-P2 untuk kompleks Apartemen Bintang Kecil sebelum dan sesudah pemecahan unit serta untuk mengetahui dampak pemecahan unit terhadap penerimaan PBB-P2 dari kompleks Apartemen Bintang Kecil. Dasar hukum yang digunakan adalah Pergub DKI Jakarta Nomor 77 Tahun 2014 Tentang Tata Cara Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Atas Rumah Susun Dan Apartemen Strata Title. Hasil penelitian dengan data estimasi untuk tahun pajak 2021 menunjukkan penghitungan PBB-P2 sebelum pemecahan unit dengan tarif tetap, adanya estimasi kenaikan NJOP baik tanah maupun bangunan, serta bangunan yang telah selesai, maka akan naik sekitar sekitar 48% (empat puluh delapan persen) dari jumlah PBB-P2 terutang tahun pajak 2020. Sedangkan estimasi PBB-P2 terutang setelah dilakukan pemecahan unit mengalami penurunan penerimaan PBB-P2 khusus dari kompleks apartemen bintang kecil sebesar 24%. Sehingga UPPPD Jagakarsa untuk memenuhi rencana penerimaan PBB-P2 tahun pajak yang bersangkutan, perlu digali lagi potensi baru PBB-P2 atau pajak daerah lainnya.

Kata Kunci: pajak. pajak daerah. PBB-P2. apartemen.

## KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kehadiran Allah SWT karena atas berkat rahmat-Nya dan karunia-Nya akhirnya skripsi ini dapat di selesaikan.

Penulisan dilakukan sebagai salah satu syarat kelulusan Program Strata I Akuntansi Konsentrasi Perpajakan. Adapun penelitian ini mengusung tema Penghitungan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Untuk Apartemen dan Perkantoran Swasta. Peneliti ini mengucapkan terima kasih kepada:

1. Yth. Bapak M. Tsani Annafari, selaku Kepala Badan Pendapatan Daerah Provinsi DKI Jakarta;
2. Yth. Bapak Taufik, SH selaku Kepala Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah Jagakarsa beserta Kepala Tata Usaha, dan Kepala Satuan Pelaksana berikut rekan pelaksana lainnya;
3. Yth Bapak Mulia Alim selaku Kepala Program Studi Akuntansi Institut Teknologi dan Bisnis Akhmad Dahlan Jakarta beserta jajarannya;
4. Yth Bapak Adi Rizfal Efriadi, SE, M.Si, selaku dosen pembimbing;
5. Yth Ibu Nurwati, S.Sos Ak M.Si selaku dosen penguji proposal skripsi.
6. Yth Bapak Dr. Eng. Saiful Anwar, M.Si, Ak dan Ibu Yeni Oktaviani SE.I, M.A Ek selaku dosen penguji komprehensif.
7. Yth Ibu Yanti Budiasih, SE, M.M selaku dosen penguji skripsi.
8. Teman-teman 1 pembimbing dan atau 1 penguji, serta vinny.

Demikian, semoga penelitian ini mendatangkan manfaat bagi saya di masa depan, instansi tempat saya melakukan penelitian, bagi peneliti selanjutnya serta masyarakat Indonesia pada umumnya.

Jakarta, Maret 2021

Penulis

## PERSEMBAHAN

Teruntuk Kesayangan:

Mama, Hj. Suparti, S.Pd & Bapak, H. Sumarsono

Winda & Ventris

Khaleed The Ucul

n

Bangtan Sonyeondan

"i show you"

1968  
n

Levi Ackerman

"no regrets"



## DAFTAR ISI

Halaman Sampul Luar .....	-
Halaman Sampul Dalam .....	i
Halaman Pengesahan .....	ii
Halaman Pernyataan Orisinalitas .....	iii
Abstrak .....	iv
Kata Pengantar .....	v
Halaman Persembahan .....	vi
Daftar Isi .....	vii
Daftar Tabel .....	ix
Daftar Gambar .....	x
Daftar Lampiran .....	xi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Fokus Penelitian .....	3
1.3 Rumusan Masalah .....	3
1.4 Tujuan Penelitian .....	3
1.5 Kegunaan Penelitian .....	4
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1 Definisi Pajak .....	5
2.2 Tarif dan Jenis Pajak .....	8
2.3 Pajak Daerah .....	9
2.4 Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) .....	11
2.5 Penelitian Terdahulu Yang Relevan .....	21
2.6 Kerangka Pemikiran .....	22
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	
3.1 Desain Penelitian .....	24
3.2 Objek dan Waktu Penelitian .....	24
3.3 Teknik Pengumpulan Data .....	25
3.4 Teknik Analisis Data .....	26
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN</b>	
4.1 Gambaran Umum Objek Penelitian .....	28
4.1.1 Wilayah Kecamatan Jagakarsa .....	28
4.1.2 Unit Pelayanan dan Pemungutan Pajak Daerah (UPPPD) Kecamatan Jagakarsa .....	28
4.1.3 Apartemen Bintang Kecil .....	32
4.2 Deskripsi Data .....	33
4.2.1 Tower Persona .....	33
4.2.2 Tower Shadow .....	34
4.2.3 Tower Ego .....	34
4.2.4 Mall Euphoria .....	35



4.2.5 Perkantoran Bulan Sabit .....	36
4.3 Analisis dan Interpretasi Hasil .....	36
4.3.1 Perhitungan PBB-P2 Sebelum Pertelaan .....	36
4.3.2 Perhitungan PBB-P2 Setelah Pertelaan .....	40
4.3.3 Penerimaan PBB-P2 .....	70
<b>BAB V SIMPULAN DAN SARAN</b>	
5.1 Simpulan .....	72
5.2 Saran .....	73
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	75
<b>LAMPIRAN</b>	77
<b>RIWAYAT HIDUP</b>	136



## DAFTAR TABEL

		Halaman
1	Tarif PBB-P2 di wilayah DKI Jakarta .....	13
2	Data Tower Persona .....	33
3	Data Tower Shadow .....	34
4	Data Tower Ego .....	35
5	SPPT PBB-P2 Tahun 2020 .....	37
6	Estimasi PBB-P2 Tahun 2021 .....	40
7	Perhitungan PBB-P2 Tower Persona Unit A .....	42
8	Perhitungan PBB-P2 Tower Persona Unit B .....	43
9	Perhitungan PBB-P2 Tower Persona Unit C .....	45
10	Perhitungan PBB-P2 Tower Persona .....	46
11	Perhitungan PBB-P2 Tower Shadow Model 2-7 Unit O .....	48
12	Perhitungan PBB-P2 Tower Shadow Model 2-7 Unit A .....	49
13	Perhitungan PBB-P2 Tower Shadow Model 2-7 Unit D .....	51
14	Perhitungan PBB-P2 Tower Shadow Model 2-7.....	52
15	Perhitungan PBB-P2 Tower Shadow Model 9-27 B ....	53
16	Perhitungan PBB-P2 Tower Shadow Model 9-27 X ....	55
17	Perhitungan PBB-P2 Tower Shadow Model 9-27 Y ....	57
18	Perhitungan PBB-P2 Tower Shadow Model 9-27 .....	58
19	Perhitungan PBB-P2 Tower Ego Unit D .....	60
20	Perhitungan PBB-P2 Tower Ego Unit B.....	62
21	Perhitungan PBB-P2 Tower Ego Unit E .....	63
22	Perhitungan PBB-P2 Tower Ego .....	64
23	Perhitungan PBB-P2 Mall Euphoria .....	65
24	Perhitungan PBB-P2 Perkantoran Bulan Sabit .....	66
25	Perhitungan PBB-P2 Tower Persona Unit A dengan Pergub 111 Tahun 2020 .....	69
26	Perbandingan Penerimaan PBB-P2 .....	70

**DAFTAR GAMBAR**

	Halaman
1 Kerangka Pemikiran .....	22
2 Struktur Organisasi UPPPD Jagakarsa .....	31
3 Rencana dan Realisasi Penerimaan PBB-P2 .....	37
4 Luas Tanah Bersama Pergub 111 Tahun 2020 .....	68



**DAFTAR LAMPIRAN**

	Halaman
1 Surat Riset Instansi .....	77
2 PBB-P2 Komplek Apartemen Bintang Kecil .....	83
3 Realisasi Penerimaan Pajak UPPPD Jagakarsa Tahun 2019 ...	87
4 Realisasi Penerimaan Pajak UPPPD Jagakarsa Tahun 2020 ....	87
5 Pergub DKI Jakarta Nomor 77 Tahun 2014 .....	88
6 Pergub DKI Jakarta Nomor 111 Tahun 2020 .....	101
7 Apartemen Tower Persona .....	113
8 Apartemen Tower Shadow .....	115
9 Apartemen Tower Ego .....	125
10 Wawancara dengan Bapak Eddy Wardana .....	127
11 Daftar Bimbingan .....	129
12 Hasil Pengecekan Plagiat .....	130

