TINJAUAN ATAS KONTRIBUSI PBB-P2 TERHADAP CAPAIAN TARGET PAJAK DAERAH

(Studi Kasus pada UPPPD Pasar Minggu Tahun 2023 – 2025)

KARYA TULIS ILMIAH AKHIR

Oleh :

AKWILA NANDA TRIPENA SILALAHI

2331230014

PROGRAM STUDI MANAJEMEN PAJAK

PROGRAM DIPLOMA TIGA

FAKULTAS VOKASI

UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA

JAKARTA

2026

TINJAUAN ATAS KONTRIBUSI PBB-P2 TERHADAP CAPAIAN TARGET PAJAK DAERAH

(Studi Kasus pada UPPPD Pasar Minggu Tahun 2023 – 2025)

KARYA TULIS ILMIAH AKHIR

Diajukan untuk memenuhi persyaratan akademik guna memperoleh gelar Ahli Madya Manajemen (A.Md.M) pada Program Studi Manajemen Pajak Program Diploma Tiga Fakultas Vokasi Universitas Kristen Indonesia

Oleh :

AKWILA NANDA TRIPENA SILALAHI

2331230014

PROGRAM STUDI MANAJEMEN PAJAK

PROGRAM DIPLOMA TIGA

FAKULTAS VOKASI

UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA

JAKARTA

2026

UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
FAKULTAS VOKASI

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS ILMIAH AKHIR

Saya yang bertan datangan di bawah ini :

Nama	: Akwila Nanda Tripena Silalahi
NIM	: 2331230014
Program Studi	: Manajemen Pajak Program Diploma Tiga
Fakultas	: Vokasi

Dengan ini menyatakan bahwa karya tulis tugas akhir yang berjudul **"TINJAUAN ATAS KONTRIBUSI PBB-P2 TERHADAP CAPAIAN TARGET PAJAK DAERAH (Studi Kasus Pada UPPPD Pasar Minggu Tahun 2023-2025)"** adalah :

1. Dibuat dan diselesaikan sendiri dengan menggunakan hasil kuliah, tinjauan lapangan, buku–buku dan jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada karya tugas akhir saya.
2. Bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar sarjana di universitas lain, kecuali pada bagian-bagian sumber informasi yang dicantumkan dengan cara referensi yang semestinya.
3. Bukan merupakan karya terjemahan dari kumpulan buku atau jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada tugas.

Kalau terbukti saya tidak memenuhi apa yang dinyatakan di atas, maka karya tugas akhir ini dianggap batal.

Jakarta, 22 Juni 2026



Akwila Nanda Tripena Silalahi

NIM. 2331230014

UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
FAKULTAS VOKASI

PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING KARYA TULIS ILMIAH AKHIR

"TINJAUAN ATAS KONTRIBUSI PBB-P2 TERHADAP CAPAIAN TARGET PAJAK DAERAH

(Studi Kasus Pada UPPPD Pasar Minggu Tahun 2023-2025)"

Nama : Akwila Nanda tripena Silalahi

NIM : 2331230014

Program Studi : Manajemen Pajak Program Diploma Tiga

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dan dipertahankan dalam sidang Karya Tulis Ilmiah Akhir (KTIA) guna mencapai gelar (A.Md.M) pada Program Studi Manajemen Pajak Program Diploma Tiga Fakultas Vokasi Universitas Kristen Indonesia.

Jakarta, 22 Juni 2026

Menyetujui
Dosen Pembimbing

Lenny Panggabean, S.E., M.Ak., Ak
NIP. 121923

Mengetahui,
Ketua Program Studi Manajemen Pajak

Rudy Sondang Sinaga, S.Pd., S.E., M.M
NIP. 201732

UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
FAKULTAS VOKASI

PERSETUJUAN TIM PENGUJI KARYA TULIS ILMIAH AKHIR

Pada tanggal 22 Juni 2026 telah diselenggarakan Sidang Karya Tulis Ilmiah Akhir (KTIA) untuk memenuhi sebagai persyaratan akademik guna memperoleh gelar Ahli Madya (A.Md.M) pada Program Studi Manajemen Pajak Program Diploma Tiga Fakultas Vokasi Universitas Kristen Indonesia.

Nama : Akwila Nanda tripena Silalahi

NIM : 2331230014

Program Studi : Manajemen Pajak Program Diploma Tiga

Termasuk ujian Karya Tulis Ilmiah Akhir yang berjudul **"TINJAUAN ATAS KONTIBUSI PBB-P2 TERHADAP CAPAIAN TARGET PAJAK DAERAH (Studi Kasus Pada UPPPD Pasar Minggu Tahun 2023-2025)"** oleh tim penguji yang terdiri dari :

Nama Penguji	Jabatan Tim Penguji	Tanda Tangan
Dr. Drs. Jisman M. Lubis, M.M. NIP. 211024	Ketua Penguji	
Rudy Sondang Sinaga, S.Pd., S.E., M.M. NIP. 201732	Anggota Penguji I	
Lenny Panggabean, S.E., M.Ak., Ak. NIP. 121923	Anggota Penguji II	

Jakarta, 22 Juni 2026

UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
FAKULTAS VOKASI

PENGESAHAN KARYA TULIS ILMIAH AKHIR

KTIA ini diajukan oleh:

Nama	: Akwila Nanda tripena Silalahi
NIM	: 2331230014
Program Studi	: Manajemen Pajak Program Diploma Tiga
Judul KTIA	: **"TINJAUAN ATAS KONTRIBUSI PBB-P2 TERHADAP CAPAIAN TARGET PAJAK DAERAH (Studi Kasus Pada UPPPD Pasar Minggu Tahun 2023-2025)"**

Telah berhasil dipertahankan dihadapan penguji dan diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Ahli Madya pada Program Studi Manajemen Pajak Program Diploma Tiga Fakultas Vokasi, disetujui pada tanggal 22 Juni 2026.

Dosen Pembimbing	Ketua Program Studi
Lenny Panggabean, S.E., M.Ak., Ak	Rudy Sondang Sinaga, S.Pd., S.E., M.M
NIP. 121923	NIP. 201732

Mengetahui
Dekan Fakultas Vokasi

Assoc. Prof. Dr. Maksimus Bisa, SKM., SSt.Ft., M.Fis
NIP. 972438

UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
FAKULTAS VOKASI

PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA TULIS ILMIAH AKHIR

Saya yang bertan datangan di bawah ini :

Nama	: Akwila Nanda Tripena Silalahi
NIM	: 2331230014
Program Studi	: Manajemen Pajak Program Diploma Tiga
Jenis Tugas Akhir	: Karya Tulis Ilmiah
Judul KTIA	: **"TINJAUAN ATAS KONTRIBUSI PBB-P2 TERHADAP CAPAIAN TARGET PAJAK DAERAH (Studi Kasus Pada UPPPD Pasar Minggu Tahun 2023-2025)"**

Menyatakan bahwa:

1. Tugas akhir tersebut adalah benar karya saya dengan arahan dari dosen pembimbing dan bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar akademik di perguruan tinggi manapun;
2. Tugas akhir tersebut bukan merupakan plagiat dari hasil karya pihak lain, dan apabila saya mengutip dari karya orang lain maka akan dicantumkan sebagai referensi sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
3. Saya memberikan Hak Noneksklusif Tanpa Royalti kepada Universitas Kristen Indonesia yang berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilih hak cipta.

Apabila dikemudian hari ditemukan pelanggaran Hak Cipta dan Kekayaan Intelektual atau Peraturan Perundangan-undangan Republik Indonesia lainnya dan integritas akademik dalam karya saya tersebut, maka saya bersedia menanggung secara pribadi segala bentuk tuntutan hukum dan sanksi akademis yang timbul serta membebaskan Universitas Kristen Indonesia dari segala tuntutan hukum yang berlaku.

Jakarta, 22 Juni 2026



Akwila Nanda Tripena Silalahi

KATA PENGANTAR

Puji Syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat, kasih dan karunia-Nya maka penulis dapat menyelesaikan Karya Tulis Ilmiah Akhir (KTIA) dengan judul "TINJAUAN ATAS KONTRIBUSI PBB-P2 TERHADAP CAPAIAN TARGET PAJAK DAERAH (Studi Kasus pada UPPPD Pasar Minggu Tahun 2023 – 2025)".

Penulisan KTIA ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat mencapai gelar Ahli Madya Manajemen Pajak (A.Md.M) pada Fakultas Vokasi Universitas Kristen Indonesia.

Penulis menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak dalam penyelesaian KTIA ini, maka tidak akan mungkin penulis dapat menyelesaikannya dengan baik. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih sedalam-dalamnya kepada:

1. Orang Tua penulis yakni Bapak Alman Silalahi dan Ibu Renny Sirait, ketiga abang saya Bobby Marl Silalahi, Rizky Parmonangan Silalahi, Renaldy Gilbert Silalahi, dan adik saya Benedicta Rema Kristi Silalahi yang sudah memberikan dukungan secara moril, materil maupun spiritual agar penulis dapat menyelesaikan KTIA ini dengan baik dan lancar.
2. Ibu Prof. Angel Damayanti, S.IP., M.Si., M.Sc., Ph.D selaku Rektor Universitas Kristen Indonesia.
3. Bapak Assoc. Prof. Dr. Maksimus Bisa, SKM., SSt.Ft., M.Fis selaku Dekan Fakultas Vokasi Universitas Kristen Indonesia.
4. Bapak Rudy Sondang Sinaga, S.Pd., S.E., M.M selaku Ketua Program Studi Manajemen Pajak Fakultas Vokasi Universitas Kristen Indonesia.
5. Bapak/Ibu di Bapenda tepatnya di Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah (UPPPD) Kecamatan Pasar Minggu, yang telah membimbing dan mengajar serta memberi masukan pendapat kepada penulis dalam melaksanakan praktek kerja lapangan.
6. Ibu Lenny Panggabean, S.E., M.Ak., Ak selaku dosen pembimbing yang telah dengan begitu baik dan dengan penuh kesabaran memberikan

bimbingan kepada penulis, menyediakan waktu, tenaga, serta pikiran demi mengarahkan penulis dalam menyelesaikan KTIA ini.

7. Bapak Drs. Dr. Jisman M. Lubis, M.M dan Bapak Rudy Sondang Sinaga, S.Pd., S.E., M.M selaku penguji pada sidang KTIA penulis.
8. Bapak/Ibu Dosen yang telah memberikan ilmunya kepada penulis selama penulis belajar di Manajemen Pajak Fakultas Vokasi Universitas Kristen Indonesia.
9. Ibu Jesica Clarisa Novita Hutauruk, A.Md.Bns, dan Bapak Frengki Parera S.Tr, selaku sekertariat di Manajemen Pajak Fakultas Vokasi Universitas Kristen Indonesia, yang telah banyak membantu terkait administrasi serta memberikan informasi kepada penulis, sehingga KTIA ini dapat diselesaikan penulis.
10. Teman-teman saya di Manajemen Pajak Fakultas Vokasi Universitas Kristen Indonesia, terkhusus kepada Sharon Maurieste Angelita Solissa, Zefania Priskila Sinaga, Salwa Ferdani, Chrisman Novamati Gulo, Luis Vidjaya Kararbo.

Harapan penulis semoga KTIA ini dapat bermanfaat bagi pembaca. Akhir kata, penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak dan mohon masukan dan saran atas KTIA yang penulis sajikan, untuk perbaikan penulis kedepannya.

Jakarta, 22 Juni 2026

Akwila Nanda Tripena Silalahi

NIM. 2331230014

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS ILMIAH AKHIR i
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING KARYA TULIS ILMIAH AKHIR ii
PERSETUJUAN TIM PENGUJI KARYA TULIS ILMIAH AKHIR iii
PENGESAHAN KARYA TULIS ILMIAH iv
PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA TULIS ILMIAH AKHIR v
KATA PENGANTAR vi
DAFTAR ISI viii
DAFTAR TABEL xi
DAFTAR LAMPIRAN xii
DAFTAR GAMBAR xiii
ABSTRAK xiv
ABSTRACT xv
BAB I PENDAHULUAN 1
1.1 Latar belakang 1
1.2 Rumusan masalah 2
1.3 Tujuan penelitian 3
1.4 Manfaat penelitian 3
1.5 Sistematika penulisan 4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA 6
2.1 Pengertian pajak 6
2.2 Jenis pajak berdasarkan lembaga pungutannya 6
2.2.1 Pajak pusat 6
2.2.2 Pajak daerah 6
2.3 Pembagian pajak daerah 7
2.3.1 Pajak daerah tingkat I/Provinsi 7
2.3.2 Pajak daerah tingkat II/Kabupaten/Kota 8
2.4 Perbedan pajak Pusat dan pajak Daerah 9
2.5 Pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) 9

2.5.1 Dasar hukum 9
2.5.2 Pengertian PBB-P2 10
2.5.3 Pengertian bumi 10
2.5.4 Pengertian bangunan 10
2.5.5 Objek PBB-P2 10
2.5.6 Tidak termasuk objek PBB-P2 10
2.5.7 Subjek PBB-P2 11
2.5.8 Tidak termasuk subjek PBB-P2 12
2.5.9 Dasar pengenaan PBB-P2 12
2.6 Nilai rata-rata NJOP Bumi dan Bangunan di wilayah Kecamatan Pasar Minggu 14
2.7 Cara perhitungan 14
2.8 Mekanisme Pemungutan PBB-P2 15
2.9 Masa pajak 16
2.10 Saat terutang 16
2.11 Teori efektivitas penerimaan pajak 17
2.12 Kendala dan Hambatan dalam Penerimaan PBB-P2 19
2.12.1 Faktor Internal 20
2.12.2 Faktor Eksternal 20
2.13 Upaya dan Strategi untuk Mengoptimalkan Penerimaan PBB-P2 21
BAB III METODE PENELITIAN 23
3.1 Sejarah Bapenda 23
3.2 Visi dan Misi Bapenda 25
3.2.1 Visi 25
3.2.2 Misi 25
3.3 Tugas dan fungsi Bapenda 25
3.3.1 Tugas pokok Badan Pendapatan Daerah Provinsi DKI Jakarta 25
3.3.2 Fungsi badan Pendapatan Daerah Provinsi DKI Jakarta 25
3.4 Struktur Organisasi Unit Pelayanan Pemungutan Pajak (UPPPD) Pasar Minggu 26
3.4.1 Kepala Unit 27
3.4.2 Sub Bagian Tata Usaha 27
3.4.3 Satuan Pelaksana Pelayanan Pajak Daerah 27

3.4.4 Satuan Pelaksana Pendataan 27
3.4.5 Satuan Pelaksana Penagihan 27
3.5 Waktu dan Tempat Penelitian 27
3.6 Teknik Pengumpulan Data 28
BAB IV PEMBAHASAN 29
4.1 Gambaran Umum Objek PBB-P2 di Wilayah UPPPD Pasar Minggu 29
4.2 Data PBB-P2 Terutang 30
4.3 Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Dibandingkan Dengan Target yang Telah Ditetapkan pada UPPPD Pasar Minggu Untuk Periode Tahun 2023-2025 33
4.4 Kendala Dan Hambatan dalam Upaya Mencapai Target Penerimaan PBB-P2 Periode 2023-2025 36
4.4.1 Faktor Internal 36
4.4.2 Faktor Eksternal 37
4.5 Upaya dan Strategi dalam Mengoptimalkan Capaian Penerimaan PBB-P2 38
4.5.1 Optimalisasi Piutang dan Edukasi Langsung 39
4.5.2 Ekspansi Basis Nomor Objek Pajak (NOP) 39
4.5.3 Modernisasi Layanan dan Penguatan Internal 39
BAB V PENUTUP 41
5.1 Kesimpulan 41
DAFTAR PUSTAKA 43
LAMPIRAN 47
DAFTAR RIWAYAT HIDUP 55
SURAT KETERANGAN CEK TURNITIN 56

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 2
Tabel 2. 1 7
Tabel 2. 2 8
Tabel 2. 3 9
Tabel 2. 4 19
Tabel 4. 1 29
Tabel 4. 2 31
Tabel 4. 3 33
Tabel 4. 4 34

UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
JAKARTA 1953
MELAYANI, BUKAN DILAYANI

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 48
Lampiran 2 49
Lampiran 3 50
Lampiran 4 51
Lampiran 5 52
Lampiran 6 53

UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
JAKARTA 1953
MELAYANI, BUKAN DILAYANI

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 54

UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
JAKARTA 1953
MELAYANI, BUKAN DILAYANI

ABSTRAK

Kemandirian fiskal daerah sangat bergantung pada optimalisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD), dengan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) sebagai salah satu kontributor strategis. Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi realisasi penerimaan PBB-P2 dibandingkan target yang ditetapkan, mengidentifikasi kendala yang dihadapi, serta menganalisis strategi yang diimplementasikan oleh Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah (UPPPD) Pasar Minggu periode 2023–2025, menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan pendekatan studi kasus berbasis data sekunder yang diperoleh langsung dari UPPPD Pasar Minggu, didukung observasi dan wawancara selama magang Januari–April 2026, serta pengukuran efektivitas mengacu pada Kepmendagri No. 690.900-327. Hasil penelitian menunjukkan transformasi kinerja yang signifikan, di mana efektivitas penerimaan meningkat dari 89,20% pada tahun 2023 dengan kategori cukup efektif akibat pemulihan ekonomi pascapandemi dan adaptasi regulasi UU HKPD, menjadi 106,54% pada tahun 2024 dan 108,15% pada tahun 2025, keduanya berkategori sangat efektif. Kendala utama yang teridentifikasi meliputi belum optimalnya sinkronisasi data dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN), keterbatasan sumber daya manusia, rendahnya kesadaran wajib pajak, serta fluktuasi kondisi ekonomi masyarakat. Keberhasilan melampaui target dicapai melalui tiga strategi utama, yaitu intensifikasi penagihan aktif dan edukasi perpajakan, ekspansi basis objek pajak yang berhasil menambah 3.177 NOP baru, serta modernisasi layanan berbasis digital melalui pajakonline.jakarta.go.id dan Modul Penerimaan Daerah (MPD), yang membuktikan bahwa sinergi antara inovasi digital dan penagihan berbasis lapangan menjadi kunci efektivitas penerimaan PBB-P2.

Kata Kunci: *Efektivitas Penerimaan Pajak, Pajak Daerah, PBB-P2, Target dan Realisasi Pajak.*

ABSTRACT

Regional fiscal independence is highly dependent on the optimization of Locally-Owned Revenue (PAD), with Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2) as one of the strategic contributors. This study aims to evaluate the realization of PBB-P2 revenue compared to the set targets, identify the obstacles faced, and analyze the strategies implemented by the Pasar Minggu Regional Tax Collection Service Unit (UPPPD) for the 2023–2025 period, using a qualitative descriptive method with a case study approach based on secondary data obtained directly from the Pasar Minggu UPPPD, supported by observations and interviews during the January–April 2026 internship, and effectiveness measurements referring to Home Affairs Decree No. 690,900-327. The results of the study show a significant performance transformation, where revenue effectiveness increased from 89.20% in 2023 with a fairly effective category due to post-pandemic economic recovery and adaptation of HKPD Law regulations, to 106.54% in 2024 and 108.15% in 2025, both of which are categorized as very effective. The main obstacles identified included sub optimal data synchronization with the National Land Agency (BPN), limited human resources, low taxpayer awareness, and fluctuating economic conditions. The success in exceeding the target was achieved through three main strategies: intensified active collection and tax education, expansion of the taxable object base, which successfully added 3,177 new NOPs, and modernization of digital-based services through pajakonline.jakarta.go.id and the Regional Revenue Module (MPD), demonstrating that the synergy between digital innovation and field-based collection is key to the effectiveness of PBB-P2 revenue.

Keywords: PBB-P2, Regional Taxes, Tax Revenue Effectiveness, Tax Target and Realization.