

SKRIPSI

ANALISIS EFEKTIVITAS PEMUNGUTAN BPHTB DALAM RANGKA MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH (PAD) KABUPATEN ROKAN HULU

*Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Penyusunan Skripsi Pada Program
Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Pasir Pengaraian*



**OLEH: HENNI DESNAWATI
NIM: 2424073**

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS PASIR PENGARAIAN
2026**

HALAMAN PERSETUJUAN
ANALISIS EFEKTIVITAS PEMUNGUTAN BPHTB DALAM RANGKA
MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH (PAD) KABUPATEN
ROKAN HULU

SKRIPSI

Oleh :

HENNI DESNAWATI

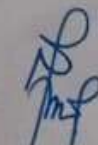
NIM 2424073

Telah setuju dan diterima dengan baik oleh :

Pembimbing I


Dr. Nurhavati, SE., M.Si
NIDN. 1026068605

Pembimbing II


Nofrianty, SE., M.Si
NIDN. 1028087804

Ketua Program Studi Akuntansi



Fefti Yulian Mela, SE., M. Acc., Akt., CPA
NIDN. 1020098903

HALAMAN PENGESAHAN

NAMA : HENNI DESNAWATI
NIM : 2424073
JUDUL PENELITIAN : ANALISIS AKTIVITAS PEMUNGUTAN BPHTB
DALAM RANGKA MENINGKATKAN
PENDAPATAN ASLI DAERAH (PAD)
KABUPATEN ROKAN HULU

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan pada Ujian Akhir Komprehensif Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Pasir Pengaraian Pada Rabu, 30 Januari 2026 dan telah dilakukan perbaikan dan saran dari Tim Penguji

Rokan Hulu, 12 Maret 2026.

Dosen Pembimbing I : Dr.Nurhayati, SE.,M.Si
Dosen Pembimbing II : Nofrianty, SE., M.Si
Dosen Penguji I : Fefti Yulian Mela, SE., M. Acc., Akt.,CPA
Dosen Penguji II : Susanti., SE., M.Ak
Dosen Penguji III : Dr. Zulkarnain., M.Ak
Ketua Program Studi : Fefti Yulian Mela, SE., M. Acc., Akt.,CPA
Dekan : Dr. Nurhayati, SE., M.Si



PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Henni Desnawati
Nomor Mahasiswa : 2424073
Program Studi : Akuntansi
Judul Skripsi : Analisis Efektivitas Pemungutan BPHTB Dalam Rangka
Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten
Rokan Hulu

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi ini merupakan hasil karya saya sendiri dan sepanjang pengetahuan dan keyakinan saya tidak pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademis di suatu Institusi Pendidikan serta juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis dan/atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka. Apabila dikemudian hari ditemukan unsur plagiat, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik yang telah diperoleh karena skripsi saya ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di Perguruan Tinggi.

Pasir Pengaraian, Maret 2026

Yang Membuat Pernyataan



(.....)

ABSTRACT

Henni Desnawati. 2424073. 2025. Analysis of the Effectiveness of BPHTB Collection in Order to Increase Local Genuine Revenue (PAD) of Rokan Hulu Regency. Supervisor I : Dr. Nurhayati, SE., M.Si. Supervisor II : Nofrianty, SE., M.Si

This research aims to analyze the effectiveness of Land and Building Title Transfer Duty (BPHTB) collection and its role in increasing the Local Genuine Revenue (PAD) of Rokan Hulu Regency. This study uses a qualitative descriptive method with data collection techniques through documentation and interviews at the Regional Revenue Agency (Bapenda) of Rokan Hulu Regency. The data analyzed includes the target and realization of BPHTB and PAD receipts for the 2020–2024 period. The results showed that the effectiveness of BPHTB collection in Rokan Hulu Regency was highly fluctuated. In 2023, the collection reached a "Very Effective" level with a realization of IDR 23,446,880,470 or 133.22% of the target. However, in 2024, the effectiveness decreased significantly to 48.50% (Ineffective) with a realization of IDR 7,517,970,982. These findings indicate that BPHTB revenue is still heavily dependent on dynamic property market conditions and technical stability in the digital administration system (e-BPHTB). Based on these results, it is recommended that the Regional Government, especially Bapenda, conduct a comprehensive evaluation of the collection system, improve the validation of transaction data, and strengthen supervision of land transactions in the field to maintain consistent revenue performance.

Keywords: Effectiveness, BPHTB, Local Genuine Revenue (PAD).

ABSTRAK

Henni Desnawati. 2424073. 2025. Analisis Efektivitas Pemungutan BPHTB Dalam Rangka Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Rokan Hulu. Pembimbing Utama: Dr. Nurhayati, SE., M.Si. Pembimbing II : Nofrianty, SE., M.Si.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tingkat efektivitas pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta kontribusinya dalam upaya meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kabupaten Rokan Hulu. Metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif kualitatif dengan teknik pengumpulan data melalui dokumentasi dan wawancara di Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kabupaten Rokan Hulu. Data yang dianalisis meliputi target dan realisasi penerimaan BPHTB serta PAD periode tahun 2022 hingga 2024. Hasil penelitian menunjukkan bahwa efektivitas pemungutan BPHTB di Kabupaten Rokan Hulu sangat fluktuatif. Pada tahun 2023, pemungutan mencapai kategori "Sangat Efektif" dengan realisasi sebesar Rp23.446.880.470 atau 133,22% dari target. Namun, pada tahun 2024 kinerja menurun drastis menjadi "Tidak Efektif" dengan capaian hanya 48,50% atau sebesar Rp7.517.970.982. Ketidakkonsistenan ini dipengaruhi oleh dinamika pasar properti dan kendala teknis pada sistem administrasi digital (e-BPHTB). Berdasarkan hasil tersebut, disarankan agar pemerintah daerah melakukan evaluasi menyeluruh terhadap sistem pemungutan, memperkuat validasi data transaksi, meningkatkan pengawasan di lapangan, serta mengoptimalkan penggunaan teknologi digital untuk menjaga stabilitas penerimaan PAD.

Kata Kunci: Efektivitas, BPHTB, Pendapatan Asli Daerah (PAD).

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT atas segala rahmat, taufik, serta hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan Skripsi yang berjudul “Analisis Efektivitas Pemungutan BPHTB Dalam Rangka Meningkatkan PAD Kab. Rokan Hulu” dengan baik.

Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memenuhi tugas akhir pada Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Pasir Pengaraian. Penyusunan proposal ini tidak terlepas dari bantuan, bimbingan, serta dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak/Ibu Dosen Fakultas Ekonomi Universitas Pasir Pengaraian yang telah memberikan bekal ilmu dan arahan kepada penulis.
2. Dosen pembimbing yang senantiasa memberikan bimbingan, arahan, dan motivasi kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini.
3. Pihak Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kabupaten Rokan Hulu yang telah memberikan kesempatan, data, serta informasi yang diperlukan dalam penelitian ini.
4. Kedua orang tua tercinta dan keluarga besar penulis yang senantiasa memberikan doa, dorongan, serta semangat tanpa henti.
5. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang telah memberikan bantuan baik secara langsung maupun tidak langsung.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan demi perbaikan di masa mendatang.

Akhir kata, penulis berharap semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak, baik sebagai bahan evaluasi dalam meningkatkan kualitas pelayanan pajak daerah maupun sebagai referensi untuk penelitian selanjutnya.

Pasir Pengaraian, Januari 2026

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT	iv
ABSTRACT.....	v
ABSTRAK.....	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR TABEL.....	vi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Rumusan Masalah	4
1.3. Tujuan Penelitian	5
1.4. Manfaat Penelitian	5
1.5. Pembatasan Masalah dan Originalitas Penelitian	6
BAB II LANDASAN TEORI	8
2.1.Deskripsi Teori	8
2.1.1. Pendapatan Asli Daerah (PAD)	8
2.1.2. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).....	13
2.1.3. Hubungan antara Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pendapatan Asli Daerah (PAD)	19
2.1.4. Teori Efektivitas Pemungutan Pajak.....	24
2.2. Penelitian Terdahulu.....	26
BAB III METODE PENELITIAN	28
3.1. Objek Penelitian.....	28
3.2. Jenis Penelitian.....	28
3.3. Jenis dan Sumber Data	29
3.4. Teknik Pengumpulan Data.....	30
3.5. Teknik Analisis Data.....	30

3.5.1. Pengukuran Efektivitas BPHTB	31
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	33
4.1. Hasil Penelitian	33
4.2. Pembahasan.....	36
BAB V PENUTUP.....	39
5.1. Kesimpulan.....	39
5.2. Saran.....	40
DAFTAR PUSTAKA.....	43
LAMPIRAN.....	45

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1. Target dan Realisasi Penerimaan BPHTB Kabupaten Rokan Hulu Tahun 2020–2024.....	3
Tabel 2.1. Penelitian Terdahulu	24
Tabel 3.1. Kriteria Penilaian Efektivitas.....	32
Tabel 4.1. Efektivitas Pemungutan BPHTB Kabupaten Rokan Hulu... ..	36