

**IMPLEMENTASI PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK  
ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) PADA BADAN  
PENDAPATAN DAERAH KOTA PALEMBANG**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian  
Persyaratan Dalam Menempuh Derajat  
Sarjana S-1 Administrasi Publik**



**Oleh:**

**DWI NOVIYANTI  
NIM. 07011382126243**

**JURUSAN ILMU ADMINISTRASI PUBLIK  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
PALEMBANG 2025**

**HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING SKRIPSI**

**IMPLEMENTASI PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS  
TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) PADA BADAN PENDAPATAN  
DAERAH KOTA PALEMBANG**

**SKRIPSI**

**Diajukan Oleh :**

**DWI NOVIYANTI**

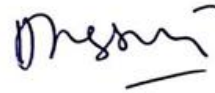
**NIM. 07011382126243**

Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing, 07 Maret 2025

**Pembimbing**

**Dian Anggraini, S.IP., M.Si**

**NIP. 198108142023212021**



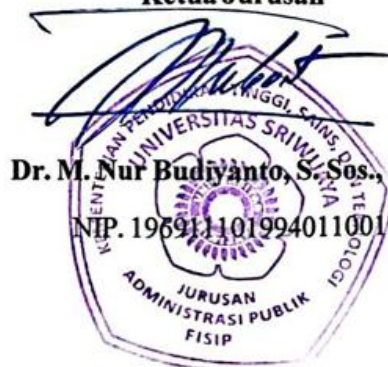
**Mengetahui,**

**Ketua Jurusan**



**Dr. M. Nur Budiyanto, S. Sos., MPA**

**NIP. 195911101994011001**



**HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI**

**IMPLEMENTASI PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK  
ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) PADA BADAN  
PENDAPATAN DAERAH KOTA PALEMBANG**

**SKRIPSI**

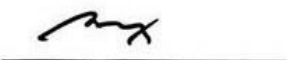
**Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji  
pada Tanggal 14 Maret 2025  
Dan dinyatakan Telah Memenuhi Syarat**

**TIM PENGUJI SKRIPSI**

**Dian Anggraini, S.IP., M.SI**  
Ketua



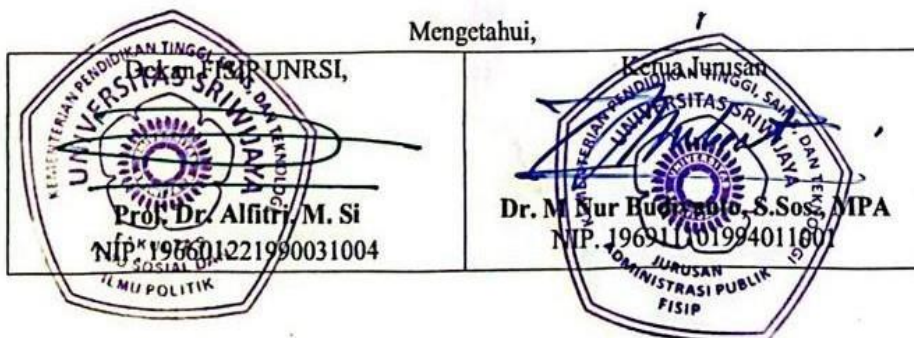
**Drs. Mardianto, M.Si**  
Anggota



**Annada Nasyaya, S.IP., M. Si**  
Anggota



Mengetahui,



## LEMBAR PERNYATAAN ORSINALITAS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dwi Noviyanti  
NIM : 07011382126243  
Jurusan : Ilmu Administrasi Publik

Menyatakan dengan sungguh-sungguh bahwa skripsi yang berjudul **“Implementasi Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Pada Badan Pendapatan Daerah Kota Palembang”** ini adalah benar-benar karya saya sendiri dan saya tidak melakukan penjiplakan atau pengutipan dengan cara yang tidak sesuai dengan etika keilmuan yang berlaku sesuai dengan Peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 tentang Pencegahan dan Penanggulangan Plagiat di Perguruan Tinggi. Apabila di kemudian hari, ada pelanggaran yang ditemukan dalam skripsi ini dan/atau ada pengaduan dari pihak lain terhadap keaslian karya ini, saya bersedia menanggung sanksi yang dijatuhkan kepada saya.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sungguh-sungguh tanpa pemaksaan dari pihak manapun.

Yang membuat pernyataan,

Palembang, Maret 2025



DWI NOVIYANTI  
NIM. 07011382126243

## **MOTO DAN PERSEMBAHAN**

"Jangan berhenti ketika lelah, berhentilah ketika selesai."

“Allah tidak mengatakan hidup ini mudah. Tetapi Allah berjanji, bahwa  
sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan”

(QS. Al-Insyirah :5-6)

### **Skripsi Ini Saya Persembahkan Kepada :**

1. Kedua orang tua saya tercinta, Ayahanda  
Ardiansyah dan Ibu Rusna Milyana
2. Saudara perempuan saya Melly Andriani
3. Seluruh dosen dan pegawai FISIP UNSRI
4. Teman-teman seperjuangan Ilmu Administrasi  
Publik.
5. Almamater kebanggaan, Universitas  
Sriwijaya.

## ABSTRAK

Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan proses pengenaan perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang memiliki peran signifikan dalam mendorong Pendapatan Asli Daerah (PAD), yang nantinya digunakan untuk memperbaiki kualitas pelayanan publik dan infrastruktur daerah. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana Implementasi Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Pada Badan Pendapatan Daerah Kota Palembang. Metode penelitian yang di gunakan adalah metode kualitatif dengan teknik pengumpulan data berupa wawancara, dokumentasi, dan observasi lapangan dengan menggunakan teori Implementasi Kebijakan Publik menurut Charles O. Jones (1996). Setelah penelitian dilakukan, Secara keseluruhan, pelaksanaan pemungutan BPHTB di Bapenda Kota Palembang telah berjalan cukup efektif dilihat dari sumber daya manusia yang kompeten, sarana dan prasarana yang memadai, serta sistem pengawasan yang berjalan baik. Namun, masih terdapat beberapa kendala seperti keterbatasan fasilitas arsip dan kendaraan operasional, kurangnya pemahaman wajib pajak terhadap prosedur, serta disiplin pegawai yang perlu ditingkatkan. Meskipun demikian, efektivitas layanan tetap terjaga dengan prosedur yang jelas, responsivitas petugas, dan dukungan fasilitas yang memadai.

**Kata Kunci : Pemungutan, BPHTB, Implementasi Kebijakan Publik**

### Pembimbing



**Dian Anggraini, S.IP., M.Si**

NIP. 198108142023212021

**Palembang, 07 Maret 2025**

**Ketua Jurusan Ilmu Administrasi Publik**



**Dr. M. Nur Budiyanto, S.Sos., MPA**

NIP. 1969210101994011001



## ABSTRACT

*Land and Building Acquisition Fee (BPHTB) is a process of imposing land and/or building acquisition rights, which is regulated in Law Number 28 of 2009 concerning Regional Taxes and Regional Retributions which has a significant role in driving Regional Original Income (PAD), which will later be used to improve the quality of public services and regional infrastructure. This study aims to determine how the Implementation of Land and Building Acquisition Fee (BPHTB) is carried out at the Palembang City Regional Revenue Agency. The research method used is a qualitative method with data collection techniques in the form of interviews, documentation, and field observations using the Public Policy Implementation theory according to Charles O. Jones (1996). After the research was conducted, Overall, the implementation of BPHTB collection at the Palembang City Bapenda has been running quite effectively in terms of competent human resources, adequate facilities and infrastructure, and a well-running supervision system. However, there are still several obstacles such as limited archive facilities and operational vehicles, lack of taxpayer understanding of procedures, and employee discipline that needs to be improved. Nevertheless, service effectiveness is maintained with clear procedures, responsiveness of officers, and adequate facility support.*

**Keywords:** *Collection, BPHTB, Implementation of Public Policy*

**Advisor**



**Dian Anggraini, S.IP., M.Si**

NIP. 198108142023212021

**Palembang, 07 March 2025**

**Head of Public Administration Department**



**Dr. M. Nur Budiyanto, S.Sos., MPA**  
NIP. 19691101994011001



KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI  
UNIVERSITAS SRWIJAYA  
JURUSAN ADMINISTRASI PUBLIK  
FISIP

## **KATA PENGANTAR**

Puji dan syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat, karunia dan ridho-nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul Implementasi Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Pada Badan Pendapatan Daerah Kota Palembang. Sebagai syarat untuk meraih gelar Sarjana (S-1) Jurusan Ilmu Administrasi Publik, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Sriwijaya.

Dalam penulisan skripsi ini, penulis telah banyak mendapatkan bantuan, bimbingan, dan arahan dari berbagai pihak sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan tepat waktu. Sehubungan dengan hal tersebut, penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Kedua Orang tua, yaitu Bapak Ardiansyah dan Ibu Rusna Milyana yang selalu mendo'akan dan tak henti-hentinya memberikan dukungan kepada penulis.
2. Saudari penulis, Melly Andriani yang selalu memberikan semangat dan motivasi kepada penulis.
3. Bapak Prof. Dr. Alfitri. M. Si selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial Dan Politik Universitas Sriwijaya.
4. Bapak Dr. H. Azhar, SH., M.Sc., LL.M Selaku Wakil Dekan I Bidang Kependidikan Fakultas Ilmu Sosial Dan Politik Universitas Sriwijaya.
5. Ibu Hoirun Nisyak, S. Pd., M.Pd Selaku Wakil Dekan II Bidang Keuangan dan Kepegawaian Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sriwijaya.
6. Bapak Dr. Andries Lionardo, M. Si Selaku Wakil Dekan III Bidang Kemahasiswaan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas



Sriwijaya.

7. Bapak Dr. M. Nur Budiyanto, S. Sos., MPA selaku Ketua Jurusan Ilmu Administrasi Publik, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sriwijaya.
8. Ibu Aulia Utami Putri, S.IP., M. Si selaku Pembimbing Akademis.
9. Ibu Dian Anggraini, S. IP., M. Si sebagai pembimbing skripsi yang senantiasa membimbing, memotivasi dan memberikan saran selama proses penulisan skripsi.
10. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Serta Staf Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik Universitas Sriwijaya.
11. Kepada seluruh pagawai BPHTB Bapenda Kota Palembang yang telah memberikan kesempatan sebagai tim magang dan memberi izin kepada penulis untuk melakukan penelitian.
12. Kepada Monica Sinta, Arinda Dwi Pratiwi, Hilda Arifina Azti, Riski Karwati, Rahni Rismawati, Suci Murniati sebagai sahabat yang sangat berharga keberadaannya yang telah membantu, menemani, dan mengsupport dalam setiap langkah proses penulisan skripsi.
13. Kepada Aafmal Yudistira, sosok lelaki yang selalu memberikan dukungan, semangat, motivasi dan menjadi tempat berkeluh kesah penulis.
14. Teman – teman seperjuangan Jurusan Administrasi Publik Tahun 2021.
15. Terakhir untuk diri saya sendiri, Dwi Noviyanti. Terimakasih telah berjuang, bertahan, dan bekerja keras sejauh ini, yang telah mampu mengendalikan diri dari berbagai tekanan diluar keadaan dan tak pernah memutuskan untuk menyerah sesulit apapun dalam proses perkuliahan dan penyusunan skripsi ini dengan menyelesaikan sebaik dan semaksimal mungkin,

Penulis mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini. Semua kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan demi perbaikan skripsi ini dalam mencapai kesempurnaan. Semoga seluruh bantuan dan partisipasi mendapatkan balasan dari Allah SWT.

Palembang, 08 Maret 2025  
Penulis

Dwi Noviyanti  
NIM. 07011382126243

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI</b> .....	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS</b> .....	<b>iii</b>
<b>MOTO DAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>v</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>vii</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR SINGKATAN</b> .....	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	5
1.3 Tujuan dan Manfaat .....	5
1.3.1 Tujuan .....	5
1.3.2 Manfaat .....	6
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>7</b>
2.1 Konsep Implementasi .....	7
2.1.1 Model Implementasi Kebijakan.....	8
2.1.2 Proses Implementasi Kebijakan.....	13
2.2 Pemungutan Pajak BPHTB.....	14
2.3 Subjek dan Objek BPHTB .....	16
2.3.1 Nilai Perolehan Objek Pajak dan Nilai Perolehan Objek Tidak Kena Pajak	18
2.3.2 Tarif dan Cara Perhitungan BPHTB .....	19
2.4 Teori yang Digunakan.....	21
2.5 Kerangka Teori.....	26
2.6 Kerangka Pikiran .....	27
2.7 Penelitian Terdahulu .....	28
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b> .....	<b>34</b>
3.1 Jenis Penelitian .....	34
3.2 Definisi Konsep .....	34
3.3 Fokus Penelitian .....	35
3.4 Jenis dan Sumber Data.....	36
3.5 Informan Penelitian.....	37
3.6 Teknik Pengumpulan Data.....	38

3.7	Teknik Analisis Data .....	39
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....</b>		<b>42</b>
4.1	Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	42
4.1.1	Sejarah Badan Pendapatan Daerah Kota Palembang.....	42
4.1.2	Visi dan Misi Badan Pendapatan Daerah Kota Palembang.....	44
4.1.3	Tugas, Fungsi dan Struktur Organisasi Badan Pendapatan Daerah Kota Palembang .....	44
4.2	Deskripsi Informan Penelitian .....	54
4.3	Hasil Penelitian.....	55
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>		<b>87</b>
5.1	Kesimpulan.....	87
5.1	Saran.....	88
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>		<b>90</b>
<b>Lampiran .....</b>		<b>92</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Target dan Realisasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kota Palembang Tahun 2019-2023.....	2
Tabel 1. 2 Sosialisasi dan Kesadaran Masyarakat Terhadap BPHTB (2019-2024).....	4
Tabel 2. 1 Penelitian Terdahulu .....	28
Tabel 3. 1 Fokus Penelitian .....	36
Tabel 3. 2 Informan Penelitian .....	37
Tabel 4. 1 Deskripsi Informan Penelitian.....	55
Tabel 4. 2 Komposisi Pegawai BPHTB Bapenda Kota Palembang Berdasarkan Jenis Kelamin .....	56
Tabel 4. 3 Komposisi Pegawai BPHTB Bapenda Kota Palembang Berdasarkan Jenjang Pendidikan.....	57
Tabel 4. 4 Sarana dan Prasarana Pendukung BPHTB.....	60
Tabel 4. 5 Proses Pemungutan Berdasarkan SOP yang Berlaku.....	63
Tabel 4. 6 Sistem Pengawasan BPHTB .....	65
Tabel 4. 7 Ketentuan Jam Masuk Kerja .....	68
Tabel 4. 8 Absensi Finger Print PNS Tahun 2019 .....	69
Tabel 4. 9 Absensi Finger Print PNS Tahun 2020 .....	69
Tabel 4. 10 Absensi Finger Print PNS Tahun 2021 .....	69
Tabel 4. 11 Absensi Finger Print PNS Tahun 2022 .....	70
Tabel 4. 12 Absensi Finger Print PNS Tahun 2023 .....	70
Tabel 4. 13 Pelayanan Pembayaran SSPD BPHTB, Surat Keterangan Bebas BPHTB, Verifikasi dan Validasi BPHTB .....	72
Tabel 4. 14 Pelayanan Permohonan Pengurangan BPHTB .....	75
Tabel 4. 15 Matriks Hasil Penelitian.....	82
Tabel 4. 16 Matriks Hasil Temuan.....	85

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Kerangka Pemikiran .....	27
Gambar 4. 1 Struktur Organisasi Badan Pendapatan Daerah Kota Palembang .....	46
Gambar 4. 2 Struktur Organisasi Unit Pelaksana Teknis (UPT) Pada Badan Pendapatan Daerah Kota Palembang .....	50
Gambar 4. 3 Pelatihan Dalam Meningkatkan Pengetahuan, Keterampilan, Serta Mengembangkan (SDM) di Dilingkungan Bapenda Kota Palembang .....	58
Gambar 4. 4 Rapat Bulanan Evaluasi Kinerja BPHTB.....	59
Gambar 4. 5 Meja Kerja Pegawai BPHTB Bapenda Kota Palembang .....	61
Gambar 4. 6 Loker Pembayaran .....	79
Gambar 4. 7 Bank di dalam Bapenda Kota Palembang .....	80
Gambar 4. 8 Fasilitas Pelayanan Berupa Tempat Duduk.....	81

## DAFTAR SINGKATAN

1. BPHTB : Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan
2. PAD : Pendapatan Asli Daerah
3. PPAT : Pejabat Pembuat Akta Tanah
4. SSPD : Surat Setoran Pajak Daerah
5. SOP : Standar Operasional Prosedur
6. NPOP : Nilai Perolehan Objek Pajak
7. NJOP : Nilai Jual Objek Pajak
8. NPOPTKP : Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak
9. SKPD : Seluruh Kesatuan Perangkat Daerah
10. APBD : Anggaran Pendapatan Belanja Daerah
11. SIMPAD : Sistem Informasi Manajemen Pajak Daerah

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Pedoman Wawancara.....	93
Lampiran 2 Dokumentasi Penelitian .....	95
Lampiran 3 Surat Keputusan Dosen Pembimbing Skripsi.....	96
Lampiran 4 Surat Izin Penelitian.....	97
Lampiran 5 Kartu Konsultasi Sempro.....	98
Lampiran 6 Lembar Perbaikan Sempro .....	99
Lampiran 7 Kartu Bimbingan Komprehensif.....	100
Lembar Perbaikan Komprehensif .....	101



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Indonesia sebagai negara berkembang memiliki tantangan besar dalam meningkatkan pendapatan daerah untuk mendukung pembangunan daerah yang berkelanjutan. Salah satu cara yang ditempuh pemerintah untuk meningkatkan pendapatan daerah adalah dengan memberlakukan pajak daerah, salah satunya adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai pajak yang dipungut dari setiap peralihan hak kepemilikan tanah dan bangunan. BPHTB yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah memiliki peran signifikan dalam mendorong Pendapatan Asli Daerah (PAD), yang nantinya digunakan untuk memperbaiki kualitas pelayanan publik dan infrastruktur daerah (Kementerian Keuangan RI, 2009).

Kota Palembang sebagai salah satu kota besar di Indonesia turut menerapkan BPHTB guna mendukung pembangunan daerahnya. Di bawah pengelolaan Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Palembang, implementasi BPHTB dilakukan sebagai upaya untuk meningkatkan PAD secara berkelanjutan. Seiring dengan pertumbuhan ekonomi dan perkembangan pembangunan di Palembang, perolehan BPHTB berpotensi menjadi salah satu sumber pendapatan terbesar bagi daerah, terutama dari sektor perumahan dan property (Bapenda Kota Palembang, 2023). Hal ini juga sejalan dengan visi pemerintah daerah yang berfokus pada peningkatan pelayanan publik dan infrastruktur kota.

Pajak daerah diakui sebagai sumber pendapatan daerah yang amat berpotensi mengoptimalkan pendapatan daerah, mengingat karakteristiknya yang relatif stabil. Selain itu, pajak daerah mencerminkan keterlibatan aktif masyarakat dalam mendukung pembiayaan pelaksanaan pemerintahan daerah. Upaya dan strategi guna meningkatkan kapasitas pendanaan pemerintah daerah dalam pembangunan adalah melalui optimalisasi penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada tiap daerah, yang teridentifikasi sebagai sumber pendapatan pajak daerah dengan potensi signifikan di Kota Palembang.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) memegang peranan penting dalam mengatur proses peralihan hak atas tanah dan bangunan di Indonesia. Pajak ini dikenakan kepada setiap individu atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan, seperti pembeli, penerima hibah, ahli waris, pemenang lelang, serta pihak yang memperoleh hak baru atas tanah dari pemerintah. BPHTB berfungsi sebagai instrumen fiskal yang mendukung legalitas proses peralihan hak tersebut. Berikut ini merupakan Target dan Realisasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kota Palembang Tahun 2019 – 2023.

**Tabel 1. 1 Target dan Realisasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kota Palembang Tahun 2019-2023**

<b>Tahun</b>	<b>Target Penerimaan BPHTB (Rp)</b>	<b>Realisasi Penerimaan BPHTB (Rp)</b>
2019	90.000.000.000	92.405.857.197
2020	122.000.000.000	146.996.045.395
2021	156.000.000.000	138.497.131.442
2022	378.040.000.000	126.917.165.831
2023	482.100.000.000	205.265.349.382

*Sumber : Badan Pendapatan Daerah Kota Palembang*

Berdasarkan tabel diatas, target penerimaan BPHTB yang ditetapkan oleh pemerintah daerah setiap tahunnya selalu mengalami peningkatan, namun realisasi

BPHTB menghadapi ketidakstabilan. Tren realisasi penerimaan BPHTB menunjukkan pencapaian puncak pada tahun 2023 dengan nilai Rp. 205.265.349.382,-. Sebaliknya, tahun 2019 mencatat realisasi terendah selama lima tahun terakhir, yaitu sebesar Rp. 92.405.857.197,-. Implikasi dari target penerimaan yang lebih rendah pada tahun 2019 menjadi faktor penentu dari realisasi penerimaan yang rendah tersebut dibandingkan dengan tahun-tahun berikutnya.

Pemungutan BPHTB diIndonesia menganut sistem *self assessment*. Pemungutan BPHTB dengan *self assessment* menjadikan Wajib Pajak diberi wewenang, kepercayaan dan tanggungjawab untuk menghitung, membayar, serta melaporkan sendiri pajak BPHTB yang harus dibayar. Hal tersebut menjadi beban tersendiri bagi Wajib Pajak. Pengurusan BPHTB oleh PPAT dilakukan secara manual dengan mendatangi kantor Bapenda guna mengurus Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB. Selain itu PPAT dalam mengurus SSPD BPHTB harus mendatangi kantor Bapenda beberapa kali dengan biaya yang dibebankan kepada wajib pajak sebesar Rp. 40.000,00 per berkas dengan asumsi lima kali datang ke Bapenda. Pemungutan BPHTB dibayarkan kepada bendahara penerima yang kemudian disetorkan ke Bank yang telah ditunjuk. Rekapitulasi penerimaan pembayaran dilakukan secara manual sehingga dapat menimbulkan tidak adanya transparansi dan adanya kebocoran atau ketidaksesuaian dengan biaya pajak yang ditentukan sebelumnya.

Rendahnya kesadaran masyarakat terhadap kewajiban membayar BPHTB juga menjadi kendala utama dalam optimalisasi penerimaan pajak daerah. Dalam hal ini, Dinas Badan Pendapatan Daerah perlu melakukan sosialisasi yang lebih intensif dan merata untuk meningkatkan kesadaran dan kepatuhan Masyarakat. Oleh karena itu,

penting untuk mengevaluasi bagaimana proses pemungutan BPHTB diterapkan di Bapenda Kota Palembang dan faktor-faktor yang mempengaruhi keberhasilannya.

**Tabel 1. 2 Sosialisasi dan Kesadaran Masyarakat Terhadap BPHTB (2019-2024)**

<b>Tahun</b>	<b>Jumlah Kegiatan Sosialisasi</b>	<b>Wajib Pajak Terdaftar (Orang)</b>	<b>Wajib Pajak yang Mengetahui Prosedur (%)</b>	<b>Wajib Pajak yang Membayar (Orang)</b>	<b>Persentase Kepatuhan (%)</b>
2019	12	14.000	58%	8.000	57%
2020	10	16.000	55%	8.800	55%
2021	18	12.000	62%	7.200	60%
2022	15	10.000	60%	6.500	65%
2023	18	9.500	65%	6.300	66%
2024	20	8.000	70%	6.000	75%

*Sumber : Data Diolah Penulis*

Berdasarkan tabel tersebut terlihat bahwa jumlah kegiatan sosialisasi meningkat secara bertahap, dari 12 kegiatan pada 2019 menjadi 20 kegiatan pada 2024. Namun, jumlah wajib pajak terdaftar justru mengalami penurunan dari 14.000 orang pada 2019 menjadi 8.000 orang pada 2024. Meskipun jumlah wajib pajak terdaftar menurun, persentase wajib pajak yang mengetahui prosedur pembayaran BPHTB mengalami peningkatan, dari 58% pada 2019 menjadi 70% pada 2024. Hal ini menunjukkan bahwa sosialisasi yang dilakukan semakin efektif dalam meningkatkan pemahaman masyarakat mengenai prosedur pembayaran pajak.

Selain itu, jumlah wajib pajak yang membayar mengalami tren penurunan, dari 8.000 orang pada 2019 menjadi 6.000 orang pada 2024. Namun, persentase kepatuhan justru meningkat dari 57% menjadi 75% dalam periode yang sama. Kenaikan persentase kepatuhan ini menunjukkan bahwa meskipun jumlah wajib pajak yang terdaftar berkurang, kesadaran dan kepatuhan mereka dalam membayar pajak

meningkat. Hal ini kemungkinan besar disebabkan oleh efektivitas sosialisasi yang semakin baik, sehingga meskipun jumlah wajib pajak berkurang, tingkat kepatuhan mereka dalam membayar BPHTB semakin tinggi.

Optimalisasi pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menjadi salah satu strategi utama yang diterapkan oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Palembang. Meskipun realisasi penerimaan BPHTB mengalami fluktuasi, berbagai upaya seperti peningkatan sosialisasi, penyederhanaan prosedur administrasi, serta penerapan sistem yang lebih transparan diharapkan dapat meningkatkan efektivitas pemungutan pajak ini. Dengan adanya strategi yang tepat dan kesadaran masyarakat yang terus ditingkatkan, BPHTB dapat memberikan kontribusi yang lebih besar terhadap pembangunan daerah yang berkelanjutan. Berdasarkan hal tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih mendalam mengenai “Implementasi Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Pada Badan Pendapatan Daerah Kota Palembang.”

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah ditemukan diatas, maka yang menjadi rumusan masalah adalah bagaimana Implementasi Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Pada Badan Pendapatan Daerah Kota Palembang?

## **1.3 Tujuan dan Manfaat**

### **1.3.1 Tujuan**

Berdasarkan rumusan masalah yang telah di paparkan diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui Implementasi Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Pada Badan Pendapatan Daerah Kota Palembang.

### 1.3.2 Manfaat

#### 1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya dalam bidang administrasi publik, dengan menambah pemahaman mengenai implementasi kebijakan pajak daerah seperti BPHTB. Selain itu, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi landasan teoritis bagi kajian-kajian akademis lainnya yang membahas tentang strategi pengelolaan pendapatan daerah.

#### 2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Palembang dalam meningkatkan efektivitas dan efisiensi pelaksanaan pemungutan BPHTB. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan mampu menjadi acuan bagi pemerintah daerah dalam mengoptimalkan potensi pendapatan asli daerah (PAD) melalui evaluasi dan pengembangan kebijakan serta prosedur yang ada, sehingga dapat memberikan kemudahan bagi masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakannya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abidin, S. Z. (2002). Optimalisasi Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Dalam Usaha Meningkatkan Kemampuan Keuangan Daerah. *Jurnal Pelopor Manajemen Indonesia*. 2(1),63-77..
- Agustino, L. (2008). Tantangan dan Kendala Pelaksanaan Kebijakan Pengalihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Pemerintah Kota Gunungsitoli. *Jurnal Borneo Administrator*, 12(1), 49-67.
- Bapenda Kota Palembang. (2023). *Walikota Palembang Peraturan Walikota Palembang*.
- Kementerian Keuangan RI. (2009). *Menteri Keuangan Republik Indonesia dan Kepala Badan pertahanan Nasional Republik Indonesia* (Vol. 2004).
- Kusumawati. (2005). *Perlindungan Hak Atas Tanah*. Rineka Cipta.
- Mazmanian, D. H., & Sabatier, P. A. (1979). *Implementation of the Complete Systematic Land Registration Program in Wangurer Utara Village, Madidir Kota District*. *jurnal Ilmu Pemerintahan*. 8(1), 60-68.
- Miles, M. B., & Huberman, A. M. (1992). Analisis Potensi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Sebagai Salah Satu Pajak Daerah. *Jurnal Pemikiran dan Penelitian Administrasi Bisnis dan Kewirausahaan*, 3(3), 273-281. <https://doi.org/10.24198/adbispreneur.v3i3.19205>
- Moleong, L. J. (2010). *Metodologi penelitian kualitatif* (Revisi). Remaja Rosdakarya.
- Pemerintah Republik Indonesia. (2004). Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Undang-Undang No.5 Tahun 1960, 1, 1-5.
- Riant, N. (2004). Peranan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Pidie. *Jurnal Ilmu Hukum*, 18(2), 299-318.
- Rusjdi, M. (2005). Analisis Implementasi Kebijakan Pembebasan Pajak BPHTB Bagi Peserta PTSL di Kabupaten Belitung Timur. *Jurnal Ilmu Politik, Pemerintahan, Dan Administrasi Publik*, 4(1), 42-63. <https://doi.org/10.36859/jap.v4i1.243>
- Siahaan, M. P. (2003). *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*. Jakarta. Raja Grafindo Persada.

- Siahaan, M. P. (2005). Hukum Agraria dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Kesultanan Deli. *Jurnal Islamic Jurisprudence, Economic And Legal Theory*, 1(3), 1-9.
- Solichin, A. W. (1997). Evaluasi Penerapan Sistem Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Sebagai Pajak Daerah Pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Minahasa Tenggara. *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi*, 15(4), 298-325.
- Subarsono, A. G. (2005). Analisis Potensi Dan Efektivitas Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Kota Medan. *Jurnal Pendidikan Akuntansi*, 4(2), 19-36. <https://doi.org/10.30596/liabilities.v4i2.7815>
- Subarsono, A. G. (2011). Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Dalam Rangka Otonomi Daerah Melalui Potensi Pajak Dan Retribusi Daerah Di Kabupaten Jayapura. *Jurnal Kajian Ekonomi Dan Keuangan Daerah*, 2(1). 34-39.
- Sugiyono. (2020). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Alfabeta.
- UU No. 20 Tahun. (2000). Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Undang Undang Indonesia.
- UU No. 21 Tahun. (1997). Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Undang Undang Indonesia.
- Wahab, S. A. (2021). Akuntansi dan Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Kontribusinya Terhadap Pendapatan Daerah Di Kota Semarang Periode Tahun 2008-2011. *Jurnal Akuntansi*, 1(1), 109-119.
- Winarno, B. (2008). Tinjauan Yuridis Proses Peralihan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. *Jurnal Internasional Ilmu Administrasi & Organisasi*, 5(2). 54 – 76.