

**ANALISIS IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PEMBERIAN
PEMBEBASAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN (BPHTB) DI UNIT PELAYANAN
PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH CILINCING**

SKRIPSI

Oleh :
Cristina Siahaan
201510315037



**PROGRAM STUDI AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA
2019**

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Judul Skripsi : Analisis Implementasi Kebijakan Pemberian
Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan
Bangunan (BPHTB) di Unit Pelayanan Pajak dan
Retribusi Daerah

Nama Mahasiswa : Cristina Siahaan

Nomor Pokok Mahasiswa : 201510315037

Program Studi/Fakultas : Akuntansi/Ekonomi



Pembimbing I

Handwritten signature of Triana Yuniati in blue ink.

Triana Yuniati, S.E, M.M.,Ak, C.A.M.Ak

NIDN : 0328066301

Pembimbing II

Handwritten signature of Nurul Ratriningtyas in blue ink.

Nurul Ratriningtyas, S.E, M.Sc

NIDN : 0327077406

LEMBAR PENGESAHAN

Judul Skripsi : Analisis Implementasi Kebijakan Pemberian
Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan
Bangunan (BPHTB) di Unit Pelayanan Pajak dan
Retribusi Daerah Cilincing

Nama Mahasiswa/i : Cristina Siahaan

Nomor Pokok Mahasiswa/i : 201510315037

Program Studi/Fakultas : Akuntansi / Ekonomi

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 26 Juli 2018

Jakarta, 01 Agustus 2019

MENGESAHKAN,

: Elia Rossa, SE.Ak., M.Si., CA
NIDN 0313046501

: Budi Indrawati, SE., MM
NIDN 0327066603

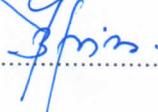
: Triana Yuniati, S.E., M.M.,Ak., C.A., M.Ak
NIDN 0328066301

Ketua Penguji

Penguji I

Penguji II





MENGETAHUI,

Ketua Program Studi

Akuntansi



Tutiek Yoganingsih, S.E., M.Si

NIDN 0302016002

Dekan

Fakultas Ekonomi



Dr. Sugeng Suroso, S.E., M.M.

NIDN 0316066201

LEMBAR PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

Skripsi yang berjudul

Analisis Implementasi Kebijakan Pemberian Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah Cilincing ini adalah benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri dan tidak mengandung materi yang ditulis oleh orang lain kecuali pengutipan sebagai referensi yang sumbernya telah dituliskan secara jelas sesuai dengan kaidah penulisan karya ilmiah.

Apabila di kemudian hari ditemukan adanya kecurangan dalam karya ini, saya bersedia menerima sanksi dari Universitas Bhayangkara Jakarta Raya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Saya mengijinkan skripsi ini dipinjam dan digandakan melalui Perpustakaan Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Saya memberikan izin kepada Perpustakaan Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, untuk menyimpan skripsi dalam bentuk digital dan mempublikasikannya melalui internet selama publikasi tersebut melalui portal Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Bekasi, 01 Agustus 2019

Yang membuat pernyataan



201510315037

ABSTRAK

Cristina Siahaan, 201510315037, Analisis Implementasi Kebijakan Pemberian Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah Cilincing.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implementasi kebijakan pemberian pembebasan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Jenis data penelitian ini diperoleh dari data primer dan data sekunder, dimana data premier peneliti memperoleh dari hasil wawancara di Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah Cilincing. Sedangkan data sekunder diperoleh dari buku-buku yang ditemukan diperpustakaan. Metode penelitian dalam skripsi ini menggunakan metode penelitian kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) Formulasi kebijakan pemberian pembebasan diberikan oleh pemerintah kepada Wajib Pajak Orang Pribadi yang mengajukan permohonan pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dengan syarat Warga Negara Indonesia yang berdomisili di DKI Jakarta dan sudah menetap minimal 2 Tahun masa tinggal. (2) Implementasinya sudah berjalan dengan efektif sesuai prosedur yang dibuat oleh pemerintah dan membawa dampak positive bagi pendapatan daerah Penerapan.

Kata Kunci : Formulasi, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Implementasi



ABSTRACT

Cristina Siahaan, 201510315037, Analysis of the Implementation of the Policy for Granting Exemptions on Land and Building Rights (BPHTB) in the Tax Services and Retribution Unit of Cilincing.

The study aims to analyze the implementation of the policy of granting exemption from the acquisition of land and building rights. This type of research data was obtained from primary data and secondary data, where the data premier researchers obtained from the results of interviews in the Tax Services and Retribution Unit of Cilincing. While secondary data obtained from books found in the library. The research method in this paper uses qualitative research methods. The results of the study show that (1) The formulation of the policy of granting exemptions is given by the government to the individual taxpaying person who submits the application for exemption from the acquisition of land and building rights on condition that Indonesian citizens domiciled in DKI Jakarta have settled for at least 2 years. (2) The implementation has been carried out effectively according to the procedures made by the government and has a positive impact on the implementation of regional revenues.

Keywords : Formulation, Fees of Acquisition of Land and Building Rights, Implementation



KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan YME karena berkat Rahmat dan Karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini dengan baik dan tepat waktu dengan judul ANALISIS IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PEMBERIAN PEMBEBASAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DI UNIT PELAYANAN PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH CILINCING.

Laporan skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan program Strata 1 (S1) di Jurusan Akuntansi, Fakultas Ekonomi, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Penulis menyadari banyak kesulitan dan hambatan yang dialami dalam menyusun skripsi ini. Akan tetapi semua itu dapat diatasi dengan baik berkat dukungan dan bantuan dari berbagai pihak. Karena itu penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Janner Siahaan dan Mama Rita Rosmauli, selaku kedua orangtua yang tidak pernah lelah dalam memotivasi, memberikan segalanya untuk penulis agar bisa menjadi sarjana dan lulus dengan hasil akhir yang memuaskan.
2. Irjen Pol (Purn) Dr, Drs H. Bambang Karsono A.H, M.M selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya
3. Bapak Dr. Sugeng Suroso, S.E.,M.M. Selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Bhayangkara Jakarta Raya
4. Tutiek Yoganingsih, SE.,M.Si selaku Ketua Program Studi Akuntansi Universitas Bhayangkara Jakarta Raya
5. Triana Yunianti, S.E, M.M.,Ak, C.A.M.Ak selaku Dosen Pembimbing 1 dan Nurul Ratriningtyas, S.E.,M.Sc selaku Dosen Pembimbing 2 yang dengan sabar memberikan bimbingan kepada penulis sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini.

6. Segenap Dosen, Staff Fakultas, Staff Perpustakaan, dan security Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang telah memberikan ilmunya kepada penulis.
7. Kepada Tessa Lonika Siahaan yang telah membantu proses dokumentasi dan observasi selama penyusunan skripsi ini.
8. Kepada Orlando Samuel yang telah memberikan bimbingan serta kasih sayang yang selalu tercurah selama ini.
9. Kepada semua Staff Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah Cilincing yang telah mengizinkan melakukan riset, sehingga terselesaikannya skripsi ini.
10. Kepada kelas 8B-1 Akuntansi reguler sore yang menemani penulis hingga akhir studi.
11. Semua pihak yang turut membantu saya hingga tersusunlah skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu per satu oleh penulis.

Penulis menyadari skripsi ini tidak luput dari berbagai kekurangan. Penulis mengharapkan saran dan kritik demi kesempurnaan dan perbaikan sehingga akhirnya laporan skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi bidang pendidikan dan penerapan dilapangan serta bisa dikembangkan lagi lebih lanjut.

Akhirnya penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam proses penyusunan skripsi ini. Semoga Tuhan YME membalas semua jasa yang telah Bapak, Ibu dan Rekan-rekan berikan, Amin.

Bekasi, 01 Agustus 2019

Penulis



Cristina Siahaan

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
LEMBAR PERNYATAAN	iv
ABSTRAK.....	v
ABSTRACT.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah.....	4
1.3 Tujuan Penelitian	4
1.4 Manfaat Penelitian	4
1.5 Batasan Masalah	5
1.6 Sistematika Penulisan	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	7
2.1 Landasan Teori	7
2.1.1 Definisi Pajak	7
2.1.2 Pengertian Wajib Pajak	8
2.1.3 Pengertian Kebijakan.....	8
2.1.4 Kebijakan Publik	9
2.1.5 Kebijakan Fiskal	10
2.1.6 Kebijakan Pajak.....	11
2.1.7 Implementasi Kebijakan.....	12
2.1.8 Konsep Pajak Daerah	13

2.1.9	Formulasi Kebijakan Publik	14
2.1.10	Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan.....	15
2.2	Relevansi Hasil Penelitian Terdahulu.....	16
2.3	Kerangka Pemikiran	22
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	24
3.1	Desain Penelitian	24
3.2	Tahapan Penelitian.....	26
3.3	Model Konseptual.....	27
3.4	Jenis dan Sumber Data.....	27
3.4.1	Jenis Data	27
3.4.2	Sumber Data	27
3.5	Waktu dan Tempat Penelitian.....	27
3.5.1	Waktu Penelitian	27
3.5.2	Tempat Penelitian.....	27
3.6	Teknik Pengumpulan Data	28
3.7	Metode Analisis Data	28
BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN	30
4.1	Gambaran Umum UPPRD Cilincing.....	30
4.1.1	Sejarah UPPRD Cilincing	30
4.1.2	Struktur Organisasi UPPRD Cilincing	34
4.1.3	Visi dan Misi UPPRD Cilincing	38
4.1.4	Upaya Kegiatan UPPRD Cilincing	38
4.2	Gambaran Umum BPHTB di Indonesia.....	39
4.2.1	Sejarah dan Latar Belakang BPHTB	39
4.2.2	Objek dan Subjek BPHTB	40
4.2.3	Objek yang tidak dikenakan BPHTB	41
4.2.4	Pengenaan BPHTB	42
4.2.5	Saat Terutangnya BPHTB	45
4.2.6	Tempat Terutangnya BPHTB	46
4.2.7	Tata Cara Pembayaran BPHTB	46

4.3	Analisis Implementasi Kebijakan Pemberian Pembebasan BPHTB	47
4.3.1	Formulasi Kebijakan Pemberian Pembebasan BPHTB.....	49
4.3.2	Implementasi Kebijakan Pemberian Pembebasan BPHTB	52
BAB V PENUTUP	61
5.1	Kesimpulan	61
5.2	Implikasi Manajerial	61
DAFTAR PUSTAKA	63

LAMPIRAN



DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 – Penelitian Terdahulu	16
Tabel 4.1 – Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak	44
Tabel 4.2 – Jumlah Wajib Pajak Penerimaan BPHTB DKI Jakarta	55
Tabel 4.3 – Rencana dan Realisasi Penerimaan Pajak Daerah 2016-2018.....	57



DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 – Kebijakan Publik.....	10
Gambar 2.3 – Kerangka Pemikiran.....	24
Gambar 4.1 – Struktur Organisasi.....	37
Gambar 4.2 – Urutan dan Tata Cara memperoleh Pembebasan BPHTB	59



DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN I	TRANSKIP HASIL WAWANCARA 1
LAMPIRAN II	TRANSKIP HASIL WAWANCARA 2
LAMPIRAN III	TRANSKIP HASIL WAWANCARA 3
LAMPIRAN IV	TRANSKIP HASIL WAWANCARA 4
LAMPIRAN V	TRANSKIP HASIL WAWANCARA 5
LAMPIRAN VI	SURAT PERMOHONAN PENELITIAN 1
LAMPIRAN VII	SURAT BALASAN PENELITIAN 1
LAMPIRAN VIII	SURAT PERMOHONAN PENELITIAN 2
LAMPIRAN IX	SURAT BALASAN PENELITIAN 2
LAMPIRAN X	UJI REFERENSI
LAMPIRAN XI	UJI PLAGIAT
LAMPIRAN XII	BIODATA MAHASISWA

