

**EFEKTIVITAS PEMUNGUTAN BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN (BPHTB) MELALUI PROGRAM
PTSL TERHADAP PENDAPATAN ASLI
DAERAH (PAD) KOTA SEMARANG**

2019-2022



TUGAS AKHIR/SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan
Program Diploma IV (Sarjana Terapan) pada Program Diploma IV (Sarjana
Terapan) Sekolah Vokasi Universitas Diponegoro

Disusun oleh :

ALSELA TIA TSAMARADHIA

40011419650138

**PROGRAM STUDI D-IV (SARJANA TERAPAN)
AKUNTANSI PERPAJAKAN
DEPARTEMEN BISNIS DAN KEUANGAN
SEKOLAH VOKASI
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2023**

PERSETUJUAN TUGAS AKHIR/SKRIPSI

Nama Penyusun : ALSELA TIA TSAMARADHIA
Nomor Induk Mahasiswa : 40011419650138
Fakultas : SEKOLAH VOKASI
Program Studi : D-IV AKUNTANSI PERPAJAKAN
Judul Tugas Akhir/Skripsi : "EFEKTIVITAS PEMUNGUTAN BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN (BPHTB) MELALUI PROGRAM
PTSL TERHADAP PENDAPATAN ASLI
DAERAH (PAD) KOTA SEMARANG 2019-2022"

Semarang, 22 Juni 2023

Dosen Pembimbing



Alfita Rakhmayani, S.E., M.Ak.

NIP. 199209302020122017

PENGESAHAN KELULUSAN SKRIPSI

Nama Penyusun : ALSELA TIA TSAMARADHIA
Nomor Induk Mahasiswa : 40011419650138
Fakultas : SEKOLAH VOKASI
Program Studi : D-IV AKUNTANSI PERPAJAKAN
Judul Tugas Akhir/Skripsi : “EFEKTIVITAS PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) MELALUI PROGRAM PTSL TERHADAP PENDAPATAN ASLI DAERAH (PAD) KOTA SEMARANG 2019-2022”

Telah dinyatakan lulus ujian pada tanggal 12 Juli 2023

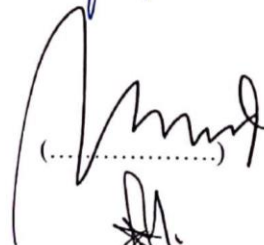
Tim Penguji

1. Alfita Rakhmayani, S.E., M.Ak.



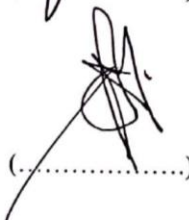
(.....)

2. Drs. Dul Muid, M. Si, Akt.



(.....)

3. Deddy Sulestiyono, S.E., S.T., M.M.



(.....)

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini saya, Alsela Tia Tsamaradhia, menyatakan bahwa tugas akhir/skripsi saya dengan judul: **“EFEKTIVITAS PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) MELALUI PROGRAM PTSL TERHADAP PENDAPATAN ASLI DAERAH (PAD) KOTA SEMARANG 2019-2022”** yang disusun untuk melengkapi persyaratan menjadi Sarjana Terapan pada Program Diploma IV (S1 Terapan) Akuntansi Perpajakan Sekolah Vokasi Universitas Diponegoro adalah hasil tulisan saya sendiri.

Dengan ini saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa dalam tugas akhir/skripsi ini tidak terdapat keseluruhan atau sebagian tulisan dari orang lain yang saya ambil dengan cara menyalin atau meniru dalam bentuk rangkaian kalimat atau simbol yang menunjukkan gagasan atau pendapat atau pemikiran dari penulis lain, yang saya akui seolah-olah sebagai tulisan saya sendiri, dan/atau tidak terdapat bagian atau keseluruhan tulisan yang saya salin, tiru, atau yang saya ambil dari tulisan orang lain tanpa memberikan pengakuan penulis aslinya.

Apabila saya melakukan tindakan yang bertentangan dengan hal tersebut di atas, baik sengaja ataupun tidak, dengan ini saya menyatakan akan menarik tugas akhir/skripsi yang saya ajukan sebagai hasil karya tulis saya sendiri. Bila di kemudian hari terbukti bahwa saya melakukan tindakan menyalin atau meniru tulisan orang lain seolah-olah hasil pemikiran saya sendiri, maka gelar dan ijazah yang telah diberikan oleh universitas batal saya terima.

Semarang, 22 Juni 2023

Yang membuat pernyataan,



Alsela Tia Tsamaradhia

NIM. 40011419650138

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tingkat efektivitas dan hambatan pemungutan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) terhadap pendapatan asli daerah (PAD) di Kota Semarang khususnya di tahun 2019-2022. Penelitian ini dilakukan dengan metode deskriptif kuantitatif dengan data primer dan sekunder. Teknik pengumpulan data melalui wawancara dan dokumentasi.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pajak BPHTB dari tahun 2019 sampai tahun 2022 memiliki interpretasi nilai sangat efektif dengan persentase sebesar 105%. Penerimaan BPHTB sebelum dan sesudah program PTSL tidak memiliki perbedaan rata-rata yang signifikan, perbedaan dalam persentase sebesar 7,88%. Berdasarkan hasil wawancara masih ada beberapa hambatan dalam pemungutan BPHTB disebabkan oleh wajib pajak yang tidak taat dan adanya data yang tidak valid dari wajib pajak, serta kurangnya koordinasi antara pihak Badan Pendapatan Daerah dengan Badan Pertanahan Nasional.

Dari penelitian ini Pemerintah Daerah harus bergerak cepat dalam memberikan sosialisasi terhadap program baru untuk meningkatkan pendapatan pajak BPHTB dan mendata langsung ke lapangan sehingga data yang diperoleh akurat.

Kata Kunci : BPHTB, PTSL, Efektivitas Penerimaan Pajak, Hambatan Penerimaan pajak, PAD

ABSTRACT

This research aims to determine the level of effectiveness and barriers to collecting land and building rights acquisition tax (BPHTB) through a complete systematic land registration program (PTSL) against local original income (PAD) in Semarang City, especially in 2019-2022. This research was conducted by quantitative descriptive method with primary and secondary data. Data collection techniques through interviews and documentation.

The results of this study indicate that BPHTB tax from 2019 to 2022 has a very effective value interpretation with a percentage of 105%. BPHTB receipts before and after the PTSL program did not have a significant average difference, the difference in percentage was 7,88%. Based on the interview results, there are still several obstacles in the development of BPHTB caused by disobedient taxpayers and invalid data from taxpayers, as well as lack of coordination between The Regional Revenue Agency (BAPENDA) and the National Land Agency (BPN).

From this research, Government must move quickly in providing socialization of the new program to increase BPHTB tax revenues and collect data directly to the field so that the data obtained is accurate.

Keywords: *BPHTB, PTSL, Effectiveness of Tax Revenue, Obstacles of Tax Revenue, PAD*

KATA PENGANTAR

Puji syukur atas kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat dan hidayahnya, sehingga saya dapat menyelesaikan penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul “Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Melalui Program PTSL Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Semarang 2019-2022” dengan baik.

Dalam menyelesaikan tugas akhir ini tentu saja penulis tidak terlepas dari bantuan, bimbingan, dan doa dari berbagai pihak yang terus memberikan dorongan, bimbingan serta saran dan arahan dari berbagai pihak. Oleh karena itu dalam penulisan Tugas Akhir ini saya mengucapkan banyak terimakasih kepada :

1. Prof. Dr. Ir. Budiyo, M.Si., selaku Dekan Fakultas Sekolah Vokasi Universitas Diponegoro Semarang.
2. Ibu Indriyarsi, S.E, M.A.P selaku Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Semarang yang sangat saya hormati.
3. Bapak Drs. Dul Muid, S.E., M.S.i., Akt selaku Ketua Program Studi Diploma IV Akuntansi Perpajakan Universitas Diponegoro.
4. Bapak Dr. Agus Purwanto S.E. M.Si. selaku Dosen Wali Program studi Diploma IV Akuntansi Perpajakan Universitas Diponegoro.
5. Ibu Alfita Rakhmayani, S.E., M.Ak. selaku Dosen Pembimbing Tugas Akhir saya yang telah memberikan waktu, pembelajaran, serta bimbingan kepada saya untuk bisa menyelesaikan Tugas Akhir dengan baik.

6. Bapak dan Ibu Dosen D-IV Akuntansi Perpajakan Universitas Diponegoro yang telah memberikan ilmu dan pengalaman selama studi saya di Undiversitas Diponegoro
7. Segenap Staf dan karyawan Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Semarang yang mau meluangkan waktunya dan memberikan informasi terkait pajak daerah di Kota Semarang.
8. Segenap responden Wajib pajak yang turut ikut membantu penulis untuk memperoleh informasi pendapat wajib pajak terhadap pajak BPHTB.

Dalam menyelesaikan tugas akhir ini tentu saja penulis juga tidak lepas dari bantuan para keluarga dan teman untuk membimbing, dan doa yang terus diberikan serta saran dan arahan. Oleh karena itu dalam penulisan Tugas Akhir ini saya memberikan penghormatan kepada:

1. Orang tua serta keluarga besar yang selalu memberikan doa dan dukungan baik moril maupun materil dalam menyelesaikan Tugas Akhir.
2. Teristimewa kepada Mas Muhammad Adhitya Ramadhani yang selalu memberikan motivasi, dengan penuh kesabaran dan tidak pernah bosan mendengar setiap keluhan saya serta memberikan perhatian untuk menyelesaikan tugas akhir ini.
3. Sahabat-sahabat ciwi saya.

Nadatul Jannah, Arum Dewi yang tidak terhitung banyaknya dukungan dan kebaikan sejak masa orientasi mahasiswa hingga proses pembuatan tugas akhir ini.

4. Seluruh teman wacana saya yang sudah memberikan dukungan dan semangat, atas berjalannya tugas akhir ini.
5. Semua pihak yang telah membantu dalam proses penyusunan Tugas Akhir yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

DAFTAR ISI

COVER	i
PERSETUJUAN TUGAS AKHIR/SKRIPSI	ii
PENGESAHAN KELULUSAN SKRIPSI	iii
PERNYATAAN.....	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
LAMPIRAN.....	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah	8
1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	10
1.3.1 Tujuan Penelitian	10
1.3.2 Kegunaan Penelitian	10
1.4 Sistematika Penulisan.....	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	13
2.1 Landasan Teori dan Penelitian Terdahulu	13
2.1.1 <i>Draagkracht Theorie</i>	13
2.1.2 Pendapatan Asli Daerah.....	14
2.1.3 Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).....	20

2.1.4 Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).....	24
2.1.5 Penelitian Terdahulu.....	27
2.2 Kerangka Pemikiran.....	31
2.3 Hipotesis.....	33
BAB III METODE PENELITIAN.....	37
3.1 Definisi Operasional Variabel.....	37
3.2 Populasi dan Sampel.....	39
3.3 Jenis dan Sumber Data.....	39
3.4 Metode Pengumpulan Data.....	40
3.5 Metode Analisis.....	42
3.5.1 Teknik Perhitungan.....	42
3.5.2 Uji Normalitas.....	43
3.5.3 Uji <i>Paired Sample T-test</i>	44
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	46
4.1 Deskripsi Objek Penelitian.....	46
4.1.1 Penerimaan BPHTB Tahun 2019-2022.....	46
4.1.2 Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).....	56
4.2 Hasil Analisis Efektivitas.....	63
4.3 Hasil dan Pembahasan Uji Normalitas.....	66
4.4 Hasil dan Pembahasan Hipotesis Uji Beda.....	68
4.4.1 Uji <i>Paired Sample T-test</i>	68
4.5 Hasil Wawancara.....	71
4.6 Hambatan Dalam Pemungutan BPHTB di Kota Semarang.....	74
BAB V PENUTUP.....	77
5.1 Kesimpulan.....	77

5.2 Keterbatasan Penelitian	79
5.3 Saran	79
5.3.1 Saran Untuk Penelitian Mendatang	80
5.3.2 Saran Untuk Pemerintah	80
DAFTAR PUSTAKA	82
LAMPIRAN.....	86

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Pendapatan BPHTB Kota Semarang Tahun 2019-2022.....	6
Tabel 2. 1 Penelitian Terdahulu	30
Tabel 3. 1 Kriteria Efektivitas BPHTB	43
Tabel 4. 1 Realisasi PAD Kota Semarang	47
Tabel 4. 2 Pendapatan Realisasi Pajak Daerah Kota Semarang 2019-2020	52
Tabel 4. 3 Pendapatan Realisasi Pajak Daerah Kota Semarang 2021-2022	52
Tabel 4. 4 Penerimaan BPHTB sebelum Program PTSL tahun 2019-2020	54
Tabel 4. 5 Penerimaan BPHTB sesudah Program PTSL tahun 2021-2022.....	54
Tabel 4. 6 Efektivitas Penerimaan BPHTB Tahun 2019-2022	64
Tabel 4. 7 Hasil Uji Normalitas (<i>One-Sample Kolmogorov Smirnov Test</i>).....	67
Tabel 4. 8 Hasil Uji SPSS (<i>Paired Samples Statistics</i>).....	69
Tabel 4. 9 Hasil Uji SPSS (<i>Paired Samples Correlations</i>).....	69
Tabel 4. 10 Paired Samples Test (<i>Paired Differences</i>).....	70
Tabel 4. 11 Data Responden Wawancara	71
Tabel 4. 12 Lembar Wawancara dengan Staf Bapenda Kota Semarang.....	72
Tabel 4. 13 Lembar Wawancara dengan Wajib Pajak	74

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Perbandingan Realisasi Pajak Daerah 2019-2022.....	5
Gambar 2. 1 Kerangka Pemikiran.....	33
Gambar 2. 2 Rumus N-gain	35
Gambar 4. 1 Pendapatan Realisasi Pajak Daerah Kota Semarang 2019-2022	53
Gambar 4. 2 Poster Diskon BPHTB PTSL Tahun 2021	60
Gambar 4. 3 Poster Diskon BPHTB PTSL Tahun 2022.....	62
Gambar 4. 4 Grafik Efektivitas Penerimaan (BPHTB) Tahun 2019-2022	65

LAMPIRAN

Lampiran A: Permohonan Surat Ijin Penelitian	86
Lampiran B: Surat Balasan Badan Pendapatan Daerah	87
Lampiran C: Formulir Permohonan Informasi Publik	89
Lampiran D: Tanda Bukti Penyerahan Informasi Publik	90
Lampiran E: Data Realisasi Pendapatan Daerah Kota Semarang Tahun 2019	90
Lampiran F: Data Realisasi Pendapatan Daerah Kota Semarang Tahun 2020	93
Lampiran G: Data Realisasi Pendapatan Daerah Kota Semarang Tahun 2021	95
Lampiran H: Data Realisasi Pendapatan Daerah Kota Semarang Tahun 2022	97
Lampiran I: Poster Diskon BPHTB PTSL Tahun 2021	99
Lampiran J: Poster Diskon BPHTB PTSL Tahun 2023	100
Lampiran K: Poster Diskon PBB dan BPHTB PTSL 2023	101
Lampiran L: Hasil Perhitungan Efektivitas BPHTB Kota Semarang	102
Lampiran M: Grafik Batang Efektivitas BPHTB Kota Semarang	103
Lampiran N: Analisis Deskriptif (<i>Descriptive Statistics</i>)	104
Lampiran O: Uji Normalitas (<i>One Sample Kolmogorov-Smirnov Test</i>)	105
Lampiran P: Uji <i>Paired Sample T-test</i>	106
Lampiran Q: Hasil Wawancara Dengan Staf BAPENDA	107
Lampiran R: Hasil Wawancara dengan Wajib Pajak	118
Lampiran S: Wawancara dengan Staf BAPENDA	122
Lampiran T: Wawancara dengan Wajib Pajak	124