

**ANALISIS EFEKTIVITAS PENERIMAAN BEA  
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN  
SERTA KONTRIBUSI TERHADAP PENDAPATAN  
ASLI DAERAH DI DKI JAKARTA**

**PERIODE 2015-2019**

**SKRIPSI**

**MAULIDYA AYU GATARI**

**11160000207**



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

**JAKARTA**

**2021**

**ANALISIS EFEKTIVITAS PENERIMAAN BEA  
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN  
SERTA KONTRIBUSI TERHADAP PENDAPATAN  
ASLI DAERAH DI DKI JAKARTA  
PERIODE 2015-2019**

**SKRIPSI**

**MAULIDYA AYU GATARI**

**11160000207**



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

**PROGRAM STUDI STRATA 1 AKUNTANSI  
SEKOLAH TINGGI ULMU EKONOMI INDONESIA  
JAKARTA**

**2021**

# **PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi dengan judul :

## **ANALISIS EFEKTIVITAS PENERIMAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN SERTA KONTRIBUSI TERHADAP PENDAPATAN ASLI DAERAH DI DKI JAKARTA**

**PERIODE 2015-2019**

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

Jakarta, 2 September 2021



**MAULIDYA AYU GATARI**

**NPM 1116000207**

# PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi dengan judul :

**ANALISIS EFEKTIVITAS PENERIMAAN BEA PEROLEHAN  
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN SERTA KONTRIBUSI  
TERHADAP PENDAPATAN ASLI DAERAH DI DKI  
JAKARTA**

**PERIODE 2015-2019**

Dibuat untuk melengkapi sebagian persyaratan menjadi Sarjana Akuntansi (S.Ak) di Program Studi Strata 1 Akuntansi, Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia. Skripsi ini ditulis dibawah bimbingan Devvy Rusli, SE., M.Acc.,Ak., CA dan diketahui oleh Kepala Program Studi Strata 1 Akuntansi, serta dinyatakan memenuhi syarat sebagai skripsi pada Program Studi Strata 1 Akuntansi, Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia, Jakarta.

Jakarta, 2 September 2021

**Pembimbing**

**Kepala Program**

**Studi S1 Akuntansi**



**(Devvy Rusli, SE., M.Acc.,Ak., CA)**

**(Siti Almurni, S.E., M.Ak., CAP, CAAT)**

# HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :


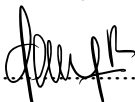


## **ANALISIS EFEKTIVITAS PENERIMAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN SERTA KONTRIBUSI TERHADAP PENDAPATAN ASLI DAERAH DI DKI**

**JAKARTA**

**PERIODE 2015-2019**

Telah diuji dalam suatu sidang skripsi yang diselenggarakan oleh Program Studi S1 Akuntansi Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia pada tanggal 2021 dengan nilai

### **Panitia Ujian Skripsi :**

1.  ..... : Siti Almurni, S.E., M,Ak., CAP, CAAT  
(Kepala Program Studi S1 Akuntansi)
2.  ..... : Devvy Rusli, SE., M.Acc.,Ak., CA  
(Pembimbing)
3.  ..... : Dr. Dahlifah, SE, M.Si, CSRS, CSRA  
(Penguji 1)
4.  ..... : Flourien Nurul CH., SE, M.Si,Ak, CA  
(Penguji 2)

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan atas kehadiran Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan rahmat, karunia, dan bimbingan-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang merupakan sebagian dari persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi di Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STEI), Jakarta.

Skripsi ini dapat diselesaikan berkat bantuan, dorongan dan bimbingan dari berbagai pihak, sehingga kendala yang dihadapi saat menyelesaikan skripsi dapat penulis atasi dengan baik.

Pada kesempatan ini penulis sampaikan ungkapan terimakasih yang setulusnya kepada :

1. Ibu Devvy Rusli, SE., M.Acc.,Ak., CA selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, pikiran, dan arahan yang baik untuk penulis dalam penyusunan skripsi ini.
2. Bapak Drs. Ridwan Maronrong, M.Sc selaku Ketua Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia, Jakarta.
3. Ibu Siti Almurni, S.E., M,Ak., CAP, CAAT selaku Kepala Program Studi S1 Akuntansi.
4. Segenap seluruh dosen Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STEI), atas ilmu yang diberikan serta bimbingannya selama melaksanakan studi.
5. Teruntuk kedua orangtua saya yaitu, Bapak Raharjo Nasrah, S.E. dan Ibu Rohimah yang tiada hentinya memberikan doa, dukungan, membiayai kuliah hingga selesai dan sebagai sumber motivasi bagi peneliti sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.
6. Teruntuk Irfan Maulana, S.M terimakasih sudah Bersama dari awal sampai detik ini, yang sudah memberi dukungan, saran dan doa sehingga skripsi ini bisa selesai dengan baik.
7. Terunruk Bapak Syarifudin, S.E dan Endah Saptu Dewi yang selalu memberi nasihat, dukungan, dan doa yang tiada henti.
8. Teruntuk semua teman dan saudara saya selalu bertanya kapan saya sidang, alhamdulillah pertanyaan kalian terwujud sudah.

9. Untuk Imas dan Marsel yang selalu setia membantu saya dalam penyelesaian skripsi.
10. Untuk Mita, Nurul, Cima, Rani yang sudah Bersama dari awal sampai skripsi ini.
11. Teman-teman Akuntansi Kelas C Angkatan 2016 satu perjuangan, semangat untuk masa yang harus kita gapai.
12. Perguruan Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia karena sudah mengizinkan peneliti untuk melakukan penelitian sehingga membantu peneliti memperoleh data yang diperlukan peneliti.
13. Mahasiswa Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia yang sudah membantu peneliti memperoleh data yang diperlukan peneliti.
14. Untuk semua pihak yang tidak dapat penulis sebutka satu per satu, terimakasih untuk bantuan, dukungan dan doanya. Semoga kesuksesan selalu menyertai kita semua. Amin

Penulis menyadari bahwa sepenuhnya skripsi ini masih terdapat kekurangan/kesalahan dalam penulisan. Untuk itu, peneliti mengharapkan kritik dan saran untuk penyempurnaan skripsi ini.

**Jakarta, 2 September 2021**



**Maulidya Ayu Gatari**

**NPM 11160000207**

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

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

Nama : Maulidya Ayu Gatari  
NPM : 11160000207  
Program Studi : S1 Akuntansi  
Jenis Karya : Skripsi

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

### **ANALISIS EFEKTIVITAS PENERIMAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN SERTA KONTRIBUSI TERHADAP PENDAPATAN ASLI DAERAH DI DKI JAKARTA PERIODE 2015-2019**

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

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya :

Dibuat di : Jakarta  
Pada tanggal : 2 September 2021

Yang menyatakan,



(Maulidya Ayu Gatari)



Maulidya Ayu Gatari

Dosen Pembimbing:

NPM : 11160000207

Devvy Rusli, SE., M.Acc.,Ak., CA

Program Studi S- 1 Akuntansi

**ANALISIS EFEKTIVITAS PENERIMAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH  
DAN BANGUNAN SERTA KONTRIBUSI TERHADAP PENDAPATAN ASLI DAERAH  
DI DKI JAKARTA  
PERIODE 2015-2019**

**ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Efektivitas penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di DKI Jakarta, untuk mengetahui Kontribusi penerimaan Pendapatan Asli Daerah di DKI Jakarta, dan Faktor Apa Saja yang Menyebabkan Tidak Tercapainya target Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah di DKI Jakarta periode 2015-2019.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian pendekatan deskriptif kualitatif, yang digunakan untuk meneliti fakta yang ada secara sistematis berdasarkan objek penelitian, fakta yang ada untuk dikumpulkan dan diolah menjadi data, kemudian dijelaskan berdasarkan teori sehingga pada akhirnya menghasilkan suatu kesimpulan. Data yang digunakan dalam penelitian ini berupa data sekunder dan primer. Teknik pengumpulan data menggunakan metode wawancara dan dokumentasi.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pada tingkat efektivitas pada BPHTB dari tahun 2015-2019 adalah sebagai berikut: tidak efektif di tahun 2015 dan 2019, sementara sangat efektif pada tahun 2017 dan kurang efektif pada tahun 2016 dan 2018. Sementara kontribusi pada PAD dari tahun 2015-2019 adalah sebagai berikut: sangat kurang di tahun 2015, 2016 dan 2018, sementara kurang pada tahun 2017 dan 2019. Tidak tercapainya target didasari karena adanya faktor kurangnya kesadaran, kepatuhan wajib pajak itu sendiri dan lemahnya aparat.

***Kata Kunci : Efektivitas, Kontribusi, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pendapatan Asli Daerah (PAD)***

Maulidya Ayu Gatari

Dosen Pembimbing:

NPM : 11160000207

Devvy Rusli, SE., M.Acc.,Ak., CA

Program Studi S- 1 Akuntansi

**ANALISIS EFEKTIVITAS PENERIMAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH  
DAN BANGUNAN SERTA KONTRIBUSI TERHADAPPENDAPATAN ASLI DAERAH  
DI DKI JAKARTA  
PERIODE 2015-2019**

**ABSTRACT**

This research aims to determine the effectiveness of the receipt of Customs Duty on Land and Building Rights in DKI Jakarta, to find out the contribution of revenue from Regional Original Revenue in DKI Jakarta, and what factors cause the target of non-achievement of the revenue from the acquisition of land and building rights to local revenue to be achieved. in DKI Jakarta for the 2015-2019 period.

This research uses a qualitative descriptive approach, which is used to systematically examine existing facts based on the object of research, existing facts to be collected and processed into data, then explained based on theory so that in the end produce a conclusion. The data used in this study are secondary and primary data. Data collection techniques using interviews and documentation.

The results show that the level of effectiveness on BPHTB from 2015-2019 is as follows: ineffective in 2015 and 2016, while very effective in 2017 and less effective in 2018 and 2019. While the contribution to PAD from 2015-2019 are as follows: very less in 2015, 2016 and 2018, while less in 2017 and 2019. The non-achievement of targets is based on factors such as lack of awareness, taxpayer compliance and the weakness of the apparatus.

***Keywords : Effectiveness, Contribution, Fee for Land and Building RightsAcquisition, Local Revenue***

# DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI</b> .....	ii
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING</b> .....	iii
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	iv
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	v
<b>PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI</b> .....	vii
<b>ABSTRAK</b> .....	viii
<b>ABSTRAK</b> .....	ix
<b>DAFTAR ISI</b> .....	x
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	xiii
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	xiv
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	xv
<b>BAB I</b> .....	1
<b>PENDAHULUAN</b> .....	1
1.1 Latar Belakang Masalah .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	3
1.3 Tujuan Penelitian.....	3
1.4 Manfaat penelitian .....	4
<b>BAB II</b> .....	6
<b>KAJIAN PUSTAKA</b> .....	6
2.1 Review Hasil-Hasil Penelitian Terdahulu .....	6
2.2 Landasan Teori .....	7
2.2.1 Pengertian Pajak .....	7
2.2.1.1 Fungsi Pajak.....	9

2.2.1.2 Tata Cara Pemungutan Pajak .....	9
2.2.1.3 Teori Pendukung Pemungutan Pajak .....	13
2.2.2 Pajak Daerah .....	14
2.2.2.1 Jenis Pajak Daerah .....	14
2.2.2.2 Sistem Pemungutan Pajak Daerah .....	15
2.2.3 Pendapatan Asli Daerah .....	16
2.2.3.1 Sumber Pendapatan Daerah .....	16
2.2.4 Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan .....	18
2.2.4.1 Dasar Hukum Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan .....	18
2.2.4.2 Objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan .....	19
2.2.4.3 Subjek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan .....	20
2.2.4.4 Tarif Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan .....	21
2.2.4.5 Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan .....	21
2.2.4.6 Cara Menghitung Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan .....	22
2.2.4.7 Syarat Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan .....	23
2.2.5 Efektivitas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan .....	24
2.2.6 Kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Terhadap PAD .....	25
2.2.7 Faktor-Faktor Tidak Tercapainya Target .....	26
2.3 Kerangka Konseptual .....	27
<b>BAB III</b> .....	25
<b>METODE PENELITIAN</b> .....	25
3.1 Strategi Penelitian .....	25
3.2 Objek Penelitian .....	25
3.3 Data Penelitian .....	26
3.3.1 Data Primer .....	26
3.3.2 Data Sekunder .....	26

3.4 Teknik Pengumpulan Data .....	26
3.4.1 Wawancara.....	26
3.4.2 Dokumentasi .....	27
3.4.3 Instrumen Pengumpulan Data.....	27
3.5 Metode Analisis Data .....	27
<b>BAB IV</b> .....	31
<b>HASIL DAN PEMBAHASAN</b> .....	31
4.1 Gambaran Umum .....	31
4.1.1 Gambaran Umum Geografis.....	31
4.1.2 Gambaran Umum Demografi .....	33
4.1.3 Kondisi Perekonomian.....	34
4.1.4 Visi dan Misi DKI Jakarta .....	39
4.1.5 Profil Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan .....	39
4.2 Hasil Penelitian.....	40
4.2.1 Efektivitas Pajak BPHTB .....	40
4.2.2 Kontribusi Pajak BPHTB .....	45
4.2.3 Faktor-faktor yang menyebabkan tidak tercapainya target.....	49
<b>BAB V</b> .....	49
<b>KESIMPULAN DAN SARAN</b> .....	49
5.1 Kesimpulan.....	49
5.2 Saran .....	50
<b>DAFTAR REFERENSI</b> .....	51
<b>Lampiran 1</b> .....	53
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP PENELITI</b> .....	64

## DAFTAR TABEL

<b>Tabel 1</b> Perbandingan Target dan Realisasi BPHTB DKI Jakarta Tahun 2015 dan 2019.....	3
<b>Tabel 2.1</b> Klasifikasi Rasio Efektivitas.....	24
<b>Tabel 2.2</b> Klasifikasi Rasio Kontribusi.....	25
<b>Tabel 3.1</b> Klasifikasi Rasio Efektivitas.....	30
<b>Tabel 3.2</b> Klasifikasi Rasio Kontribusi.....	31
<b>Tabel 4.1</b> Luas Daerah dan Jumlah Pulau Menurut Kabupaten/Kota di Provinsi DKI Jakarta Tahun 2019.....	35
<b>Tabel 4.2</b> Penduduk, Laju Pertumbuhan Penduduk Menurut Kabupaten/Kota di Provinsi DKI Jakarta Tahun 2010 dan 2019.....	37
<b>Tabel 2.6</b> Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Provinsi DKI Jakarta Tahun 2015-2019.....	44
<b>Tabel 4.3</b> Efektivitas Pajak BPHTB di Daerah DKI Jakarta Tahun 2015 dan 2019.....	45
<b>Tabel 4.4</b> Kriteria Nilai Efektivitas Pajak BPHTB.....	45
<b>Tabel 4.5</b> Kontribusi Pajak BPHTB di Daerah DKI Jakarta Tahun 2015 dan 2019.....	48
<b>Tabel 4.6</b> Kriteria Nilai Kontribusi Pajak BPHTB.....	49

## DAFTAR GAMBAR

<b>Kerangka Konseptual 2.3</b> .....	25
<b>Gambar 4.1</b> Luas Daerah menurut Kabupaten/Kota (%) Tahun 2019.....	35
<b>Gambar 4.2.</b> Grafik Pendapatan Anggaran dan Belanja Daerah (APBD) di Provinsi DKI Jakarta tahun 2020.....	39
<b>Gambar 4.3.</b> PDRB Atas Dasar Harga Berlaku (Triliun) Tahun 2015 – 2019.....	40
<b>Gambar 4.4.</b> PDRB Atas Dasar Harga Konstan (Triliun) Tahun 2015 – 2019.....	41
<b>Gambar 4.5.</b> PDRB per Kapita Atas Dasar Harga Berlaku (Triliun) Tahun .....	42

## DAFTAR LAMPIRAN

<b>Lampiran 1</b> Daftar Pedoman Wawancara.....	53
<b>Lampiran 2</b> Daftar Hasil Wawancara.....	54
<b>Lampiran 3</b> Dokumentasi Hasil Wawancara.....	62
<b>Lampiran 4</b> Surat Keterangan Riset.....	63