



**ANALISIS ATAS KENAIKAN PEMUNGUTAN PAJAK BUMI  
DAN BANGUNAN DI KECAMATAN JAGAKARSA  
(Studi Kasus Pada Kawasan Komersial)**

**SKRIPSI**

**PUTRI AMBARWATI**

**1410112087**

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



**ANALISIS ATAS KENAIKAN PEMUNGUTAN PAJAK BUMI  
DAN BANGUNAN DI KECAMATAN JAGAKARSA  
(Studi Kasus Pada Kawasan Komersial)**

**SKRIPSI**

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

**PUTRI AMBARWATI**

**1410112087**

**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 : Putri Ambarwati

NIM : 1410112087

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

Jakarta, 08 Januari 2019

Yang Menyatakan,



Putri Ambarwati

## **PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

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

Nama : Putri Ambarwati  
NIM. : 1410112087  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis  
Program Studi : Akuntansi S1  
Jenis Karya : Skripsi

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

### **Analisis Atas Kenaikan Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Di Kecamatan Jagakarsa (Studi Kasus pada Kawasan Komersial)**

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 tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta  
Pada Tanggal : 08 Januari 2019



Putri Ambarwati

SKRIPSI

ANALISIS ATAS KENAIKAN PEMUNGUTAN PAJAK  
BUMI DAN BANGUNAN DI KECAMATAN JAGAKARSA  
(Studi Kasus pada Kawasan Komersial)

Dipersiapkan dan disusun oleh:

PUTRI AMBARWATI  
1410112087

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji  
pada tanggal : 08 Januari 2019  
dan dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima

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

Ketua Penguji



Danang Mintoyuwono, SE, M.Ak.  
Penguji I

Dwi Jaya Kirana, SE, M.S Ak.  
Penguji II (Pembimbing)

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

Danang Mintoyuwono, SE, M.Ak.  
Ketua Program Studi

Disahkan di : Jakarta

Pada tanggal : 08 Januari 2019

**ANALYSIS OF INCREASING OF PROPERTY TAX IN  
JAGAKARSA SUB-DISTRICT  
(CASE STUDY ON COMMERCIAL AREA)**

**By**

**Putri Ambarwati**

*Abstract*

*The purpose of this study was to determine the awareness of the commercial area as a compulsory land and building tax in Jagakarsa. The method used in this study is a qualitative method with an interpretive paradigm and a case study approach. Samples from this study were people who experienced a rise in numbers in commercial areas. The results of this study indicate that there is a lack of awareness of the citizens of the community towards their obligations as compulsory land and building tax. This is due to the lack of knowledge of the citizens of the community as compulsory land and building tax on taxation. The socialization carried out by the UPPRD Jagakarsa by means of an inter-RW approach and was collected by the RT heads of each RW then those who will convey to their citizens to immediately carry out their obligations by paying land and building taxes.*

**Keywords:** *property tax, Taxpayer Awareness and Taxpayer Compliance*

**ANALISIS ATAS KENAIKAN PEMUNGUTAN PAJAK BUMI  
DAN BANGUNAN DI KECAMATAN JAGAKARSA  
(Studi Kasus pada Kawasan Komersial)**

**Oleh**

**Putri Ambarwati**

Abstrak

Tujuan Penelitian ini untuk mengetahui kesadaran kawasan komersial sebagai wajib pajak bumi dan bangunan di Jagakarsa. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif dengan paradigma interpretif dan pendekatan studi kasus. Sampel dari Penelitian ini adalah masyarakat yang mengalami kenaikan njop pada kawasan komersial. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa kurangnya kesadaran warga jagakarsa terhadap kewajibannya sebagai wajib pajak bumi dan bangunan. Hal ini disebabkan oleh kurangnya pengetahuan warga jagakarsa sebagai wajib pajak bumi dan bangunan terhadap perpajakan. Sosialisasi yang dilakukan oleh UPPRD Jagakarsa dengan cara penyuluhan antar RW dan di kumpulkan ketua-ketua RT tiap RW kemudian mereka yang akan sampaikan ke warganya agar segera melaksanakan kewajibannya dengan cara membayar pajak bumi dan bangunan.

**Kata Kunci:** Pajak Bumi dan Bangunan, Kesadaran Wajib Pajak dan Kepatuhan  
Wajib Pajak





UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA

## EKONOMI DAN BISNIS

Sekretariat : Jl RS. Fatmawati, Pondok Labu, Jakarta 12450, Telp. 7692856, 7692859 Fax. 7692856  
Homepage : <http://www.upnvj.ac.id> Email : [puskom@upnvj.ac.id](mailto:puskom@upnvj.ac.id)

### BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI SEMESTER GASAL TA. 2018/2019

Hari ini Selasa, tanggal 08 Januari 2019, telah dilaksanakan Ujian Skripsi bagi mahasiswa :

Nama : PUTRI AMBARWATI

No.Pokok Mahasiswa : 1410112087

Program : Akuntansi S.1

Dengan judul skripsi sebagai berikut :

**Analisis Atas Kenaikan Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Di Kecamatan Jagakarsa (Studi Kasus Pada Wajib Pajak PBB Di Kawasan Kecamatan Jagakarsa)**

Dinyatakan 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	Danang Mintoyuwono, SE, M.Ak	Anggota I	2. .... 
3	Dwi Jaya Kirana, SE, M.S Ak.	Anggota II (**)	3. .... 

Keterangan :

\*) Coret yang tidak perlu

\*\*) Dosen Pembimbing



Jakarta, 08 Januari 2019

Mengesahkan

A.n DEKAN

Kaprodi. Akuntansi S.1

Danang Mintoyuwono, SE, M.Ak



## PRAKATA

Puji dan syukur kepada Allah SWT atas segala karunia dan nikmat-Nya sehingga penelitian ini berhasil diselesaikan, yang berjudul “**Analisis Atas Kenaikan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan Jagakarsa (Studi Kasus Pada Kawasan Komersial)**” dengan baik. Shalawat serta salam semoga senantiasa tercurah kepada Nabi Muhammad SAW, para sahabat keluarga dan seluruh umatnya hingga akhir zaman. Tanpa mengurangi rasa hormat, penulis ucapkan terimakasih kepada Dr. Prasetyo Hadi, S.E., M.M. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis UPN “Veteran” Jakarta, Danang Mintoyuwono, S.E., M.Ak. selaku Ketua Program Studi S1 Akuntansi, Dwi Jaya Kirana, SE, M.S Ak. selaku Dosen Pembimbing pertama, Krisno Septyan, SE, M.S, AK, SAS selaku Dosen Pembimbing Kedua, serta Dra. Fitri Yetti, M.M. Selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah membimbing penulis selama masa kuliah.

Disamping itu, saya sampaikan ucapan terima kasih juga kepada orang tua tercinta Bapak Sumbogo, Ibu Sri Zubaekah serta Pujo Wibowo selaku kakak yang selalu memberikan semangat, do’a dan hiburan yang tiada hentinya kepada penulis. Secara khusus penulis ucapkan terima kasih kepada Tessa Dara Ayu yang sudah membantu saya dalam penulisan. Penulis juga sampaikan terima kasih kepada Ziana, Bunga, Hikmah, Puji, Yuliani, Eni, Adinda, Nadia, Ima selaku sahabat yang telah mendampingi saya dari semester 1(satu). Terima kasih kepada teman-teman seperjuangan dalam menyelesaikan tugas akhir Farida, Lestari, Jody, Bagus, Fahri, Imam, Roni, Demiyani, Kahfi, Fitriyadi, Ario, Kadek dan keluarga besar AKSI 2014 yang selalu memberikan semangat serta Do’a dan menjadi teman seperjuangan semasa kuliah. Dan terimakasih juga kepada Sonny, Fitri, Elsa, Rima, Dinda, Tika, Istia, Rafi, Renaldi, Sigit yang sudah mensupport, memberi semangat dan hiburan kepada penulis.

Jakarta, 08 Januari 2019

Putri Ambarwati

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPUL</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>ii</b>
<b>PERNYATAAN ORISINALITAS</b> .....	<b>iii</b>
<b>PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI</b> .....	<b>iv</b>
<b>SKRIPSI</b> .....	<b>v</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>vi</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>vii</b>
<b>BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI</b> .....	<b>viii</b>
<b>PRAKATA</b> .....	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>x</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xiv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
I.1 Latar Belakang.....	1
I.2 Fokus Penelitian .....	7
I.3 Perumusan Masalah.....	7
I.4 Tujuan Penelitian.....	8
I.5 Manfaat Hasil Penelitian .....	8
<b>BAB II KAJIAN PUSTAKA</b> .....	<b>9</b>
II.1 Penelitian Sebelumnya .....	9
II.2 Tinjauan Pustaka .....	13
II.2.1 Pengertian Pajak .....	13
II.2.2 Fungsi Pajak.....	14
II.2.3 Pengelompokan Pajak .....	14
II.2.4 Asas Pemungutan Pajak .....	15
II.2.5 Sistem Pemungutan Pajak .....	15
II.2.6 Syarat Pemungutan Pajak .....	16
II.2.7 Teori-Teori Yang Mendukung Pemungutan Pajak.....	17
II.2.8 Pajak Bumi dan Bangunan .....	17
II.2.8.1 Objek Pajak Bumi dan Bangunan.....	18
II.2.8.2 Subjek Pajak Bumi dan Bangunan .....	19
II.2.8.3 Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.....	19
II.2.8.4 Dasar Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan.....	20
II.2.8.5 Cara Menghitung Pajak .....	21
II.2.8.6 Tata Cara Pembayaran dan Penagihan .....	21
II.2.9 Surat Ketetapan Pajak.....	22
II.2.10 Kepatuhan Wajib Pajak .....	23
II.2.11 Kesadaran Wajib Pajak.....	24
II.2.12 Sanksi .....	24

<b>BAB III</b>	<b>METODELOGI PENELITIAN .....</b>	<b>25</b>
III.1	Metode Penelitian .....	25
III.1.1	Paradigma Interpretif.....	26
III.1.2	Studi Kasus Sebagai Pendekatan Penelitian Kualitatif.....	26
III.2	Situs Penelitian .....	27
III.3	Objek Penelitian, Subjek Penelitian dan Sumber Data .....	28
III.3.1	Objek Penelitian .....	28
III.3.2	Subjek Penelitian .....	29
III.3.3	Sumber Data .....	30
III.4	Teknik Pengumpulan Data dan Pengolahan Data .....	31
III.5	Teknik Validitas Data.....	32
III.6	Teknik Analisis Data .....	34
III.7	Desain Penelitian .....	35
<b>BAB IV</b>	<b>REALITAS PEMUNGUTAN PBB DI JAGAKARSA .....</b>	<b>38</b>
IV.1.	Pengantar .....	38
IV.2.	Sejarah Kecamatan Jagakarsa.....	40
IV.3.	Sejarah House of Eva .....	40
IV.4.	Kenaikan NJOP PBB Atas Perubahan Status Kawasan .....	41
IV.5.	Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di Kecamatan Jagakarsa.....	44
IV.6.	Kesadaran Masyarakat Untuk Membayar Pajak Bumi dan Bangunan..	45
IV.7.	Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Membayar Pajak Bumi dan Bangunan	47
IV.8.	Upaya dan Kendala Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah dalam peningkatan Kesadaran Wajib Pajak Bumi dan Bangunan .....	49
<b>BAB V</b>	<b>STRATEGI SOSIALISASI KENAIKAN PBB DI JAGAKARSA .</b>	<b>51</b>
V.1.	Pengantar .....	51
V.2.	Analisa Tingkatnya Kesadaran Wajib Pajak .....	53
V.3.	Analisa Tingkat Kepatuhan Wajib Pajak Di Kecamatan Jagakarsa .....	56
V.4.	Rendahnya Tingkat Kesadaran Wajib Pajak .....	58
V.5.	Sosialisasi Sebagai Upaya Peningkatan Kesadaran Wajib Pajak.....	62
<b>BAB VI</b>	<b>SIMPULAN, KETERBATASAN DAN SARAN .....</b>	<b>66</b>
VI.1.	Simpulan.....	66
VI.2.	Keterbatasan .....	66
VI.3.	Saran .....	67
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>		<b>68</b>
<b>RIWAYAT HIDUP</b>		
<b>LAMPIRAN</b>		

## **DAFTAR TABEL**

Tabel 1. Jumlah Objek Wajib Pajak Jakarta Selatan Tahun 2012 s/d 2016 .....	48
---	----

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Desain Penelitian.....	37
Gambar 2. Kerangka Temuan Penelitian .....	39
Gambar 3. Kesadaran, Kepatuhan Pajak dan <i>Self Assesment System</i> .....	52

## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1. Instrumen penelitian
- Lampiran 2. Hasil Wawancara KI.1
- Lampiran 3. Hasil Wawancara KI.2
- Lampiran 4. Hasil Wawancara SI.1
- Lampiran 5. Dokumentasi Wawancara Informan Kunci dan Informan Pendukung
- Lampiran 6. Tanda Bukti Permohonan
- Lampiran 7. Surat Izin Riset / Penelitian untuk Badan Pajak dan Retribusi Daerah
- Lampiran 8. Pemberitahuan Izin Riset / Penelitian Ke UPPRD Jagakarsa
- Lampiran 9. Contoh SPPT PBB-P2
- Lampiran 10. Rekap Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2010-2016
- Lampiran 11. Jumlah Objek Pajak Tahun 2010 – 2016 Jakarta Selatan
- Lampiran 12. Bukti Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Tahun 2016 dan 2018