

**ANALISIS EFEKTIVITAS PEMBEBASAN 100% DAN
PENGENAAN 0% ATAS BEA PEROLEHAN HAK
ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)
(Study Kasus Pada UPPRD Taman Sari)**

SKRIPSI

MAHESA AGNI

11150000143



**SKRIPSI INI DIAJUKAN UNTUK MELENGKAPI SEBAGIAN
PERSYARATAN MENJADI SARJANA EKONOMI**

**PROGRAM STUDI STRATA 1 AKUNTANSI
SEKOLAH TINGGI ILMU EKONOMI INDONESIA**

JAKARTA

2019

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi dengan judul :

ANALISIS EFEKTIVITAS PEMBEBASAN 100% DAN PENGENAAN 0% ATAS BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) (Study Kasus Pada UPPRD Taman Sari)

yang disusun untuk melengkapi sebagian persyaratan menjadi Sarjana Ekonomi (SE) pada program Studi Strata-1 Akuntansi, Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STEI) – Jakarta, sejauh yang saya ketahui bukan merupakan tiruan, duplikasi ataupun plagiat dari skripsi yang sudah dipublikasikan dan atau pernah dipakai untuk mendapatkan gelar kesarjanaan di lingkungan STEI dan di Perguruan Tinggi lainnya, kecuali bagian yang sumber informasinya dicantumkan sebagaimana mestinya. Jika kemudian hari dapat dibuktikan bahwa terdapat unsur tiruan, duplikasi ataupun plagiat, maka saya bersedia menerima saksi peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Jakarta, 16 Agustus 2019



MAHESA AGNI

NPM 11150000143





HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi dengan judul:

**ANALISIS EFEKTIVITAS PEMBEBASAN 100% DAN PENGENAAN 0%
ATAS BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
(BPHTB) (Study Kasus Pada UPPRD Taman Sari)**

telah diuji dalam suatu sidang skripsi yang diselenggarakan oleh Program Studi S-1 Akuntansi Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia pada tanggal Agustus 2019 dengan nilai

PANITIA UJIAN SKRIPSI

1. ; Siti Almurni, S.E., M.AK., CAP, CAAT
(Kepala Program Studi S-1 Akuntansi)
2. ; Dadang Rachmat. Drs.,Ak. M, Ak. CA
(Pembimbing)
3. ; Krishna Kamil.,Drs.,AK, MBA, CPA. CA
(Penguji I)
4. ; Erizal Azhar, SE,MBA
(Penguji II)

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi dengan judul:

**ANALISIS EFEKTIVITAS PEMBEBASAN 100% DAN PENGENAAN 0%
ATAS BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
(BPHTB) (Study Kasus Pada UPPRD Taman Sari)**

dibuat untuk melengkapi sebagian persyaratan menjadi Sarjana Ekonomi (SE) di Program Studi Strata-1 Akuntansi, Prodi Akuntansi, Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia. Skripsi ini ditulis di bawah bimbingan Dadang Rahmat. Drs., M, Ak dan diketahui oleh Kepala Program Studi Strata-1 Akuntansi, serta dinyatakan memenuhi syarat sebagai skripsi di Program Studi Strata-1 Akuntansi Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia, Jakarta.

Jakarta, 16 Agustus 2019

Pembimbing,

Kepala Program Studi S-1 Akuntansi,



Dadang Rachmat. Drs.,Ak. M, Ak. CA

Siti Almurni, S.E.,M.AK., CAP, CAAT

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah subhanahu wa ta'ala yang telah melimpahkan kasih dan sayang-Nya kepada kita, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan tepat waktu, yang penulis beri judul “Analisis Efektivitas Pembebasan 100% dan Pengenaan 0% atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Study Kasus pada UPPRD Taman Sari”. Tujuan dari penyusunan skripsi ini guna memenuhi salah satu syarat untuk dapat menempuh ujian untuk menjadi Sarjana Akuntansi di Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STEI).

Proses pengerjaan skripsi ini telah melibatkan banyak pihak yang sangat membantu dalam banyak hal. Oleh sebab itu, disini penulis sampaikan rasa terima kasih sedalam - dalamnya kepada:

1. Kedua orang tua tercinta yang telah banyak memberikan doa dan dukungan kepada penulis secara moril maupun materil sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
2. Anggota keluarga dan kerabat yang senantiasa memberikan doa dan dukungan semangat kepada penulis.
3. Bapak Drs. Agustian Burda, BSBA, MBA, selaku Ketua Yayasan Pendidikan Fatahillah Jakarta.
4. Bapak Drs. Ridwan Maronrong, M.Sc selaku Ketua Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia.
5. Ibu Siti Almurni, S.E., M.AK., CAP, CAAT selaku Kepala Program Studi S-1 Akuntansi Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia.
6. Bapak R. Kananto KP, SE selaku Pembimbing Akademik Kelas Akuntansi B Angkatan 2015.
7. Bapak Dadang Rachmat Drs.,Ak. M, Ak. CA selaku dosen Pembimbing yang telah berkenan memberikan waktu, tenaga dan pikiran untuk mengarahkan penulis dalam penyusunan Skripsi ini.

8. Seluruh Bapak/Ibu Dosen Program Studi S-1 Akuntansi Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia yang telah memberikan pengetahuan yang sangat bermanfaat selama masa perkuliahan.
9. Kepala Unit, Kasubbag Tata Usaha, Kepala Satuan Pelayanan serta seluruh karyawan di Museum Kebaharian Jakarta yang telah memberikan kesempatan, bimbingan dan bantuan kepada penulis untuk melaksanakan penelitian.
10. Seluruh teman – teman seangkatan, terutama kelas Akuntansi B Angkatan 2015 yang selalu mengisi hari – hari penulis menjadi sangat menyenangkan.
11. Seluruh staf dan karyawan Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Jakarta yang telah memberikan bantuan kepada penulis.

Akhir kata penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan dikarenakan terbatasnya pengalaman dan pengetahuan yang dimiliki penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun demi kesempurnaannya dan semoga bermanfaat bagi kita semua khususnya dalam bidang akuntansi.

Jakarta, 14 Agustus 2019

MAHESA AGNI

NPM 11150000143

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Mahesa Agni
NPM : 11150000143
Program Studi : S-1 Akuntansi
Jenis Karya : Skripsi

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*Non-exclusive Royalty Free Right*), atas skripsi saya yang berjudul:

**ANALISIS EFEKTIVITAS PEMBEBASAN 100% DAN PENGENAAN 0%
ATAS BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
(BPHTB) (Study Kasus Pada UPPRD Taman Sari)**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mumpublikasikan skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis dan pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta
Pada tanggal : 16 Agustus 2019

Yang menyatakan,

Mahesa Agni

| | |
|---|--|
| Mahesa Agni 11150000143 Program Studi S-1 Akuntansi | Dosen Pembimbing: Dadang Rachmat Drs.,Ak. M, Ak. CA |
| ANALISIS EFEKTIVITAS PEMBEBASAN 100% DAN PENGENAAN 0% ATAS BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) (Study Kasus Pada UPPRD Taman Sari) | |
| <p>ABSTRAK</p> <p>Pada Pergub No. 126 Tahun 2017 tentang pengenaan 0% atas BPHTB dengan NJOP dibawah 2M dan untuk kepemilikan pertama kali, dan yang mendasari adanya pergub ini yaitu untuk memudahkan masyarakat khususnya warga DKI Jakarta yang telah lama menempati rumah atas hibah atau memang belum mengesahkan hak atas tanah yang di tempati maka pemerintah mengadakan program Pemberian Sertifikat Langsung dan pengenaan 0% atas BPHTB. Banyak wajib pajak yang terbantu dengan adanya Pergub ini, namun dari sisi penerimaan daerah dapat dikatakan memang kurang efektif karena penerimaan pajak BPHTB terjadi apabila adanya transaksi jual beli tanah atau bangunan yang berada Taman Sari dan sekitarnya. Karena adanya Pergub yang mengatur tentang pengenaan 0% atas BPHTB secara otomatis penerimaan di UPPRD Taman Sari mengalami penurunan, karena pajak yang seharusnya dibayarkan oleh wajib pajak, dengan pengenaan 0% otomatis transaksi penerimaan berupa uang tidak ada. Namun jika dari data transaksi wajib pajak mengalami kenaikan. Sosialisasi yang dilakukan UPPRD Taman Sari juga sudah cukup baik namun masih memiliki kendala seperti pengecekan NIK yang belum sempurna serta pemahaman wajib pajak yang masih kurang. Upaya yang dilakukan yaitu penyempurnaan NIK dengan bekerjasama dengan BPN dan Dukcapil serta memberikan sosialisasi lebih dekat kepada wajib pajak melalui Kelurahan dan Rt/Rw.</p> | |
| <p><i>Kata Kunci : Analisis Efektivitas, Peningkatan Penerimaan BPHTB.</i></p> | |

| | |
|--|--|
| Mahesa Agni 11150000143 Program Studi S-1 Akuntansi | Dosen Pembimbing: Dadang Rachmat Drs.,Ak. M, Ak. CA |
| <i>ANALYSIS OF 100% LIBERATION EFFECTIVENESS AND 0% IMPOSITION ON LAND AND BUILDING RIGHTS DUTIES (BPHTB) (Case Study at Taman Sari UPPRD)</i> | |
| <p>ABSTRACT</p> <p><i>Regulation number 216 Year 2017 concerning the imposition of 0% on BPHTB with NJOP below 2M and for first time ownership, and which underlies the existence of this governor is to facilitate the community, especially DKI Jakarta residents who have occupied the house for a long time or have not ratified the land rights. then the government adheres to the Direct Certificate Granting program and the imposition of 0% on BPHTB. Many taxpayers are helped by the existence of this Regional Regulation, but in terms of regional revenue it can be said to be less effective because BPHTB tax revenue occurs when there is a sale and purchase transaction of land or buildings located in Taman Sari and its surroundings. Because of the existence of the Regional Regulations governing the imposition of 0% on BPHTB, automatically the revenue at the Taman Sari UPPRD has decreased, because the tax that should be paid by the taxpayer, with the imposition of 0% automatically, there is no cash receipt transaction. However, if the taxpayer transaction data increases. The socialization conducted by Taman Sari UPPRD has also been good enough but still has obstacles such as checking the incomplete NIK and lack of understanding of taxpayers. Efforts are being made to improve NIK by collaborating with BPN and Dukcapil as well as providing closer socialization to taxpayers through Kelurahan and Rt / Rw.</i></p> | |
| <p><i>Keywords: Effectiveness Analysis, Increased Revenue of BPHTB.</i></p> | |

DAFTAR ISI

| | Halaman |
|--|---------|
| HALAMAN JUDUL..... | i |
| PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI..... | ii |
| PERSETUJUAN PEMBIMBING..... | iii |
| HALAMAN PENGESAHAN..... | iv |
| KATA PENGANTAR..... | v |
| HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN..... | vi |
| ABSTAK..... | vii |
| PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI..... | ii |
| PERSETUJUAN PEMBIMBING..... | ii |
| HALAMAN PENGESAHAN..... | iii |
| KATA PENGANTAR | v |
| HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS | vii |
| DAFTAR ISI..... | ix |
| BAB I | |
| PENDAHULUAN..... | 1 |
| 1.1Latar Belakang Masalah | 1 |
| 1.2Perumusan Masalah | 5 |
| 1.3Tujuan Penelitian | 6 |
| 1.4Manfaat Penelitian | 6 |
| BAB II | |
| KAJIAN PUSTAKA..... | 8 |
| 2.1Penelitian Terdahulu | 8 |
| 2.1.1 Landasan Teori | 15 |
| 2.1.2 Teori Analisis..... | 15 |
| 2.1.3 Pengertian Administrasi | 15 |
| 2.1.4 Perpajakan..... | 17 |
| a. Pengertian Pajak | 17 |
| b. Pajak Daerah | 17 |

| | | |
|--|---|-----------|
| 2.1.5 | Administrasi Perpajakan | 18 |
| 2.1.6 | Sistem Pemungutan Pajak | 18 |
| 2.1.7 | Fungsi Pajak..... | 20 |
| 2.1.8 | Teori Efektivitas | 21 |
| 2.1.9 | Pelayanan Publik..... | 25 |
| a. | Pengertian Pelayanan Publik..... | 25 |
| 2.1.10 | Kebijakan..... | 27 |
| a. | Kebijakan Publik..... | 27 |
| b. | Konsep Kebijakan Publik..... | 27 |
| c. | Kebijakan Pajak | 28 |
| 2.1.11 | Teori Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Hibah, dan Wasiat | 29 |
| a. | Pengertian BPHTB..... | 29 |
| b. | Pengertian Waris dan Hibah..... | 30 |
| 2.1.12 | Teori Pendapatan Asli Daerah..... | 30 |
| | | |
| BAB III | | |
| METODE PENELITIAN | | 32 |
| 3.1 | Strategi Penelitian..... | 32 |
| 3.2 | Data dan Metode Penelitian | 32 |
| 3.3 | Metode Analisis Data | 33 |
| | | |
| BAB IV | | |
| HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN | | 36 |
| 4.1 | Deskripsi Objek Penelitian..... | 36 |
| 4.2 | Sejarah UPPRD Taman Sari | 37 |
| 4.3 | Deskripsi Responden | 37 |
| 4.4 | Tugas Pokok dan Fungsi..... | 38 |
| 4.5 | Evaluasi Hasil Penelitian | 39 |
| 4.6 | Hasil Penelitian Sumber Data Primer melalui Wawancara Informan. | 40 |
| 4.7 | Hasil Penelitian Sumber Data Sekunder | 46 |
| 4.8 | Pembahasan Penelitian..... | 48 |
| | | |
| BAB V | | |
| SIMPULAN DAN SARAN | | 53 |

| | |
|-----------------------|----|
| 5.1SIMPULAN..... | 53 |
| 5.2SARAN | 54 |
| 5.3Keterbatasan | 54 |
| DAFTAR PUSTAKA | 55 |
| LAMPIRAN | 59 |
| DAFTAR RIWAYAT HIDUP | |