

**PERHITUNGAN SERTA PENCATATAN DAN  
PELAPORAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
APARTEMEN DELTA CAKUNG  
DAN SENTRA TIMUR**

**SKRIPSI**

**Oleh:  
Dewi Oktaviani  
201310315015**



**PROGRAM STUDI AKUNTANSI  
FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA  
2017**

**PERHITUNGAN SERTA PENCATATAN DAN  
PELAPORAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
APARTEMEN DELTA CAKUNG  
DAN SENTRA TIMUR**



**SKRIPSI**

**Oleh:  
Dewi Oktaviani  
201310315015**

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI  
FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA  
2017**

## LEMBAR PERSETUJUAN

Judul Skripsi : Perhitungan Serta Pencatatan dan Pelaporan Pajak Bumi dan Bangunan Apartemen Delta Cakung dan Sentra Timur

Nama Mahasiswa : Dewi Oktaviani

Nomor Pokok Mahasiswa : 201310315015

Program Studi/Fakultas : Akuntansi/Ekonomi

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 11 Agustus 2017



Bekasi, 16 Agustus 2017

MENYETUJUI,

Pembimbing I

Pembimbing II

Tutiek Yoganingsih, S.E., M.Si.  
NIP : 1304171

Cahyadi Husadha, S.E., M.M.  
NIP : 1609251

## LEMBAR PENGESAHAN

Judul Skripsi : Perhitungan Serta Pencatatan dan Pelaporan Pajak Bumi dan Bangunan Apartemen Delta Cakung dan Sentra Timur  
Nama Mahasiswa : Dewi Oktaviani  
Nomor Pokok Mahasiswa : 201310315015  
Program Studi/Fakultas : Akuntansi/Ekonomi  
Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 11 Agustus 2017

Bekasi, 16 Agustus 2017

MENGESAHKAN,

Ketua Tim Penguji : Tutiek Yoganingsih, S.E., M.Si.  
NIP : 1304171


Penguji I : Maidani, S.E., M.Ak.  
NIP : 031701063

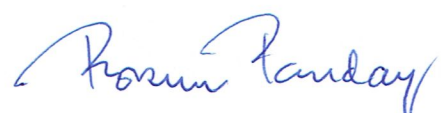
Penguji II : Widi Winarso, S.E., M.M.  
NIP : 031509040

MENGETAHUI,

Ketua Program Studi  
Akuntansi

Dekan  
Fakultas Ekonomi

  
Tutiek Yoganingsih, S.E., M.Si.  
NIP : 1304171

  
Dr. Rorim Panday, M.M., M.T.  
NIP : 1508228

## LEMBAR PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

**Skripsi yang berjudul Perhitungan Pajak serta Pencatatan dan Pelaporan Pajak Bumi dan Bangunan Apartemen Delta Cakung dan Sentra Timur.**

Ini adalah benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri dan tidak mengandung materi yang ditulis oleh orang lain kecuali pengutipan sebagai referensi yang sumbernya telah dituliskan secara jelas dengan kaidah penulisan karya ilmiah.

Apabila di kemudian hari ditemukan adanya kecurangan dalam karya ini, saya bersedia menerima sanksi dari Universitas Bhayangkara Jakarta Raya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Saya mengizinkan skripsi ini dipinjam dan digandakan melalui Perpustakaan Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Saya memberikan izin kepada Perpustakaan Universitas Bhayangkara Jakarta Raya untuk menyimpan skripsi ini dalam bentuk digital dan mempublikasikannya melalui internet selama publikasi tersebut melalui portal Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Bekasi, 15 Agustus 2017



201310315015

## ABSTRAK

**Dewi Oktaviani 201310315015.** Perhitungan, Pencatatan dan Pelaporan Pajak Bumi dan Bangunan Apartemen Delta Cakung dan Apartemen Sentra Timur.

Penelitian ini tentang Perhitungan, Pencatatan dan Pelaporan Pajak Bumi dan Bangunan Apartemen Delta Cakung dan Apartemen Sentra Timur. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui cara Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan Apartemen Delta Cakung dan Apartemen Sentra Timur, untuk mengetahui proses Pencatatan Pajak Bumi dan Bangunan Apartemen Delta Cakung dan Apartemen Sentra Timur, dan untuk mengetahui bentuk Pelaporan Pajak Bumi dan Bangunan Apartemen Delta Cakung dan Apartemen Sentra Timur apakah sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Metode yang digunakan adalah kualitatif deskriptif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa perhitungan yang dilakukan sesuai dengan Peraturan Gubernur Nomor 77 Tahun 2014, Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sesuai dengan Peraturan Gubernur Nomor 263 Tahun 2014 dan tarif yang sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2011. Untuk pencatatan sendiri bank persepsi yang melakukan pencatatan karena Wajib Pajak melakukan pembayaran melalui bank persepsi. UPPRD membuat 2 bentuk pelaporan yaitu, pelaporan per bulan dan pelaporan tahunan.

Kata Kunci : Pajak Bumi dan Bangunan, Apartemen, Peraturan, Perhitungan, Pencatatan dan Pelaporan.

## ABSTRACT

**Dewi Oktaviani 201310315015**, Calculation, Recording and Reporting of Land and Building Tax of Delta Cakung Apartment and Apartment of Sentra Timur

This research is about Calculation, Recording and Reporting of Land and Building Tax of Delta Cakung Apartment and Apartment of Sentra Timur. The purpose of this research is to find out how to calculate Land and Building Tax of Delta Cakung Apartment and Apartment Sentra Timur, to know the process of Land Tax Listing and Building of Delta Cakung Apartment and Apartment Sentra Timur, and to know the form of Land and Building Tax Reporting of Delta Cakung Apartment and Apartment Sentra Timur whether it is in accordance with applicable laws and regulations. The method used is qualitative descriptive. The results of this study indicate that the calculations performed in accordance with Regional Governor No. 77 of 2014, the Value of Tax Objects (NJOP) in accordance with Governor Regulation No. 263 of 2014 and tariffs in accordance with Local Regulation No. 16 of 2011. For self-recording bank perception Do the recording because Taxpayers make payments through bank perception. UPPRD makes two forms of reporting, ie, monthly reporting and annual reporting.

Keywords: Land and Building Tax, Apartments, Regulation, Calculation, Record, and Reporting

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur panjatkan ke hadirat Allah SWT atas limpahan rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“PERHITUNGAN SERTA PENCATATAN DAN PELAPORAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN APARTEMEN DELTA CAKUNG DAN SENTRA TIMUR”**. Laporan skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar Sarjana Strata Satu Fakultas Ekonomi Prodi Akuntansi.

Skripsi ini tidak lepas dari bimbingan, bantuan, dan arahan dari berbagai pihak. Untuk itu penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Bapak Irjen. Pol (Purn) Drs. H. Bambang Karsono, S.H., M.M. Selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
2. Bapak Rorim Panday, M.M, M.T. selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
3. Ibu Tutiek Yoganingsih S.E., M.Si. Selaku Kaprodi Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Bhayangkara Jakarta Raya sekaligus Pembimbing I.
4. Cahyadi Husadha., S.E., M.M selaku dosen Pembimbing II.
5. Bapak Matdio, S.E, M.M, Selaku Pembimbing Akademik Kelas AB
6. Seluruh staf pengajar dan karyawan Fakultas Ekonomi Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
7. Bapak Sahudin dan Ibu Tina Setiawati tercinta atas doa'nya dan dukungannya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
8. Terimakasih kepada Lia Fauzia dan Andi Prasetyo atas dukungan dan sponsor yang diberikan, sehingga penulis tambah bersemangat.
9. Terimakasih kepada Candra Pangestu atas pengertiannya, perjalanan yang diberikan selama membuat skripsi dari mulai mengurus surat izin riset sampai selesainya penulisan ini. Semoga apa yang kita cita-citakan bisa terwujud setelah lulus ini.



10. Terimakasih untuk Dian Rachmawati atas info yang selalu diberikan selagi hp aku masih jadul. Terimakasih atas diskusinya selama ini yang selalu sabar mengabari jika ada info kelas. Terimakasih dian tidak akan pernah aku lupa kejadian ini.
11. Untuk teman seperjuangan angkatan 2013 khususnya AB Akutansi yang selama ini selalu bersama dari awal masuk kuliah sampai selesi. Semoga kita bisa sukses setelah lulus dari masa kuliah ini.
12. Untuk teman yang selalu ada buat aku Arum Larasati (Kece), Nissa Eka Pratiwi (Eka), Ria Sulistiningsih (Ria), dan Stephanie (Hanie). Terimakasih atas kerjasamanya, pengertian, kekompakan, saran dan masukan selama 8 semester ini. Semoga kita bisa menggapai cita-cita kita di masa depan. Amin
13. Terimakasih untuk teman-teman Rumah Sakit Anna Medika atas kerjasama dan pengertiannya menyesuaikan waktu untuk dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

Akhir kata, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan khususnya bagi saya.

Bekasi, 24 Juli 2017

Dewi Oktaviani

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>LEMBAR PERSETUJUAN</b> .....	ii
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	iii
<b>LEMBAR PERNYATAAN</b> .....	iv
<b>ABSTRAK</b> .....	v
<b>ABSTRACT</b> .....	vi
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	vii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	ix
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	xii
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	xiii
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	xiv
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	5
1.3 Tujuan Penelitian .....	5
1.4 Manfaat Penelitian .....	5
1.5 Batasan Masalah .....	6
1.6 Sistematika Penulisan .....	6
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	8
2.1 Landasan Teori .....	8
2.1.1 Definisi Pajak .....	8
2.1.2 Fungsi Pajak .....	9

2.1.2.1 Fungsi Budgetair .....	9
2.1.2.2 Fungsi Regulerend .....	9
2.1.3 Pengelompokkan Pajak .....	11
2.1.4 Cara Pemungutan Pajak .....	13
2.1.5 Sistem Pemungutan Pajak .....	14
2.2 Pajak Bumi dan Bangunan .....	15
2.2.1 Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan .....	15
2.2.2 Objek Pajak PBB Pedesaan dan Perkotaan .....	15
2.2.3 Pengecualian Objek Pajak .....	16
2.2.4 Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan .....	17
2.2.5 Pencatatan Pajak Bumi dan Bangunan .....	20
2.2.6 Pelaporan .....	22
2.3 Penelitian Terdahulu .....	22
2.4 Model Konseptual .....	24
<b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN .....</b>	<b>25</b>
3.1 Desain Penelitian .....	25
3.2 Tahap Penelitian .....	25
3.3 Tempat dan Waktu Penelitian .....	27
3.4 Model Konseptual .....	29
3.5 Jenis Data .....	31
3.6 Pengumpulan Data .....	31
3.7 Metode Analisis Data .....	32
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>33</b>
4.1 Gambaran Umum .....	33
4.1.1 Sejarah UPPRD .....	33

4.1.2	Struktur Organisasi .....	34
4.2	Hasil Penelitian .....	35
4.2.1	Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan .....	35
4.2.2	Pencatatan Pajak Bumi dan Bangunan .....	43
4.2.3	Pelaporan Pajak Bumi dan Bangunan .....	44
4.3	Pembahasan .....	47
4.3.1	Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan .....	48
4.3.2	Pencatatan Pajak Bumi dan Bangunan .....	48
4.3.3	Pelaporan Pajak Bumi dan Bangunan .....	49
<b>BAB V PENUTUP</b> .....		50
5.1	Kesimpulan .....	50
5.2	Implikasi Manajerial .....	52
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>		
<b>LAMPIRAN</b>		



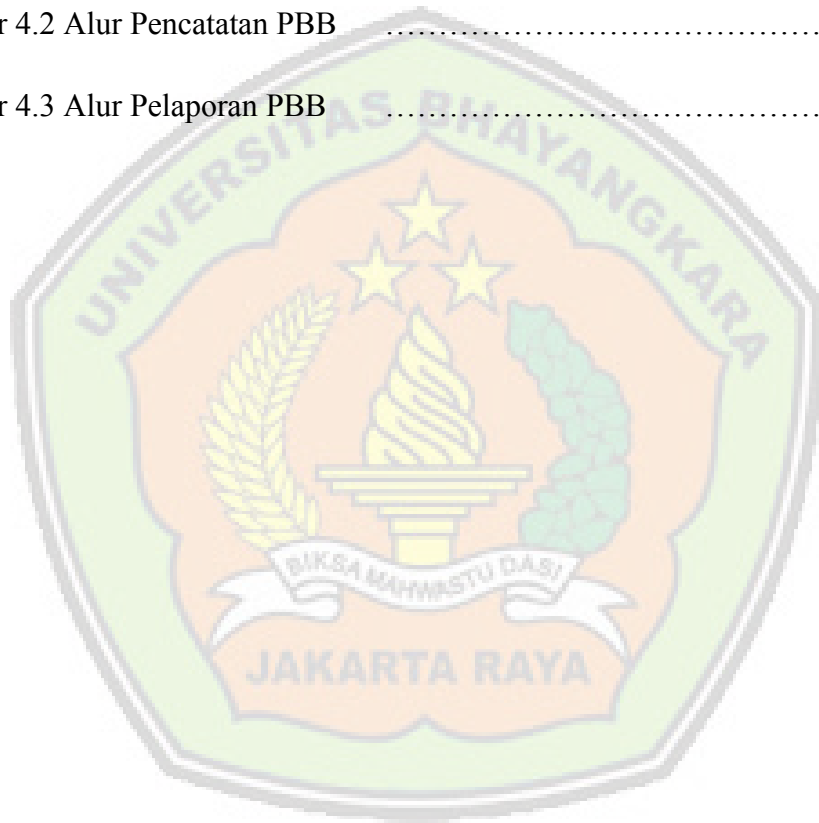
## DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 2.1 Perhitungan PBB Terhutang .....	17
Tabel 2.2 Perhitungan PBB Terhutang Satuan Unit .....	19
Tabel 3.1 Waktu Penelitian .....	27
Tabel 4.1 Contoh Perhitungan PBB APT Delta tipe 23 .....	37
Tabel 4.2 Contoh Perhitungan PBB APT Delta tipe 27 .....	38
Tabel 4.3 Contoh Perhitungan PBB APT Delta tipe 7 .....	40
Tabel 4.4 Contoh Perhitungan PBB APT Sentra Timur tipe 29 .....	41
Tabel 4.5 Contoh Pelaporan Penerimaan PBB tahun 2017 .....	45
Tabel 4.6 Jumlah SPPT PBB Januari-Juni 2017 .....	45
Tabel 4.7 Contoh Pelaporan Penerimaan PBB 2014-2017 .....	46



## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 Model Konseptual .....	24
Gambar 3.1 Model Konseptual Pemikiran .....	29
Gambar 4.1 Struktur Organisasi UPPRD Cakung .....	34
Gambar 4.2 Alur Pencatatan PBB .....	43
Gambar 4.3 Alur Pelaporan PBB .....	44



## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Surat Permohonan Izin Riset/Penelitian.
- Lampiran 2 Surat Persetujuan Riset Badan Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah.
- Lampiran 3 Kartu Konsultasi Bimbingan.
- Lampiran 4 Daftar Wawancara.
- Lampiran 5 Contoh Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP).
- Lampiran 6 Nomor Objek Pajak (NOP) Apartemen Delta Cakung dan Sentra Timur.
- Lampiran 7 Penerimaan PBB-P2 Periode Januari-Juni 2017.
- Lampiran 8 Jumlah SPPT PBB yang Dibayarkan Periode Januari-Juni 2017.
- Lampiran 9 Penerimaan PBB-P2 Tahun 2014, 2015, 2016 dan 2017.
- Lampiran 10 Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2011 tentang PBB-P2.
- Lampiran 11 Peraturan Gubernur Nomor 77 Tahun 2014 tentang Perhitungan PBB-P2.
- Lampiran 12 Peraturan Gubernur Nomor 263 Tahun 2014 tentang NJOP PBB-P2.
- Lampiran 13 Riwayat Hidup Penulis.