

**ANALISIS EFEKTIVITAS DAN KONTRIBUSI PENERIMAAN
BPHTB DAN PBB-P2 TERHADAP PENDAPATAN ASLI
DAERAH (PAD) KOTA BEKASI TAHUN 2019-2024**



Intelligentia - Dignitas

Disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Terapan
Akuntansi pada Program Studi Sarjana Terapan Akuntansi Sektor Publik Fakultas
Ekonomi dan Bisnis Universitas Negeri Jakarta

Oleh:

Adinda Zahra Fadila

NIM:

1713422048

**UNIVERSITAS NEGERI JAKARTA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
PROGRAM STUDI S.TR. AKUNTANSI SEKTOR PUBLIK
TAHUN 2026**

***ANALYSIS OF THE EFFECTIVENESS AND CONTRIBUTION
OF LAND AND BUILDING ACQUISITION DUTY (BPHTB) AND
RURAL AND URBAN LAND AND BUILDING TAX (PBB-P2)
REVENUES TO BEKASI CITY'S REGIONAL ORIGINAL
REVENUE (PAD) FOR THE 2019–2024 PERIOD***



Intelligentia - Dignitas

*Submitted in partial fulfillment of the requirements for obtaining an Applied Bachelor's
Degree in Accounting at the Applied Public Sector Accounting Study Program, Faculty of
Economics and Business, Universitas Negeri Jakarta*

By:

Adinda Zahra Fadila

NIM:

1713422048

***UNIVERSITAS NEGERI JAKARTA
FACULTY OF ECONOMICS AND BUSINESS
APPLIED PUBLIC SECTOR ACCOUNTING STUDY PROGRAM
2026***

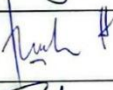
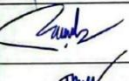
LEMBAR PENGESAHAN

LEMBAR PENGESAHAN TUGAS AKHIR BENTUK : SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Adinda Zahra Fadila
NIM : 1713422048
Program Studi/Fakultas : Sarjana Terapan Akuntansi Sektor Publik/Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Judul Penelitian : Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Penerimaan BPHTB dan PBB-P2 Terhadap Pendapatan Asli Daerah (Pad) Kota Bekasi Tahun 2019-2024

Ini telah dipertahankan dihadapan dewan penguji dan dinyatakan *Lulus/ Tidak Lulus**
Ujian Tugas Akhir oleh Tim Penguji pada Tanggal 09 Juli 2026

Tim Penguji,

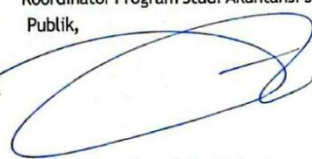
Ketua	Tri Hesti Utamingtyas, S.E., M.SA	
	NIP. 197601072001122001	
Sekretaris	Nuramalia Hasanah, S.E., M.Ak	
	NIP. 197706172008122002	
Penguji Ahli	Diah Armeliza, S.E., M.Ak	
	NIP. 197904292005012001	
Pembimbing 1	Tresno Ekajaya, S.E., M.Ak	
	NIP. 197411052006041001	
Pembimbing 2	Septi Nurmalita, S.E., M.Ak	
	NIP. 199607302024062002	

Mengetahui,
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis,



Prof. Dr. Mohamad Rizan, S.E., M.M.
NIDN/NUPTK. 197206272006041001

Koordinator Program Studi Akuntansi Sektor
Publik,



Hafifah Nasution, S.E., M.S.Ak.
NIDN/NUPTK. 198803052015042001

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA

Nama : Adinda Zahra Fadila
NIM : 1713422048
Program Studi : Akuntansi Sektor Publik
Fakultas : Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Judul Tugas Akhir : Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Penerimaan BPHTB dan PBB-P2 Terhadap Pendapatan Asli Daerah (Pad) Kota Bekasi Tahun 2019-2024

Menyatakan bahwa Tugas Akhir ini beserta seluruh isinya adalah benar-benar karya saya sendiri. Saya tidak melakukan penjiplakan atau pengutipan dengan cara-cara yang tidak sesuai dengan etika ilmu yang berlaku dalam masyarakat keilmuan. Atas pernyataan ini, saya siap menanggung risiko/sanksi apabila di kemudian hari ditemukan adanya pelanggaran etika keilmuan atau ada klaim dari pihak lain terhadap keaslian karya tulis ilmiah ini.

Jakarta, 29 Juni 2026

Yang menyatakan,



Adinda Zahra Fadila

NIM. 1713422048

LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI



KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS NEGERI JAKARTA
PERPUSTAKAAN DAN KEARSIPAN

Jalan Rawamangun Muka Jakarta 13220
Telepon/Faksimili: 021-4894221
Laman: lib.unj.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika Universitas Negeri Jakarta, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Adinda Zahra Fadila
NIM : 1713422048
Fakultas/Prodi : Fakultas Ekonomi dan Bisnis/Akuntansi Sektor Publik
Alamat email : adindazhraf@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan dan Kearsipan Universitas Negeri Jakarta, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah:

☒ Skripsi ☐ Tesis ☐ Disertasi ☐ Lain-lain (...)

yang berjudul :

Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Penerimaan Bphtb Dan Pbb-P2 Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Bekasi Tahun 2019-2024

Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan dan Kearsipan Universitas Negeri Jakarta berhak menyimpan, mengalihmediakan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di internet atau media lain secara *fulltext* untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan Universitas Negeri Jakarta, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Jakarta, 14 Juli 2026

Penulis

(Adinda Zahra Fadila)

ABSTRAK

ADINDA ZAHRA FADILA. Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Bekasi Tahun 2019–2024. Skripsi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Negeri Jakarta, 2026.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis efektivitas dan kontribusi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Bekasi tahun 2019–2024 serta mengetahui strategi optimalisasi penerimaan BPHTB dan PBB-P2 melalui analisis SWOT. Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah wawancara, dokumentasi, dan studi kepustakaan. Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan campuran (*mixed methods*), yaitu analisis kuantitatif untuk mengukur efektivitas dan kontribusi penerimaan pajak serta analisis kualitatif melalui analisis SWOT dalam merumuskan strategi optimalisasi penerimaan pajak daerah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: (1) tingkat efektivitas penerimaan BPHTB dan PBB-P2 di Kota Bekasi selama tahun 2019–2024 secara umum berada pada kategori efektif hingga sangat efektif, meskipun mengalami fluktuasi pada beberapa tahun tertentu; (2) kontribusi BPHTB dan PBB-P2 terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Bekasi masih berfluktuasi sehingga diperlukan upaya optimalisasi; dan (3) strategi yang dapat diterapkan berdasarkan analisis SWOT meliputi optimalisasi digitalisasi pelayanan, pembaruan data objek pajak, peningkatan sosialisasi kepada masyarakat, serta penguatan koordinasi antarinstansi. Penelitian ini memiliki keterbatasan karena hanya berfokus pada BPHTB dan PBB-P2 di Kota Bekasi selama periode 2019–2024 serta menggunakan analisis SWOT yang bersifat deskriptif, sehingga hasil strategi yang dihasilkan belum dapat menggambarkan kondisi seluruh jenis pajak daerah maupun mengukur efektivitas implementasinya. Oleh karena itu, penelitian selanjutnya disarankan untuk memperluas objek dan periode penelitian, melibatkan lebih banyak informan, serta menggunakan metode analisis yang lebih komprehensif agar strategi optimalisasi penerimaan pajak daerah dapat dirumuskan secara lebih optimal.

Kata Kunci: BPHTB, PBB-P2, Efektivitas, Kontribusi, Pendapatan Asli Daerah, SWOT.

ABSTRACT

ADINDA ZAHRA FADILA. Analysis of the Effectiveness and Contribution of Land and Building Acquisition Duty (BPHTB) and Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2) Revenues to the Regional Original Revenue (PAD) of Bekasi City for the 2019–2024 Period. Thesis. Faculty of Economics and Business, State University of Jakarta, 2026.

This study aims to analyze the effectiveness and contribution of Land and Building Rights Acquisition Duty (BPHTB) and Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2) revenues to the Local Own-Source Revenue (PAD) of Bekasi City during the 2019–2024 period and to formulate strategies for optimizing BPHTB and PBB-P2 revenues through SWOT analysis. This study employed both primary and secondary data. Data were collected through interviews, documentation, and literature review. The data were analyzed using a descriptive method with a mixed-methods approach, consisting of quantitative analysis to measure the effectiveness and contribution of tax revenues and qualitative analysis through SWOT analysis to formulate strategies for optimizing local tax revenues. The results indicate that: (1) the effectiveness of BPHTB and PBB-P2 revenues in Bekasi City during 2019–2024 was generally classified as effective to highly effective, although fluctuations occurred in several years; (2) the contribution of BPHTB and PBB-P2 to Bekasi City's Local Own-Source Revenue (PAD) remained fluctuating, indicating the need for further optimization efforts; and (3) strategies formulated based on the SWOT analysis include optimizing the digitalization of tax services, updating tax object data, increasing public awareness through tax education and socialization, and strengthening inter-agency coordination. This study is limited to the analysis of BPHTB and PBB-P2 revenues in Bekasi City during the 2019–2024 period and employs a descriptive SWOT analysis; therefore, the proposed optimization strategies have not been empirically evaluated for their implementation and may not fully represent the overall performance of local tax revenues. Future research is recommended to expand the scope of analysis by including additional types of local taxes, extending the observation period, involving a broader range of stakeholders, and applying more comprehensive analytical methods to produce more robust and applicable optimization strategies.

Keywords: BPHTB, PBB-P2, Effectiveness, Contribution, Regional Original Revenue.

LEMBAR PERSEMBAHAN

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat, karunia, serta hidayah-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul "Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan BPHTB dan PBB-P2 terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Bekasi Tahun 2019–2024."

Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Terapan Akuntansi Sektor Publik pada Program Studi Sarjana Terapan Akuntansi Sektor Publik, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Negeri Jakarta. Penyelesaian skripsi ini tidak terlepas dari bantuan, doa, dukungan, serta bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, peneliti mengucapkan terima kasih kepada:

1. Kedua orang tua tercinta serta seluruh keluarga yang selalu memberikan doa, kasih sayang, motivasi, dukungan moral maupun material, serta menjadi penyemangat terbesar dalam setiap langkah peneliti.
2. Bapak Prof. Dr. Mohamad Rizan, M.M. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Negeri Jakarta.
3. Hafifah Nasution, S.E., M.S.Ak. selaku Koordinator Program Studi Sarjana Terapan Akuntansi Sektor Publik Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Negeri Jakarta.
4. Tresno Eka Jaya R., S.E., M.Ak dan Septi Nurmalita, S.E., M.Ak selaku dosen pembimbing I dan II yang telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikirannya untuk memberikan arahan, bimbingan, kritik, serta saran yang sangat berarti selama proses penyusunan skripsi ini.
5. Bapak dan Ibu Dosen Program Studi Sarjana Terapan Akuntansi Sektor Publik Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Negeri Jakarta yang telah memberikan ilmu yang sangat bermanfaat.
6. Kepada seseorang yang tak kalah penting kehadirannya, Lettu Inf Revanza Angga Patriosa, S.Tr.Han. Terima kasih telah menjadi bagian dalam proses

perjalanan hidup penulis menyusun skripsi. Berkontribusi baik tenaga, waktu, menemani, mendukung, serta menghibur penulis dalam kesedihan, mendengarkan keluh kesah dan meyakinkan penulis untuk pantang menyerah hingga penyusunan skripsi ini terselesaikan.

7. Sahabat-sahabat peneliti, yaitu Puji, Alya, dan Azka, yang senantiasa memberikan doa, semangat, motivasi, dukungan, serta selalu menemani dan menjadi tempat berbagi cerita selama proses penyusunan skripsi ini.

Peneliti menyadari bahwa skripsi ini masih memiliki berbagai keterbatasan dan kekurangan. Oleh karena itu, peneliti sangat mengharapkan kritik dan saran yang membangun demi penyempurnaan penelitian di masa yang akan datang. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan serta menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya.

Jakarta, Juli 2026



Penulis

Adinda Zahra Fadila

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA.....	iii
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
LEMBAR PERSEMBAHAN	vii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Penelitian.....	1
B. Pertanyaan Penelitian.....	12
C. Tujuan Penelitian	12
D. Manfaat Penelitian.....	12
BAB II KAJIAN PUSTAKA	14
A. Konsep yang Diteliti.....	14
B. Telaah Pustaka Penelitian Terdahulu	38
C. Kerangka Konseptual.....	45

BAB III METODE PENELITIAN	48
A. Tempat dan Waktu Penelitian	48
B. Desain Penelitian	48
C. Sumber Data dan Sampel Penelitian.....	49
D. Teknik Pengumpulan Data.....	51
E. Teknik Keabsahan Data.....	54
F. Teknik Analisis Data.....	56
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	59
A. Deskripsi Data	59
B. Hasil Data	63
C. Pembahasan Data.....	84
BAB V PENUTUP	128
A. Kesimpulan.....	128
B. Implikasi	129
C. Keterbatasan Penelitian	131
D. Rekomendasi Bagi Penelitian Selanjutnya.....	132
DAFTAR PUSTAKA.....	134
LAMPIRAN.....	141

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Realisasi Pajak Daerah Kota Bekasi Tahun 2019–2021	5
Tabel 1.2 Target Pajak Daerah Kota Bekasi Tahun 2019-2021.....	6
Tabel 1.3 Pertumbuhan Pajak Daerah Terhadap PAD Kota Bekasi Tahun 2019-2021	8
Tabel 1.4 Perkembangan Penerimaan BPHTB dan PBB-P2 Kota Bekasi Tahun 2019-2021	9
Tabel 2.1 Kriteria Efektivitas Penerimaan Pajak	30
Tabel 2.2 Kriteria Tingkat Kontribusi	32
Tabel 2.3 Matriks Analisis SWOT	34
Tabel 2.4 Penelitian Terdahulu.....	38
Tabel 4.1 Laporan Realisasi dan Target BPHTB Kota Bekasi Tahun 2019–2024.	61
Tabel 4.2 Laporan Realisasi dan Target PBB-P2 Kota Bekasi Tahun 2019–2024.	62
Tabel 4.3 Data Pertumbuhan Target BPHTB Kota Bekasi Tahun 2019-2024	64
Tabel 4.4 Data Pertumbuhan Realisasi BPHTB Kota Bekasi Tahun 2019-2024...	65
Tabel 4.5 Hasil Perhitungan Rasio Efektivitas BPHTB Kota Bekasi Tahun 2019–2024.....	67
Tabel 4.6 Data Pertumbuhan Target PBB-P2 Kota Bekasi Tahun 2019-2024	69
Tabel 4.7 Data Pertumbuhan Realisasi PBB-P2 Kota Bekasi Tahun 2019-2024...	70
Tabel 4.8 Hasil Perhitungan Rasio Efektivitas PBB-P2 Kota Bekasi Tahun 2019–2024.....	72

Tabel 4.9 Data Pertumbuhan Realisasi BPHTB Kota Bekasi Tahun 2019-2024 (Lanjutan).....	73
Tabel 4.10 Hasil Perhitungan Rasio Kontribusi BPHTB Terhadap PAD Kota Bekasi Tahun 2019–2024.....	75
Tabel 4.11 Data Pertumbuhan Realisasi PBB-P2 Kota Bekasi Tahun 2019-2024 (Lanjutan).....	76
Tabel 4.12 Hasil Perhitungan Rasio Kontribusi PBB-P2 Terhadap PAD Kota Bekasi Tahun 2019–2024.....	78
Tabel 4.13 Rekapitulasi Tingkat Efektivitas BPHTB Kota Bekasi Tahun 2019–2024	79
Tabel 4.14 Rekapitulasi Tingkat Efektivitas PBB-P2 Kota Bekasi Tahun 2019–2024	79
Tabel 4.15 Rekapitulasi Tingkat Kontribusi BPHTB Terhadap PAD Kota Bekasi Tahun 2019–2024.....	80
Tabel 4.16 Rekapitulasi Tingkat Kontribusi PBB-P2 Terhadap PAD Kota Bekasi Tahun 2019–2024.....	80
Tabel 4.17 Matriks SWOT Pengelolaan BPHTB di Bapenda Kota Bekasi	81
Tabel 4.18 Matriks SWOT Pengelolaan PBB-P2 di Bapenda Kota Bekasi.....	83

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Konseptual	47
--------------------------------------	----



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Daftar Pertanyaan Wawancara.....	141
Lampiran 2 Laporan Target dan Realisasi Pendapatan Daerah Kota Bekasi Tahun 2019-2024	158
Lampiran 3 Lembar Validasi Wawancara Tugas Akhir Mahasiswa dengan Pak Hema M. Permana (Bapenda Kota Bekasi)	164
Lampiran 4 Lembar Validasi Hasil Wawancara Tugas Akhir Ibu Yuliani Prasetyo (Wajib Pajak PBB-P2 dan BPHTB).....	172
Lampiran 5 Lembar Validasi Hasil Wawancara Tugas Akhir Pak Dodi Firmansyah (Wajib Pajak PBB-P2 dan BPHTB).....	175
Lampiran 6 Lembar Validasi Hasil Wawancara Tugas Akhir Pak Hendra Kusuma (Wajib Pajak PBB-P2 dan BPHTB).....	179
Lampiran 7 Lembar Validasi Hasil Wawancara Tugas Akhir Ibu Budi Lusijanti (Pimpinan Kantor Notaris dan PPAT)	183
Lampiran 8 Lembar Validasi Hasil Wawancara Tugas Akhir Ibu Ratna Sari Dewi (Wajib Pajak PBB-P2 dan BPHTB).....	187
Lampiran 9 Surat Keterangan Riset Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Bekasi.....	191
Lampiran 10 Daftar Riwayat Hidup Penulis.....	194