

**ANALISIS PENERAPAN DIGITALISASI PEMBAYARAN BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)
DENGAN SISTEM E-BPHTB: STUDI KASUS UNIT
PELAYANAN PEMUNGUTAN PAJAK DAERAH SETIABUDI**

TUGAS AKHIR

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk memperoleh gelar Sarjana
Akuntansi**



**LALA AZZAHRA
1191002019**


**PROGRAM STUDI AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN ILMU SOSIAL
UNIVERSITAS BAKRIE
JAKARTA
2023**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tugas Akhir ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Lala Azzahra

NIM : 1191002019

Tanda Tangan : 

Tanggal : 21 Agustus 2023

HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini diajukan oleh:

Nama : Lala Azzahra
NIM : 1191002019
Program Studi : Akuntansi
Fakultas : Ekonomi dan Ilmu Sosial
Judul Skripsi : Analisis Penerapan Digitalisasi Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan Sistem e-BPHTB: Studi Kasus Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah Setiabudi


Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Akuntansi pada Program Studi Akuntansi, Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial, Universitas Bakrie.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Amelia Sandra, S.E., Ak., M.Si., M.Ak.

()

Penguji I : Dr. Jurica Lucyanda, S.E., M.Si., AFA, CSRS, CSRA.

()

Penguji II : Monica Weni Pratiwi, S.E., M.Si.

()

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 21 Agustus 2023

UNGKAPAN TERIMA KASIH

Puji serta syukur peneliti panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya kepada peneliti untuk dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan judul **Analisis Penerapan Digitalisasi Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan Sistem e-BPHTB: Studi Kasus Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah Setiabudi**. Penelitian Tugas Akhir ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Akuntansi pada Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial Universitas Bakrie. Saya menyadari bahwa tanpa adanya bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan Tugas Akhir ini, sangatlah sulit bagi saya untuk dapat menyelesaikannya. Oleh karena itu saya mengucapkan terima kasih kepada:

- 1) Amelia Sandra, SE., Ak., M.Si, M.Ak selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan dan membimbing peneliti dalam penyusunan Tugas Akhir ini.
- 2) Dr. Jurica Lucyanda, S.E., M.Si., AFA, CSRS, CSRA selaku dosen penguji I yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan peneliti dalam penyusunan Tugas Akhir ini.
- 3) Monica Weni Pratiwi, S.E., M.Si. selaku dosen penguji II yang telah memberikan saran dan masukan untuk penyempurnaan Tugas Akhir ini.
- 4) Pihak Badan Pendapatan Daerah DKI Jakarta dan UPPPD Setiabudi yang telah mengizinkan untuk menjadi objek penelitian dan memberikan data yang peneliti perlukan.
- 5) Pihak Notaris/PPAT Drg.Hengki, SH, Mkn dan DR. Abraham Yazdi Martin, S.H, M.Kn., yang telah mengizinkan peneliti untuk melakukan proses wawancara terkait penyusunan Tugas Akhir ini.
- 6) Orangtua tercinta Bapak Kiswanto dan Ibu Wita Hartati yang senantiasa memberikan doa dan dukungan berupa moril dan materil, serta kakak dan adik tercinta Aulia Utami dan Muhammad Zein Faridz yang memberikan motivasi dan semangat untuk peneliti selama penyusunan Tugas Akhir ini.

- 7) Ikhwal Rizki selaku pasangan peneliti yang selalu menemani dan memberikan semangat serta motivasi kepada peneliti selama perkuliahan.
- 8) Bang Tian, Kak Fifi, Tim Audit, dan Tim *Accounting ANZ Consulting* yang telah memberikan semangat, motivasi, dan dorongan kepada peneliti agar segera menyelesaikan Tugas Akhir ini.
- 9) Nabila Elkarestya, Nur Fadilah, Zalfa Nadhira, Tifani Margaretha, dan Ghina Fairuz Azzahra yang selalu menemani peneliti dalam keadaan apapun serta menyemangati peneliti selama perkuliahan.
- 10) Halimah, Izzah, Fina, Dhaniah, Fia, Lia, Muti, Vio, Indah, dan Fadli yang selalu memberi dukungan dan kekuatan agar peneliti bisa menyelesaikan Tugas Akhir ini.

Akhir kata, peneliti berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membutuhkan, terutama bagi Mahasiswa/I Universitas Bakrie. Peneliti menyadari bahwa terdapat keterbatasan yang dimiliki peneliti selama menyusun Tugas Akhir ini. Oleh karena itu, peneliti sangat mengharapkan kritik dan saran yang bermanfaat dan membangun akan menjadi bahan evaluasi bagi peneliti di masa mendatang.

Jakarta, 21 Agustus 2023



Lala Azzahra

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Sebagai sivitas akademik Universitas Bakrie, saya yang tertanda tangan di bawah ini:

Nama : Lala Azzahra
NIM : 1191002019
Program Studi : Akuntansi
Fakultas : Ekonomi dan Ilmu Sosial
Jenis Tugas Akhir : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bakrie **Hak Bebas Royalti Noneksekutif** (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

**ANALISIS PENERAPAN DIGITALISASI PEMBAYARAN BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DENGAN
SISTEM E-BPHTB: STUDI KASUS UNIT PELAYANAN PEMUNGUTAN
PAJAK DAERAH SETIABUDI**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneklusif ini Universitas Bakrie berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai peneliti/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta untuk kepentingan akademis.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta

Pada Tanggal : 21 Agustus 2023

Yang menyatakan



(Lala Azzahra)

**ANALISIS PENERAPAN DIGITALISASI PEMBAYARAN BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)
DENGAN SISTEM E-BPHTB: STUDI KASUS UNIT PELAYANAN
PEMUNGUTAN PAJAK DAERAH SETIABUDI**

Lala Azzahra¹

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan digitalisasi pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan sistem e-BPHTB: Studi Kasus Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah Setiabudi. Jenis penelitian ini adalah studi kasus. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif, dengan menggunakan sumber data primer dan sekunder. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara wawancara dan dokumentasi. Objek penelitian ini adalah pegawai Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah (UPPPD) Setiabudi dan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berada di wilayah Setiabudi untuk konfirmasi data terkait e-BPHTB. Keabsahan data diuji dengan menggunakan metode triangulasi. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa sistem e-BPHTB memberikan penyederhanaan proses pembayaran, pelaporan, pelayanan dan pengawasan meskipun penyederhanaan proses tersebut belum berjalan dengan baik, terkait dengan keamanan transaksi pembayaran, pelaporan, pelayanan, dan pengawasan BPHTB menggunakan sistem e-BPHTB sudah terjamin aman, lalu terkait efektivitas dan efisiensi penerimaan BPHTB dengan diterapkannya e-BPHTB di UPPPD Setiabudi masuk ke dalam kategori kurang efektif dan sangat efisien, terkait faktor pendukung sistem e-BPHTB di UPPPD Setiabudi adalah e-BPHTB sudah tersistematisasi dan menghemat waktu, dan faktor penghambatnya adalah sistem e-BPHTB yang belum optimal dan kurangnya sosialisasi sistem e-BPHTB.

Kata Kunci: e-BPHTB, Efektivitas, Efisiensi, Penerimaan BPHTB, UPPPD Setiabudi/Notaris/PPAT

¹ Mahasiswi Program Studi Akuntansi, Universitas Bakrie

**ANALYSIS OF THE IMPLEMENTATION OF THE DIGITALIZATION OF
LAND AND BUILDING RIGHTS ACQUISITION FEES (BPHTB) PAYING
WITH THE E-BPHTB SYSTEM: A CASE STUDY OF SETIABUDI
REGIONAL TAX COLLECTION SERVICE UNIT**

Lala Azzahra²

ABSTRACT

This study aims to analyze the application of digitalization of land and building rights acquisition fees (BPHTB) payments with the e-BPHTB system: Case Study of the Setiabudi Regional Tax Collection Service Unit. This type of research is a case study. The method used in this study is a qualitative method, using primary and secondary data sources. Data collection techniques were carried out by means of interviews and documentation. The objects of this research are employees of the Setiabudi Regional Tax Collection Service Unit (UPPPD) and Notaries/Land Deed Making Officials (PPAT) in the Setiabudi area to confirm data related to e-BPHTB. The validity of the data was tested using the triangulation method. The results of the study concluded that the e-BPHTB system simplifies the process of payment, reporting, service and supervision even though the simplification of the process has not gone well, related to the security of payment transactions, reporting, service and supervision BPHTB using the e-BPHTB system is guaranteed to be safe, then related to the effectiveness and efficiency of BPHTB revenue with the implementation of e-BPHTB at UPPPD Setiabudi is in the category of less effective and very efficient, related to the supporting factors for the e-BPHTB system at UPPPD Setiabudi is that e-BPHTB has been systematized and saves time, and the inhibiting factor is the e-system -BPHTB which is not yet optimal and lack of socialization of the e-BPHTB system.

Keywords: *e-BPHTB, BPHTB Receipts, Effectiveness, Efficiency, UPPPD Setiabudi/Notary/PPAT*

² Student of Accounting Program, Bakrie University

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
UNGKAPAN TERIMA KASIH.....	iv
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	vi
ABSTRAK	vii
<i>ABSTRACT</i>	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Fokus Penelitian	5
1.3 Perumusan Masalah	6
1.4 Tujuan Penelitian	6
1.5 Manfaat Penelitian	7
1.5.1 Manfaat Teoritis	7
1.5.2 Manfaat Praktis	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PENELITIAN	8
2.1 Definisi Konsep dan Pendekatan Teori.....	8
2.1.1 Implementasi Kebijakan Publik	8
2.2 Perpajakan	10
2.2.1 Pengertian Pajak.....	10
2.2.1.1 Fungsi Pajak	11
2.2.1.2 Sistem Pemungutan Pajak	12
2.2.1.3 Jenis-Jenis Pajak	13
2.2.2 Pajak Daerah	14
2.2.3 Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).....	15
2.2.4 Penerimaan BPHTB	19
2.2.5 Digitalisasi Pembayaran Pajak.....	20
2.2.6 Efektivitas Penerimaan BPHTB.....	21
2.2.7 Efisiensi Penerimaan BPHTB	21

2.3 Kerangka Pemikiran.....	22
BAB III METODE PENELITIAN.....	24
3.1 Metode Penelitian.....	24
3.2 Objek Penelitian.....	24
3.3 Sumber Data dan Teknik Pengumpulan Data.....	25
3.3.1 Sumber Data.....	25
3.3.2 Teknik Pengumpulan Data.....	26
3.4 Instrumen Penelitian.....	27
3.5 Teknik Analisis Data.....	27
3.6 Pengujian Keabsahan Data.....	28
BAB IV TEMUAN PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	31
4.1 Gambaran Umum Objek Penelitian.....	31
4.1.1 Profil UPPPD Setiabudi.....	31
4.1.1.1 Visi dan Misi UPPPD Setiabudi.....	31
4.1.1.2 Struktur Organisasi UPPPD Setiabudi.....	32
4.1.2 Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	39
4.1.2.1 Profil Notaris/PPAT Drg.Hengki, S.H., M.Kn.....	40
4.1.2.2 Profil Notaris/PPAT DR. Abraham Yazdi Martin, S.H., M.Kn.....	40
4.2 Temuan Penelitian.....	40
4.2.1 Penyederhanaan Penyederhanaan Proses Pembayaran, Pelaporan, Pelayanan, Dan Pengawasan e-BPHTB di UPPPD Setiabudi.....	41
4.2.2 Keamanan Transaksi Pembayaran, Pelaporan, Pelayanan, dan Pengawasan BPHTB di UPPPD Setiabudi.....	45
4.2.3 Efektivitas dan Efisiensi Penerimaan BPHTB dengan diterapkannya e-BPHTB di UPPPD Setiabudi.....	45
4.2.4 Faktor Pendukung dan Penghambat pada Penerapan Sistem e-BPHTB di UPPPD Setiabudi.....	50
4.3 Pembahasan.....	51
4.3.1 Analisis Penyederhanaan Proses Pembayaran, Pelaporan, Pelayanan, Dan Pengawasan e-BPHTB di UPPPD Setiabudi.....	51
4.3.2 Analisis Keamanan Transaksi Pembayaran, Pelaporan, Pelayanan, dan Pengawasan BPHTB di UPPPD Setiabudi.....	55
4.3.3 Analisis Efektivitas dan Efisiensi Penerimaan BPHTB dengan diterapkannya e-BPHTB di UPPPD Setiabudi.....	57
4.3.3.1 Efektivitas Penerimaan BPHTB di UPPPD Setiabudi.....	57
4.3.3.2 Efisiensi Penerimaan BPHTB di UPPPD Setiabudi.....	60
4.3.4 Analisis Faktor Pendukung dan Penghambat pada Penerapan Sistem e-BPHTB di UPPPD Setiabudi.....	62

4.3.4.1 Solusi	63
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	65
5.1 Kesimpulan	65
5.2 Saran	66
DAFTAR PUSTAKA	68
LAMPIRAN.....	71

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1	Indikator Efektivitas BPHTB	21
Tabel 2. 2	Indikator Efisiensi BPHTB.....	22
Tabel 3. 1	Data Informan Wawancara.....	25
Tabel 4. 1	Target dan Realisasi Penerimaan BPHTB sebelum adanya Penerapan e-BPHTB di UPPPD Setiabudi Jakarta Tahun 2017-2021.....	46
Tabel 4. 2	Efektivitas Penerimaan BPHTB setelah diterapkan e-BPHTB di UPPPD Setiabudi Jakarta Tahun 2022.....	47
Tabel 4. 3	Realisasi Penerimaan BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah sebelum adanya Penerapan e-BPHTB di UPPPD Setiabudi Setiabudi Tahun 2017-2021.....	48
Tabel 4. 4	Efisiensi Penerimaan BPHTB setelah diterapkan e-BPHTB di UPPPD Setiabudi Jakarta Tahun 2022.....	49
Tabel 4. 5	Efektivitas Penerimaan BPHTB sebelum adanya Penerapan e-BPHTB di UPPPD Setiabudi Jakarta Tahun 2017-2021.....	57
Tabel 4. 6	Efektivitas Penerimaan BPHTB setelah diterapkan e-BPHTB di UPPPD Setiabudi Jakarta Tahun 2022.....	58
Tabel 4. 7	Efisiensi Penerimaan BPHTB sebelum adanya Penerapan e-BPHTB di UPPPD Setiabudi Jakarta Tahun 2017-2021.....	60
Tabel 4. 8	Efisiensi Penerimaan BPHTB setelah diterapkan e-BPHTB di UPPPD Setiabudi Jakarta Tahun 2022.....	61

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Implementasi Kebijakan Publik	8
Gambar 2. 2 Kerangka Pemikiran	23
Gambar 3. 1 Tringulasi Teknik Pengumpulan Data (Ahyar et al., 2020, p.170)...30	
Gambar 4. 1 Logo Badan Pendapatan Daerah.....	31
Gambar 4. 2 Struktur Organisasi UPPPD Setiabudi	39

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Surat Permohonan Penelitian Badan Pendapatan Daerah	71
Lampiran 2 Surat Pemberitahuan Izin Riset dan Penelitian.....	72
Lampiran 3 Surat Izin Wawancara di UPPPD Setiabudi	73
Lampiran 4 Surat Izin Wawancara di Notaris/PPAT	74
Lampiran 5 Surat Izin Wawancara di Notaris/PPAT DR. Abraham Yazdi Martin, S.H, M.Kn	75
Lampiran 6 Daftar Pertanyaan Wawancara UPPPD Setiabudi Jakarta	76
Lampiran 7 Daftar Pertanyaan Wawancara Notaris/PPAT Drg. Hengki, SH, Mkn	77
Lampiran 8 Daftar Pertanyaan Wawancara Notaris/PPAT DR. Abraham Yazdi Martin, S.H, M.Kn	78
Lampiran 9 Hasil Wawancara dengan Pegawai UPPPD Setiabudi Jakarta.....	79
Lampiran 10 Hasil Wawancara dengan Notaris/PPAT Drg. Hengki, S.H., M.Kn.	95
Lampiran 11 Hasil Wawancara dengan Notaris/PPAT DR. Abraham Yazdi Martin, S.H., M.Kn.	106
Lampiran 12 Daftar Pertanyaan Wawancara	117
Lampiran 13 Hasil Reduksi Pertama dengan Narasumber	118
Lampiran 14 Hasil Reduksi Kedua dengan Narasumber	122
Lampiran 15 Hasil Reduksi Ketiga dengan Narasumber	124
Lampiran 16 Data Pendapatan Asli Daerah Tahun 2017.....	126
Lampiran 17 Data Pendapatan Asli Daerah Tahun 2018.....	126
Lampiran 18 Data Pendapatan Asli Daerah Tahun 2019.....	127
Lampiran 19 Data Pendapatan Asli Daerah Tahun 2020.....	127
Lampiran 20 Data Pendapatan Asli Daerah Tahun 2021	128
Lampiran 21 Data Pendapatan Asli Daerah Tahun 2022.....	128