

**STRATEGI PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
(PBB) KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR DAN
KONTRIBUSINYA TERHADAP PENERIMAAN PBB DI DKI
JAKARTA**

KHOIRUNNISA

1704520006



**Skripsi Ini Disusun Sebagai Salah Satu Persyaratan untuk Memperoleh
Gelar Sarjana Terapan Pada Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Jakarta**

**PROGRAM STUDI SARJANA TERAPAN AKUNTANSI
SEKTOR PUBLIK**

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

UNIVERSITAS NEGERI JAKARTA

2025

**LAND AND BUILDING TAX REVENUE STRATEGY (PBB) OF
THE ADMINISTRATIVE CITY OF EAST JAKARTA AND ITS
CONTRIBUTION TO REVENUE IN DKI JAKARTA**

KHOIRUNNISA

1704520006



**This thesis is prepared as one of the requirements to obtain an applied
bachelor's degree at the Faculty of Economics, State University of Jakarta**

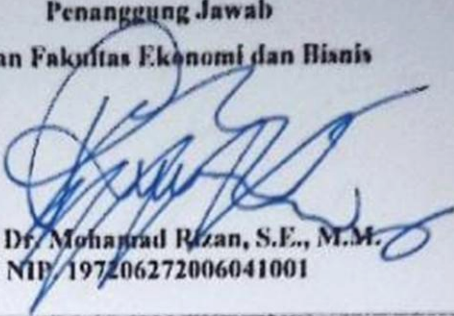
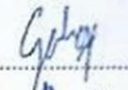
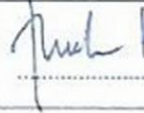
**APPLIED UNDERGRADUATE STUDY PROGRAM IN
PUBLIC SECTOR ACCOUNTING**

FACULTY OF ECONOMICS AND BUSINESS

STATE UNIVERSITY OF JAKARTA

2025

LEMBAR PENGESAHAN

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI			
Penanggung Jawab Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis  Prof. Dr. Mohamad Rizan, S.E., M.M. NIP. 197206272006041001			
No	Nama	Tanda Tangan	Tanggal
1	Dr. Rida Prihatni, S.E., M.Si., Ak., CA., CMA NIP. 197604252001122002 (Ketua Seminar)		18/ 2015 / 02
2	Gentiga Muhammad Zairin, S.E., M.Ak., CA., CPSAK NIP. 199305162022031009 (Penguji 1)		03/ 2015 / 02
3	Petrolis Nusa Perdana, SE., M.Acc, Ak. CA, A-CPA NIP. 198003202014041001 (Penguji 2)		04/ 2015 / 02
4	Tresno Eka Jaya R. SE., M.Ak. NIP.197411052006041001 (Pembimbing 1)		20/ 2015 / 02
5	Nuramalia Hasanah, M.Ak NIP.197706172008122001 (Pembimbing 2)		24/ 2015 / 02
Nama : Khoirunnisa No. Registrasi : 1704520006 Program Studi : Sarjana Terapan Akuntansi Sektor Publik Tanggal Lulus : 3 februari 2024			

Catatan : - diketik dengan huruf times new roman ukuran 12

- dibuat rangkap lima tanda tangan asli dengan bolpoint warna biru

PERSETUJUAN PUBLIKASI



KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS NEGERI JAKARTA

UPT PERPUSTAKAAN

Jalan Rawamangun Muka Jakarta 13220 Telepon/Faksimili:
021-4894221

Laman: lib.unj.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika Universitas Negeri Jakarta, yang bertanda tangan di bawah ini,
saya:

Nama : Khoirunnisa
NIM : 1704520006
Fakultas/Prodi : Ekonomi dan Bisnis/S.Tr. Akuntansi Sektor
Publik Alamat Email : khoirunnisa1704520006@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada UPT
Perpustakaan Universitas Negeri Jakarta, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya
ilmiah:

☒ Skripsi ☐ Tesis ☐ Disertasi ☐ Lain-Lain (.....)

yang berjudul:

Analisis Efektivitas Penagihan Pajak Melalui Surat Teguran, Surat Paksa, dan Penyitaan
Pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kebumen Jawa Tengah

Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini UPT Perpustakaan Universitas Negeri
Jakarta berhak menyimpan, mengalihmediakan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan
data (*database*), mendistribusikannya, dan menampilkan/ mempublikasikannya di internet
atau media lain secara **fulltext** untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari
saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit
yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan
Universitas Negeri Jakarta, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran
Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Jakarta, 3 Februari 2025

Khoirunnisa

PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Nama : Khoirunnisa
NIM : 1704520006
Program Studi : D4 Akuntansi Sektor Publik
Fakultas : Fakultas Ekonomi

Menyatakan bahwa Proposal skripsi yang saya buat dengan judul "Strategi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Kota Administrasi Negeri Jakarta dan Kontribusinya terhadap PBB Di DKI Jakarta" merupakan:

1. Karya asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik sarjana, baik di Universitas Negeri Jakarta maupun di Perguruan Tinggi Lain
2. Proposal skripsi ini belum pernah di publikasikan, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah yang disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan ketidakbenaran, saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di Universitas Negeri Jakarta.

Jakarta, 20 Juli 2024



METERAI
TEMPEL
EBALX291037273
KHOIRUNNISA

ABSTRAK

Pemungutan pajak di Indonesia saat ini dipecah menjadi dua, yakni pajak pusat dan pajak daerah. Hal ini dilakukan untuk mencegah adanya pajak yang berat sebelah pada pemerintah pusat, dan membuat ketidakseimbangan pada kekuatan pajak daerah. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana strategi yang dilakukan oleh BAPENDA dalam meningkatkan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) serta kontribusinya terhadap penerimaan PBB-P2 di DKI Jakarta. Jenis penelitian yang digunakan yakni penelitian kualitatif deskriptif, dengan menggunakan data primer berupa wawancara secara langsung kepada petugas pajak BAPENDA DKI Jakarta sub bidang pendapatan 1 serta petugas pajak unit pelayanan pemungutan pajak daerah dan data sekunder. Hasil penelitian menunjukkan Tingkat kontribusi PBB-P2 untuk Kota Administrasi Jakarta Timur mengalami kenaikan yang fluktuatif dengan tingkat kenaikan penerimaan yang berbeda dan tidak beraturan. Strategi PBB-P2 yakni, meningkatkan sosialisasi dan edukasi pajak digital yang terarah, mengoptimalkan kolaborasi dengan instansi terkait, optimalisasi layanan digital yang ramah penggunaan (*user friendly*), mengadakan program pengampunan pajak (Tax Amnesty), meningkatkan kapasitas teknologi yang terintegrasi, kolaborasi dengan instansi dalam meningkatkan kualitas pendataan pajak, mengadakan pelatihan dan konsultasi dalam sistem pajak digital serta meningkatkan Sumber Daya Manusia (SDM) dalam penerapan digitalisasi pajak daerah. Evaluasi yang terdapat di BAPENDA DKI Jakarta yakni Monitoring dan Evaluasi (MONEV). Pelaksanaan MONEV dilakukan untuk memastikan kebijakan Pajak Bumi dan Bangunan pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) berjalan sesuai dengan arah dan target yang telah ditetapkan.

Kata kunci: *Evaluasi, Kontribusi, Pajak Bumi dan Bangunan, Penerimaan Pajak, Strategi*

ABSTRACT

Tax collection in Indonesia is currently divided into two, namely central taxes and regional taxes. This is done to prevent biased taxes on the central government, and create an imbalance in the power of regional taxes. This study aims to find out how the strategy carried out by BAPENDA in increasing Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2) and its contribution to PBB-P2 revenue in DKI Jakarta. The type of research used is descriptive qualitative research, using primary data in the form of direct interviews with tax officers of BAPENDA DKI Jakarta sub-division 1 as well as tax officers of regional tax collection service units and secondary data. The results of the study show that the PBB-P2 contribution rate for the East Jakarta Administrative City has increased fluctuatingly with different and irregular revenue increase rates. The PBB-P2 strategy is to increase targeted digital tax socialization and education, optimize collaboration with related agencies, optimize *user-friendly* digital services, hold a tax amnesty program, increase integrated technology capacity, collaborate with agencies in improving the quality of tax data collection, hold training and consultation in the digital tax system, and increase resources Human resources in the implementation of regional tax digitization. The evaluation contained in the DKI Jakarta BAPENDA is Monitoring and Evaluation (MONEV). The implementation of MONEV is carried out to ensure that the Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2) policy runs in accordance with the direction and targets that have been set.

Keywords: *Evaluation, Contribution, Land and Building Tax, Tax Revenue, Strategy.*

LEMBAR PERSEMBAHAN

Puji dan Syukur peneliti panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa Allah SWT yang telah melimpahkan Rahmat, taufik serta hidayah-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan Skripsi ini. Selawat serta salam tidak lupa kita curahkan kepada junjungan besar kita Nabi Muhammad SAW, keluarga, sahabat dan para pengikutnya. Semoga kita mendapatkan syafaat dan petunjuk hingga akhir hayat.

Skripsi dengan judul **“Strategi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Kota Administrasi Negeri Jakarta dan Kontribusinya terhadap PBB Di DKI Jakarta”** disusun untuk memenuhi salah satu syarat dalam meraih gelar Sarjana Terapan, Program Studi Akuntansi Sektor Publik, Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Jakarta.

Penyelesaian skripsi ini dapat terwujud berkat doa, bantuan, bimbingan motivasi dan dukungan dari berbagai pihak, untuk itu pada kesempatan ini peneliti ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Allah SWT yang telah memberikan kemudahan, kelancaran serta kasih sayang-NYA sehingga peneliti dapat menyelesaikan laporan ini.
2. Orang tua serta keluarga yang selalu memberikan dukungan serta doa kepada peneliti.
3. Bapak Prof. Dr. Komarudin, M.Si selaku Rektor Universitas Negeri Jakarta.
4. Bapak Prof. Dr. Mohamad Rizan, M.M. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Negeri Jakarta.

5. Bapak Hafifah Nasution, S.E., M.S.Ak selaku Koordinator Program Studi Sarjana Terapan Akuntansi Sektor Publik Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Negeri Jakarta.
6. Bapak Tresno Eka Jaya R., S.E., M.Ak dan dan Ibu Nuramalia Hasanah M.Ak selaku dosen pembimbing I dan II yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing dan memberikan saran serta masukan yang dibutuhkan selama proses penyusunan skripsi ini.
7. Bapak dan ibu petugas pajak daerah (BAPENDA) serta Bapak dan Ibu Wajib pajak yang telah bersedia sebagai narasumber pada penelitian ini.
8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Ekonomi yang telah memberikan ilmu yang sangat bermanfaat.
9. Seluruh teman angkatan 2020 terkhusus prodi Sarjana Terapan Akuntansi Sektor Publik yang telah memberikan semangat dan dukungan.

Peneliti menyadari skripsi ini masih terdapat banyak kekurangan dan keterbatasan dalam penyusunannya, maka dari itu peneliti menerima segala saran serta kritik yang membangun. Peneliti berharap skripsi ini dapat memberikan pengetahuan dan manfaat bagi semua pihak.

Jakarta, 20 Juli 2024



Peneliti

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHANIII

PERSETUJUAN PUBLIKASI..... IV

PERNYATAAN BEBAS PLAGIASIV

ABSTRAK VI

ABSTRACT VII

LEMBAR PERSEMBAHAN VIII

DAFTAR ISIX

DAFTAR GAMBAR XIII

DAFTAR TABEL XIV

DAFTAR LAMPIRANXV

BAB I..... 1

PENDAHULUAN..... 1

A. LATAR BELAKANG PENELITIAN 1

B. PERTANYAAN PENELITIAN..... 9

C. TUJUAN PENELITIAN 9

D. MANFAAT PENELITIAN 10

BAB II11

TINJAUAN PUSTAKA11

A. KAJIAN PUSTAKA.....11

1. Analisis SWOT (Strength, Weaknesses, Opportunities, Threats)	11
2. Pajak.....	12
3. Pajak Daerah	18
4. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)	22
5. Strategi	26
6. Kontribusi.....	33
B. PENELITIAN TERDAHULU	34
C. KERANGKA BERPIKIR.....	41
BAB III	43
METODOLOGI PENELITIAN	43
A. TEMPAT DAN WAKTU PENELITIAN	43
B. DESAIN PENELITIAN	43
C. SUMBER DATA DAN SAMPEL PENELITIAN	44
D. TEKNIK PENGUMPULAN DATA	45
E. TEKNIK KEABSAHAN DATA	46
F. TEKNIK ANALISIS DATA	48
BAB IV	53
HASIL DAN PEMBAHASAN	53
A. DESKRIPSI PENELITIAN	53
B. HASIL PENELITIAN	55
1. Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Timur terhadap Pajak Bumi dan Bangunan DKI Jakarta	55

2. Strategi BAPENDA dalam Meningkatkan Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Timur Tahun 2023-2026.....	58
3. Bentuk Evaluasi Penerimaan PBB-P2 di Wilayah Kota Administrasi Jakarta Timur	63
C. PEMBAHASAN DATA PENDEKATAN KUALITATIF	69
1. Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Timur terhadap Pajak Bumi dan Bangunan DKI Jakarta	69
2. Strategi BAPENDA dalam meningkatkan Penerimaan PBB-P2 di Kota Administrasi Jakarta Timur	72
3. Bentuk Evaluasi Penerimaan PBB-P2 Di Wilayah Kota Administrasi Jakarta Timur	80
BAB V	85
A. KESIMPULAN.....	85
B. IMPLIKASI	88
C. KETERBATASAN PENELITIAN	89
D. REKOMENDASI BAGI PENELITIAN SELANJUTNYA.....	89
DAFTAR PUSTAKA.....	90
LAMPIRAN – LAMPIRAN	93
RIWAYAT HIDUP PENULIS	137

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Berpikir41

Gambar 4.1 Peta Wilayah DKI Jakarta54



DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Target dan Realisasi PBB-P2 DKI Jakarta	5
Tabel 1.2 Realisasi Penerimaan PBB-P2 Di DKI Jakarta dan Sekitarnya	7
Tabel 1.3 Jumlah Objek Pajak Aktif di Wilayah DKI Jakarta.....	8
Tabel 2.1 Matriks Analisis SWOT	12
Tabel 2.2 Penelitian terdahulu	35
Tabel 3.1 Daftar Narasumber.....	45
Tabel 3.2 Kriteria Tingkat Kontribusi	49
Tabel 4.1 Hasil Analisis Kontribusi PBB-P2 Kota Administrasi Jakarta Timur.....	56
Tabel 4.2 Jumlah Piutang Penerimaan PBB-P2 di DKI Jakarta tahun 2019 s/d 2023 (dalam rupiah)	66
Tabel 4.3 Hasil Analisis Kontribusi PBB-P2 Kota Administrasi Jakarta Timur.....	69
Tabel 4.4 Matriks SWOT Strategi Penerimaan PBB-P2 Kota Administrasi Jakarta Timur	80
Tabel 4.5 Perbandingan Jumlah Piutang di Wilayah Kota Administrasi Jakarta Selatan dan Kota Administrasi Jakarta Timur.....	82

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Pedoman Wawancara	94
Lampiran 2 Surat Permohonan Riset	97
Lampiran 3 Surat persetujuan dosen pembimbing	98
Lampiran 4 Kartu Konsultasi Bimbingan Penulisan Skripsi	98
Lampiran 5 surat persetujuan seminar proposal.....	103
Lampiran 6 Surat persetujuan sidang skripsi.....	104
Lampiran 7 Hasil Wawancara	105
Lampiran 8 Dokumentasi Wawancara	135
Lampiran 9 Hasil Uji Turnitin	136

