



**ANALISIS DAN PERANCANGAN SISTEM *MONITORING* BEA PEROLEHAN HAK  
ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) PADA UNIT PELAYANAN PAJAK  
DAERAH CIRACAS  
JAKARTA TIMUR**

Oleh:

**Nama : Refilia Divyanthi**

**NIM : 44130345**

Skripsi

Diajukan sebagai salah satu syarat  
untuk memperoleh gelar Sarjana Sistem Informasi

Program Studi Sistem Informasi

Konsentrasi Management Support System



**KWIK KIAN GIE**  
**SCHOOL OF BUSINESS**

**INSTITUT BISNIS dan INFORMATIKA KWIK KIAN GIE**

**JAKARTA**

**Oktober 2017**

Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.

**Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie**

## ABSTRACT

Refilia Divayanthi / 44130345 / 2017 / Analisis dan Perancangan Sistem *Monitoring* BPHTB pada Unit Pelayanan Pajak Daerah Ciracas Jakarta Timur / Pembimbing : Joko Susilo, S.Kom., MM., M.Kom.

Teknologi informasi dan komunikasi telah menguasai hampir di semua aspek kehidupan. Kebutuhan akan informasi yang cepat, akurat, relevan dan fleksibel membuat perkembangan teknologi informasi dan komunikasi semakin meningkat dengan sangat pesat. Sehingga diharapkan dengan kehadiran teknologi tersebut akan membantu dalam hal pencapaian target dari perusahaan atau instansi pemerintahan.

Perusahaan atau instansi pemerintahan dalam hal ini khususnya yaitu, Unit Pelayanan Pajak Daerah Ciracas, pada Unit Pelayanan Pajak Daerah Ciracas proses *Monitoring* alur data atau berkas BPHTB untuk di validasi masih kurang terpantau. Sehingga, dibutuhkan aplikasi yang dapat mempermudah staff pegawai dalam memantau proses berkas wajib pajak untuk meningkatkan kualitas pelayanan mereka.

Sistem aplikasi *Monitoring* BPHTB ini dibangun dengan bahasa pemrograman PHP, *Javascript*, *CSS*, *Bootstrap* untuk memperindah tampilan dan menggunakan *MySQL* sebagai *database*.

Pada penelitian ini pengumpulan data dilakukan dengan melakukan wawancara dan observasi langsung di lapangan. Dalam memproses validasi Berkas BPHTB pada Unit Pelayanan Pajak Daerah Ciracas masih bersifat manual.

Penelitian ini menghasilkan sebuah program sistem aplikasi *Monitoring* BPHTB untuk memantau jalannya atau alur dari berkas tersebut di proses untuk validasi. Dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa sistem aplikasi *Monitoring* BPHTB dapat Lebih mudah dalam memantau proses data atau berkas wajib pajak, Perhitungan BPHTB lebih tepat dan cepat, lebih memudahkan para staff dalam mencari berkas BPHTB, lebih tertatanya dalam proses staff pelaksana menuju lokasi objek pajak, lebih cepatnya tugas para staff dalam mem-validasi data BPHTB. Saran untuk sistem ini adalah maintenance secara berkala untuk memelihara aplikasi/ hardware/software, Pengoptimalan sistem intranet, Pengaplikasian sistem ke arah gadget (mobile), akan lebih baik jika dibuat agar mempermudah Pelaksana dalam meng-update data wajib pajak dan nilai perhitungan BPHTB.

**Kata kunci** : Sistem Informasi, *Monitoring* BPHTB, Unit Pelayanan Pajak Daerah Ciracas, pemantauan, validasi



## ABSTRACT

Refilia Divyanthi / 44130345 / 2017 / Analysis and Design of BPHTB Monitoring System at Ciracas Tax Service Unit, East Jakarta / Adviser : Joko Susilo, S.Kom., MM., M.Kom.

Information and communication technology has mastered almost every aspect of life. The need for information is fast, accurate, relevant and flexible to makes the development of information and communication technology is increasing very rapidly. So expect the presence of these technologies will help in achieving the target of a company or government agency.

Companies or government agencies in this case in particular namely, Ciracas Tax Service Unit, In Ciracas Tax Service Unit, the process of monitoring the data flow or BPHTB file for the validation is still less monitored. Thus, the required applications that can facilitate employee staff in monitoring the process of file taxpayers to improve their service quality.

BPHTB Monitoring application system is built with the programming language PHP, Javascript, CSS, Bootstrap to make the look beauty and use MySQL as the database.

In this study data collection is done by conducting interviews and direct observation in the field. In processing the validation of the BPHTB file on the Ciracas Tax Service Unit is still manual.

This research resulted in an application Monitoring BPHTB system program to monitor or groove of the file in the process of validation. From this research, it can be concluded that BPHTB Monitoring application system can be easier to monitor data process or file of taxpayer, BPHTB calculation more accurate and faster, easier for staff in searching BPHTB file, more arranged in process of executing staff to location of tax object, more The fast task of the staff in validating the data BPHTB. Suggestions for this system is maintenance periodically to maintain the application / hardware / software, intranet system optimization, application of the system in the direction of gadgets (mobile), it would be better if it is made in order to facilitate the executor update the taxpayer data and calculation values BPHTB

**Keywords :** Information Systems, BPHTB Monitoring, Ciracas Tax Service Unit, Monitoring, validation





## PENDAHULUAN

### A. LATAR BELAKANG MASALAH

Teknologi informasi dan komunikasi telah menguasai hampir di semua aspek kehidupan. Kebutuhan akan informasi yang cepat, akurat, relevan dan fleksibel membuat perkembangan teknologi informasi dan komunikasi semakin meningkat dengan sangat pesat, kehadiran teknologi tersebut akan membantu dalam hal pencapaian target dari perusahaan atau instansi pemerintahan. Dengan memanfaatkan teknologi tersebut sebagai kerangka utama, penulis memutuskan untuk membuat sistem aplikasi *monitoring*, penulis menyadari dengan adanya sistem tersebut perusahaan atau instansi pemerintahan akan lebih dimudahkan dalam melakukan tugasnya melayani pelanggan dan mempercepat suatu proses yang dilakukan. Dengan semakin banyaknya pelanggan yang ada, setiap perusahaan dan instansi pemerintahan dituntut untuk memiliki sistem informasi yang penanganannya dan pelayanannya cepat dan terkendali.

### B. IDENTIFIKASI MASALAH

Identifikasi masalah merupakan langkah yang penting dalam suatu penelitian, berdasarkan latar belakang diatas, masalah yang akan dibahas pada tema di atas, antara lain :

- a. Sulitnya pemantauan data oleh pihak pimpinan dan staff
- b. Belum sesuai nilai perhitungan BPHTB oleh wajib pajak dengan kondisi di lokasi
- c. Sulitnya Mencari data Wajib Pajak
- d. Data wajib pajak yang di bawa ke lokasi untuk ditinjau kurang tertata dengan baik
- e. Lamanya proses Validasi Data BPHTB wajib pajak

### C. TUJUAN PENELITIAN

Adapun tujuan diadakannya penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Mempermudah Terpantaunya Data Wajib Pajak yang sedang atau belum di tangani
2. Memastikan Nilai Perhitungan BPHTB
3. Mempermudah Staff dan Karyawan mencari data Wajib Pajak
4. Terorganisirnya penangan pelaksana ke lokasi objek pajak
5. Mempercepat Pemrosesan Validasi Data BPHTB

### D. MANFAAT PENELITIAN

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah:

1. Pihak Unit Pelayanan Pajak

Salah satu cara mengoptimalkan Pelayanan Kepada Wajib Pajak dan membantu pelayanan pajak supaya lebih efektif.

2. Penulis

Sebagai sarana penerapan dan pengembangan ilmu pengetahuan yang selama ini dipelajari dalam perkuliahan di Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie.

3. Pembaca

Hasil pembuatan sistem ini diharapkan dapat memberi manfaat dan menambah pengetahuan dan menambah minat para pembaca sebagai referensi pengembangan sistem pajak.



## METODE PENELITIAN

### A. Teknik Analisis Data

#### Rumus menghitung Total BPHTB yang harus di bayar

1. Menghitung total NJOP Tanah

$$(LT \times NJOP \text{ Tanah})$$

2. Menghitung total NJOP Bangunan

$$(LB \times NJOP \text{ Bangunan})$$

3. Menghitung total NJOP PBBP2

$$(LT \times NJOP \text{ Tanah}) \times (LB \times NJOP \text{ Bangunan})$$

4. Menghitung Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)

Bandingkan nilai NJOP PBBP2 dengan Nilai Pasar, yang terbesar lah yang akan menjadi nilai NPOP

Catatan: Nilai Pasar ditulis sesuai dengan Harga yang sudah di tentukan pada setiap wilayah masing-masing.

5. Menghitung Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)

$$NPOP - NPOPTKP$$

Catatan: Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan secara regional paling banyak Rp 60.000.000,00, kecuali perolehan hak karena waris, atau hibah wasiat ditetapkan secara regional paling banyak Rp 300.000.000,00

6. Menghitung Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang (BPHTB terutang)

$$NPOP \times 5\%$$

7. Menghitung Pengenaan Biaya karena Waris / Hibah Wasiat / Pemberian Hak atau Pengelolaan

$$BPHTB \text{ terutang} \times 50\%$$

8. Total BPHTB yang Harus dibayar

Hasil Terakhir dari perhitungan sampai BPHTB terutang atau Pengenaan Biaya

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

© Hak cipta milik IBI KKG (Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie)

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



## B. Teknik Pengumpulan Data

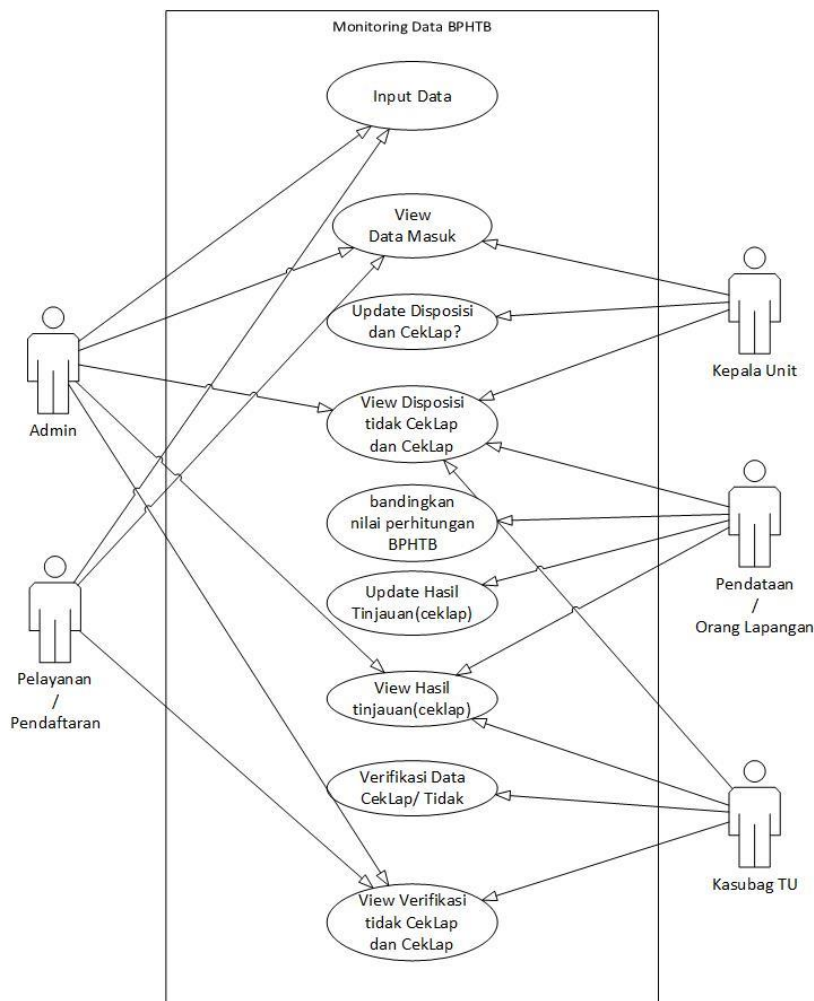
Untuk mengumpulkan data, penulis menggunakan teknik pengumpulan data wawancara terstruktur dan observasi. Dimana wawancara dilakukan secara langsung dengan orang bersangkutan terhadap sistem yang berjalan di dalam perusahaan, dan observasi, dengan cara observasi ini, penulis dapat mengambil data terhadap hal telah diobservasi yaitu sistem yang masih berjalan pada perusahaan, dan penulis dapat menyimpulkan apa yang menjadi kekurangan terhadap sistem yang masih berjalan dan juga apa yang dapat ditambahkan didalam sistem yang akan dibuat selanjutnya.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### A. Rancangan Sistem

Dalam pembuatan sistem informasi aplikasi *Monitoring* BPHTB ini, suatu aplikasi berbasis web dengan bahasa pemrograman PHP, Javascript serta menggunakan *MySQL* sebagai *database*.

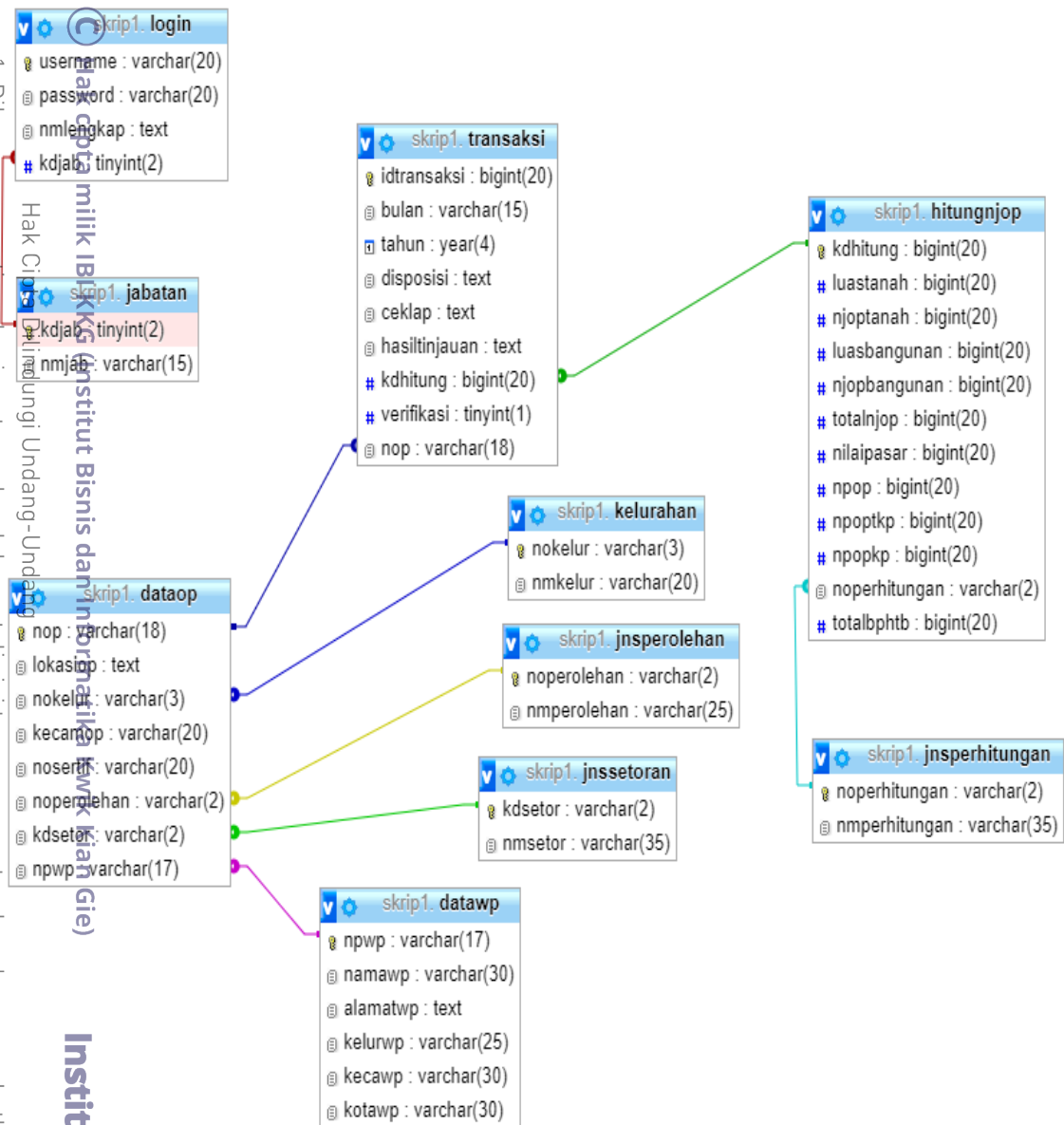
#### 1. Use Case



Gambar 4.1 Use Case Diagram Monitoring BPHTB System

Sumber: Data Olahan Penulis

## 2. Entity Relationship Diagram (ERD)



Gambar 4.2 ERD Monitoring BPHTB System

Sumber: Data Olahan Penulis

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang menggunakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.



## KESIMPULAN DAN SARAN

### A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian, perancangan, dan pengimplementasian sistem pada Unit Pelayanan Pajak Daerah maka penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Lebih mudah Dalam Memantau Proses data atau berkas wajib pajak.
2. Perhitungan BPHTB lebih tepat dan cepat.
3. Lebih memudahkan para staff dalam mencari berkas BPHTB.
4. Lebih tertatanya dalam proses staff pelaksana menuju lokasi objek pajak
5. Lebih cepatnya tugas para staff dalam mem- validasi data BPHTB

### B. Saran

Berikut ini adalah saran yang dapat penulis berikan untuk pengembangan selanjutnya dari Sistem aplikasi *monitoring* BPHTB Unit Pelayanan Pajak Daerah di kemudian hari :

1. Melakukan maintenance secara berkala untuk memelihara aplikasi/ hardware/software
2. Melakukan maintenance dan pengorganisasian pada database
3. Pengoptimalan sistem intranet
4. Diperlukannya fitur keamanan tambahan, untuk meng-enkripsi data wajib pajak.
5. Pengaplikasian sistem ke arah gadget (*mobile*), akan lebih baik jika dibuat agar mempermudah Pelaksana dalam meng- *update* data wajib pajak dan nilai perhitungan BPHTB.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik dan tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IBIKKG.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IBIKKG.





## UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak akan dapat diselesaikan dengan baik tanpa adanya bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, peneliti ingin mengucapkan terima kasih kepada berbagai pihak yang telah memberikan bimbingan, bantuan, semangat serta dukungan selama proses penulisan skripsi ini. Penulis ingin menyampaikan penghargaan dan ucapan terima kasih kepada:

1. Bapak Budi Wasito, S.Kom., MM., M.Kom., selaku Ketua Program Studi Sistem Informasi yang sudah berkenan memberikan saran dan motivasi sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan.
2. Bapak Joko Susilo, S.Kom., MM., M.Kom., selaku Dosen Pembimbing yang sedianya telah meluangkan waktu untuk membimbing penulis sehingga laporan ini dapat diselesaikan.
3. Seluruh dosen Institut Bisnis dan Informatika Kwik Kian Gie yang telah mengajar dan memberikan ilmu pengetahuan yang tiada ternilai kepada penulis sejak semester awal sehingga penulis dapat menyelesaikan pendidikan strata satu.
4. Bapak Posman, Bapak Heri, Ibu Pipi, Kak Ica, Kak Edwin sebagai pembimbing di Unit Pelayanan Pajak Daerah Ciracas yang telah meluangkan waktunya dan berperan dalam penyelesaian skripsi ini.
5. Keluarga penulis yang selalu memberikan dukungan dan doa kepada penulis, serta telah banyak memberikan bantuan selama penulis menempuh pendidikan kuliah dan dalam proses penyelesaian skripsi ini.
6. Teman – teman dari penulis, Bunga Zylenta, Jonic Febtian , David Christanto, Hartanto Apriyadi, Steven Valerian, , Wenhill Cornelius, Aditya Septianto, Nur Amaliya, Muhammad Syahdhan S, Daniel, Bhavish, serta teman – teman yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah memberikan saran, motivasi, serta bantuan bagi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
7. Seluruh pihak yang telah membantu penulis baik secara langsung maupun tidak langsung sampai dengan selesainya penyusunan skripsi ini.



## DAFTAR PUSTAKA

- Agus Mulyanto (2009), *Sistem Informasi Konsep dan Aplikasi*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar.
- Al-Bahra bin Ladjamudin (2005), *Analisis dan Desain Sistem Informasi*, Yogyakarta : Graha Ilmu
- Andi Kristanto (2003), *Perancangan Sistem Informasi dan Aplikasinya*, Jakarta : Gava Media.
- Casely, D dan Kumar, 1987. *Project Monitoring and Evaluation in Agriculture*  
Corps, Mercy.(2005), *Design, Monitoring, and Evaluation*.
- Hanif Al Fatta (2007), *Analisis dan Perancangan Sistem Informasi*, Yogyakarta : ANDI.
- <http://informatikasainsit.blogspot.co.id/2016/11/daftar-simbol-dfd-data-flow-diagram.html>
- <https://kakakdikes.wordpress.com/2015/06/10/flow-of-document-flowchart-system-context/>
- Indrajani, S.Kom., MM. (2015), *Database Design (Case Study All in One)*, Jakarta : PT Elex Media Komputindo.
- Indrajani, S.Kom., MM. (2017), *Database Design – Theory, Practice, and Case Study*, Jakarta : PT Elex Media Komputindo.
- O'Brien, James A. (2005), *Introduction to Information System*, Edisi ke – 12, New York : McGraw-Hill.
- O'Brien, James A. dan Geoge M. Marakas (2010), *Management Information Systems*, Edisi ke – 8, New York : McGraw-Hill/Irwin.
- O'Brien, James A. dan George M. Marakas (2014), *Sistem Informasi Manajemen*, Edisi ke – 9, Jakarta : Salemba Empat.
- Priyanto Hidayatullah dan Jauhari Khairul Kawistara (2017), *Pemrograman Web*, Bandung : Informatika Bandung.
- Peraturan Daerah DKI Jakarta No. 6 Tahun 2010 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah.
- Peraturan Daerah DKI Jakarta No. 18 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- Peraturan Pemerintah No.39 tahun 2006 tentang tata cara pengendalian dan evaluasi pelaksanaan dan rencana pembangunan
- R.A. Sukamto dan M. Shalahuddin (2014), *Rekayasa Perangkat Lunak Terstruktur Dan Berorientasi Objek*, Bandung : Informatika Bandung
- Teguh Wahyono (2004), *Sistem Informasi (Konsep Dasar, Analisis, Desain dan Implementasi)*, Yogyakarta : Graha Ilmu.
- Whitten, Jaffrey L. and Loonie D. Bentley. 2007 *Systems Analysis and Design Method*, edisi ke-7. New York : McGraw-Hill.
- Yogyianto (2010). *Analisis*, Edisi I, Bandung: Gramedia.