

TUGAS AKHIR

ANALISIS BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KABUPATEN SLEMAN PERIODE 2020 – 2024



Disusun Oleh :
Nur Wahyuningsih
2022125824

**PROGRAM STUDI DIPLOMA TIGA AKUNTANSI
POLITEKNIK YKPN
YAYASAN KELUARGA PAHLAWAN NEGARA
YOGYAKARTA
2025**

HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini telah diperiksa dan dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima sebagai salah satu persyaratan kelulusan di Politeknik YKPN Yogyakarta.

ANALISIS BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KABUPATEN SLEMAN PERIODE TAHUN 2020 – 2024

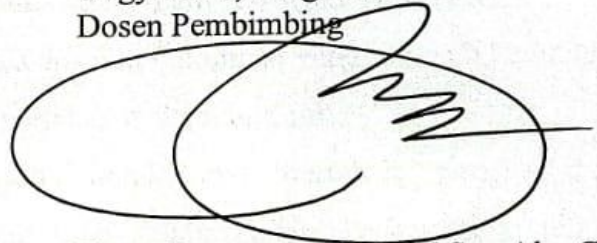
Disusun Oleh :
Nur Wahyuningsih
2022125824

Ketua Program Studi
Diploma Tiga Akuntansi



Drs. Dwi Haryono Wiratno M.M., Ak., CA
NIDN : 0021126002

Yogyakarta, 6 Agustus 2025
Dosen Pembimbing



Yanto Darmawan, S.E., M.Sc., Ak., CA
NIDN : 0525017301

Mengetahui,
Politeknik YKPN
Direktur



Prof. Dr. Krismiaji, M.Sc, Ak., CA.
NIDN : 0524126102

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat taufik, serta hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir yang berjudul “Analisis Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Sleman Periode 2020 – 2024” sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Ahli Madya Akuntansi pada Program Studi Akuntansi di Politeknik YKPN.

Dalam Penyusunan Tugas Akhir ini, menulis menyadari bahwa tidak sedikit tantangan dan hambatan yang dihadapi, baik dalam hal teknis maupun nonteknis. Namun, berkat bantuan, bimbingan, doa, dan dukungan dari berbagai pihak, akhirnya penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan sebaik mungkin.

Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar – besarnya kepada :

1. Allah SWT, yang telah memberikan nikmat, kekuatan, dan kesempatan yang tak henti – hentinya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir
2. Kedua orang tua dan keluarga, atas doa dan dukungan yang menjadi kekuatan utama penulis dalam menempuh perjalanan akademik ini.
3. Diri sendiri, yang telah berusaha untuk tetap bertahan, belajar, dan menyelesaikan proses ini meskipun tidak selalu mudah. Terima kasih sudah tidak menyerah di saat-saat lelah, dan tetap memilih untuk melangkah meskipun pelan.
4. Bapak Prof Krismiaji, M.Sc, Ak., CA selaku Direktur Politeknik YKPN Yogyakarta.
5. Bapak Yanto Darmawan S.E., M.Sc., Ak., CA selaku dosen pembimbing Tugas Akhir yang selalu memberikan dukungan dan pengarahan selama berjalannya penyusunan Tugas Akhir.
6. Sahabat penulis yang selalu memberikan motivasi, bantuan, semangat serta menemani penulis selama penyusunan Tugas Akhir.
7. Teman seperjuangan yang telah hadir memberikan dorongan positif dan menemani selama proses penyusunan Tugas Akhir yang membuat terasa lebih menyenangkan.

8. Seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu, yang telah memberikan dukungan secara langsung maupun tidak langsung dalam penyelesaian Tugas Akhir ini.

Penulis menyadari bahwa Tugas Akhir ini masih jauh dari sempurna, baik dari segi isi maupun penyajian. Oleh karena itu, penulis dengan rendah hati membuka diri terhadap kritik dan saran yang membangun demi perbaikan di masa yang akan datang.

Semoga tugas ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca serta menjadi kontribusi kecil dalam pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya di bidang akuntansi keuangan daerah.

Yogyakarta, 6 Agustus 2025

Penulis

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Nur Wahyuningsih', is centered on the page. The signature is fluid and cursive, with a prominent initial 'N'.

Nur Wahyuningsih

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pertumbuhan dan kontribusi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kabupaten Sleman selama tahun 2020 – 2024. Latar belakang dari penelitian ini adalah fluktuasi penerimaan BPHTB yang diduga dipengaruhi oleh kondisi ekonomi dan aktivitas sektor properti di daerah. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan metode analisis deskriptif. Data yang digunakan merupakan data sekunder yang diperoleh dari laporan realisasi anggaran dan dokumen pendukung lainnya yang berkaitan dengan penerimaan BPHTB dan PAD. Teknik analisis yang digunakan adalah analisis perumbuhan, kontribusi dan indeks tren. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pertumbuhan penerimaan BPHTB mengalami fluktuasi dengan tren yang tidak stabil, di mana pertumbuhan tertinggi terjadi pada tahun 2022 dan mengalami penurunan tajam pada tahun 2021 dan 2024. Sementara itu, kontribusi BPHTB terhadap PAD tergolong cukup, namun menunjukkan penurunan dari tahun ke tahun. Temuan ini menunjukkan bahwa penerimaan BPHTB bersifat elastis terhadap kondisi ekonomi, sehingga perlu adanya strategi pengelolaan yang lebih optimal dari pemerintah daerah.

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	i
KATA PENGANTAR	ii
ABSTRAK	iv
DAFTAR ISI	v
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR GAMBAR	viii
DAFTAR SINGKATAN	ix
DAFTAR ISTILAH	x
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	2
1.3 Tujuan Penulisan Tugas Akhir	2
BAB II LANDASAN TEORI	3
2.1 Landasan Teori	3
2.2 Penelitian Terdahulu	11
BAB III METODE PENELITIAN	13
3.1 Jenis dan Pendekatan Penelitian	13
3.2 Lokasi dan Waktu Penelitian	13
3.3 Jenis dan Sumber Data	14
3.4 Teknik dan Pengumpulan Data	14
3.5 Teknik dan Analisis Data	14
3.6 Definisi Operasional Variabel	15
BAB IV PEMBAHASAN	16
4.1 Deskripsi Data Penelitian	16
4.2 Penerimaan BPHTB di Kab. Sleman	16
4.3 Pendapatan Asli Daerah di Kab. Sleman	19
4.4 Pertumbuhan Penerimaan BPHTB terhadap PAD di Kab. Sleman	21
4.5 Kontribusi Penerimaan BPHTB terhadap PAD di Kab. Sleman	24
4.6 Indeks Tren Penerimaan BPHTB terhadap PAD di Kab. Sleman	27
4.7 Pembahasan	31
BAB V PENUTUP	36

DAFTAR PUSTAKA	46
LAMPIRAN.....	47

DAFTAR TABEL

Tabel 4. 1 Penerimaan BPHTB di Kabupaten Sleman Tahun 2020 - 2024.....	17
Tabel 4. 2 Penerimaan PAD di Kabupaten Sleman Tahun 2020 – 2024	19
Tabel 4. 3 Pertumbuhan Penerimaan BPHTB terhadap PAD Tahun 2020 – 2024....	21
Tabel 4. 4 Kontribusi Penerimaan BPHTB terhadap PAD Tahun 2020 – 2024.....	24
Tabel 4. 5 Indeks Tren Penerimaan BPHTB Terhadap PAD Tahun 2020 – 2024	27

DAFTAR GAMBAR

Gambar 4. 1 Grafik Penerimaan BPHTB tahun 2020 - 2024	18
Gambar 4. 2 Grafik Pendapatan Asli Daerah Tahun 2020 – 2024.....	20
Gambar 4. 3 Grafik Pertumbuhan BPHTB Tahun 2020 – 2024.....	23
Gambar 4. 4 Grafik Kontribusi BPHTB Tahun 2020 - 2024.....	26
Gambar 4. 5 Grafik Indeks Tren BPHTB Tahun 2020 - 2024.....	29

DAFTAR SINGKATAN

BPHTB adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

PAD adalah Pendapatan Asli Daerah

NJOP adalah Nilai Jual Objek Pajak

NPOPTKP adalah Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak

DAFTAR ISTILAH

BPHTB adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

PAD (Pendapatan Asli Daerah) adalah pendapatan yang diperoleh daerah dari sumber – sumber asli daerah, seperti pajak daerah dan retribusi daerah.

NJOP adalah Nilai Jual Objek Pajak adalah harga rata – rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang wajar, digunakan sebagai dasar pengenaan pajak.

NPOPTKP adalah batas nilai perolehan objek pajak (tanah/bangunan) yang tidak dikenai Bea Perolehan atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Self – assessment adalah sistem pemungutan pajak di mana wajib pajak menghitung, membayar, dan melaporkan sendiri pajak terutang.

Kontribusi merupakan sumbangan atau andil suatu komponen seperti BPHTB terhadap keseluruhan total seperti PAD.

Pertumbuhan merupakan kenaikan nilai suatu variabel seperti penerimaan pajak dari satu tahun ke tahun berikutnya.

Indeks tren merupakan ukuran statistik yang menunjukkan arah perubahan data dari waktu ke waktu, biasanya menggunakan tahun dasar 100%