

LAPORAN TUGAS AKHIR

**IMPLEMENTASI PROSEDUR PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DALAM PELAYANAN
WAJIB PAJAK DI BADAN PENGELOLAAN PAJAK DAN RETRIBUSI
DAERAH (BPPRD) KOTA BANJARBARU**



Diajukan sebagai persyaratan menyelesaikan

Pendidikan Program Diploma III Fakultas Ekonomi dan Bisnis

Universitas Lambung Mangkurat

Oleh:

Mutia Khafiz

NIM. 2300312320013

PROGRAM STUDI PERPAJAKAN

PROGRAM DIPLOMA III
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
BANJARMASIN
2026

LEMBAR PERSETUJUAN
DISETUJUI DAN DITERIMA
UNTUK DIAJUKAN PADA UJIAN LAPORAN TUGAS AKHIR

Judul : Implementasi Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam Pelayanan Wajib Pajak Di Badan Pengelolaan Pajak Dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Banjarbaru

Nama : Mutia Khafiz

NIM : 2300312320013

Program Studi : DIII - Perpajakan

Banjarmasin, 20 juli 2026

Dosen Pembimbing



Melinda Wijaya, S.Ak., MA
NIP. 199601142022032013

Koordinator Program Studi
Diploma III Perpajakan

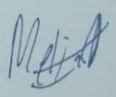


Dr. Rini Rahmawati, S.E., M.M
NIP. 197602122002122001

TELAH DIUJIKAN PADA UJIAN
LAPORAN TUGAS AKHIR
Pada Tanggal: 09 Juli 2026

Judul : Implementasi Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam Pelayanan Wajib Pajak Di Badan Pengelolaan Pajak Dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Banjarbaru
Nama : Mutia Khafiz
NIM : 2300312320013
Program Studi : DIII - Perpajakan

TIM PENGUJI

NO	NAMA	TANDA TANGAN
1	Dr. Rini Rahmawati, S.E., M.M	
2	Melinda Wijaya, S.Ak., MA	

ABSTRAK

Implementation of Land and Building Acquisition Tax (BPHTB) Collection Procedures in Banjarbaru City Taxpayer Services. By: Mutia Khafiz. Supervisor: Melinda Wijaya.

This study examines the implementation of the collection procedure for the Duty on the Acquisition of Rights on Land and Building (BPHTB) regarding taxpayer services at the Regional Tax and Levy Management Agency (BPPRD) of Banjarbaru City. A descriptive-qualitative research method was employed, utilizing data collection techniques such as interviews, observation, and documentation. The research data comprised primary data obtained directly from BPPRD Banjarbaru City staff and secondary data derived from documents and regulations related to BPHTB.

The results indicate that the BPHTB collection procedure is carried out through stages including document submission, administrative review, verification, validation, payment, and the issuance of validation proof, in accordance with applicable regulations. The implementation of this procedure is supported by Standard Operating Procedures (SOPs) and the use of a regional tax information system, ensuring orderly and accountable service delivery. However, several obstacles remain, including incomplete administrative requirements, low taxpayer understanding of BPHTB procedures, information system disruptions, and coordination challenges with relevant agencies.

To improve service quality, it is necessary to optimize service digitalization, enhance public outreach, strengthen inter-agency coordination, and build human resource capacity. Through these efforts, BPHTB services are expected to become more effective and efficient while providing certainty for taxpayers.

Keywords: BPHTB, Regional Tax Collection, Taxpayer Service, BPPRD, Banjarbaru.

ABSTRAK

Implementasi Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam Pelayanan Wajib Pajak Kota Banjarbaru. Oleh: Mutia Khafiz. Pembimbing: Melinda Wijaya.

Penelitian ini dilaksanakan untuk mengkaji pelaksanaan prosedur pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam pelayanan wajib pajak pada Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Banjarbaru. Metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif kualitatif dengan teknik pengumpulan data berupa wawancara, observasi, dan dokumentasi. Data penelitian bersumber dari data primer yang diperoleh langsung dari pegawai BPPRD Kota Banjarbaru serta data sekunder yang berasal dari dokumen dan peraturan terkait BPHTB.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa prosedur pemungutan BPHTB telah dilaksanakan melalui tahapan penerimaan berkas, pemeriksaan administrasi, verifikasi, validasi, pembayaran, hingga penerbitan bukti validasi sesuai ketentuan yang berlaku. Implementasi prosedur tersebut didukung oleh penerapan Standar Operasional Prosedur (SOP) dan pemanfaatan sistem informasi perpajakan daerah sehingga pelayanan dapat berlangsung secara tertib dan akuntabel. Meskipun demikian, masih ditemukan beberapa hambatan, antara lain ketidaklengkapan persyaratan administrasi, rendahnya pemahaman wajib pajak mengenai prosedur BPHTB, gangguan sistem informasi, serta kendala koordinasi dengan instansi terkait.

Untuk meningkatkan kualitas pelayanan, diperlukan optimalisasi digitalisasi layanan, peningkatan sosialisasi kepada masyarakat, penguatan koordinasi antarinstansi, serta peningkatan kapasitas sumber daya manusia. Dengan berbagai upaya tersebut, pelayanan BPHTB diharapkan dapat menjadi lebih efektif, efisien, dan memberikan kepastian bagi wajib pajak.

Kata Kunci: BPHTB, Pemungutan Pajak Daerah, Pelayanan Wajib Pajak, BPPRD, Banjarbaru.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, yang telah melimpahkan Rahmat, sehingga Penulis dapat menyelesaikan "IMPLEMENTASI PROSEDUR PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHB) DALAM PELAYANAN WAJIB PAJAK DI BPPRD KOTA BANJARBARU" mata kuliah Tugas Akhir.

Tugas Akhir ini dibuat dengan tujuan untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Ahli Madya Perpajakan Program Studi Perpajakan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lambung Mangkurat. Penulis tentu menyadari bahwa Tugas Akhir ini masih jauh dari kata sempurna dan masih banyak terdapat kesalahan serta kekurangan di dalamnya. Untuk itu, Penulis mengharapkan kritik serta saran dari pembaca untuk Tugas Akhir ini, supaya nantinya dapat menjadi yang lebih baik lagi. Kemudian apabila terdapat banyak kesalahan pada Tugas Akhir ini Penulis memohon maaf yang sebesar-besarnya.

Proses penulisan Tugas Akhir ini banyak mengalami kendala, namun berkat bantuan, bimbingan, kerjasama dari berbagai pihak baik moril maupun materil, terutama kepada selaku Dosen Pembimbing, yang dengan sabar, dan ikhlas meluangkan waktu, tenaga dan pikiran serta memberikan bimbingan, motivasi, arahan, dan saran-saran yang sangat berharga kepada penulis selama menyusun Tugas Akhir ini Pada kesempatan ini

penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak

yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini, diantaranya yaitu kepada:

Dr. Ahmad Yunani, S.E., M.Si selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lambung Mangkurat.

Dr. Rini Rahmawati, S.E., M.M selaku Koordinator Program Studi Diploma III Perpajakan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lambung Mangkurat

Dr. Wahyudin Nor, SE, M.Si, Ak, CA, CSRS, CSRA Selaku Dosen pembimbing akademik selama penulis duduk di banku perkuliahan..

Melinda Wijaya, S.Ak., MA Selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan kepada penulis dan terimakasih atas bantuan yang telah diberikan selama menjalani masa studi.

Penulis mengucapkan terima kasih kepada Dr. Rini Rahmawati, S.E., M.M selaku Penguji atas waktu, kritik, saran, dan masukan yang telah diberikan sehingga Tugas Akhir ini dapat diselesaikan dengan lebih baik.

Seluruh Staff dosen Universitas Lambung Mangkurat khususnya Fakultas. Ekonomi dan Bisnis Program Studi Perpajakan yang telah memberikan ilmu yang tak ternilai harganya, masukan, pemikiran dan tenaga selama proses pembelajaran yang dapat menambah wawasan bagi penulis.

Dra. Sri Lailana selaku Plt. Kepala Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Saparuddin, SE selaku Kepala Bidang PBB dan BPHTB di Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD).

Akhdiyat Saputra, SE selaku KASUBID pendataan dan penetapan PBB dan BPHTB serta Mutia Darmayanti selaku staff bagian pelayanan BPHTB serta seluruh staff di BPPRD Kota Banjarbaru tempat penulis melakukan penelitian yang telah memberikan kesempatan, bantuan, informasi, serta dukungan selama pelaksanaan penelitian sehingga proses pengumpulan data dapat berjalan dengan lancar..

Kepada kedua orang tuaku tercinta, terimakasih karena selama ini selalu menjadi tempat penulis bercerita, berbagi suka dan duka, serta memberikan dukungan tanpa henti dalam setiap langkah kehidupan. Kehangatan, perhatian, pengorbanan, doa dan kasih sayang yang kalian berikan menjadi sumber kekuatan bagi penulis hingga mampu menyelesaikan Tugas Akhir ini. Setiap pencapaian yang penulis raih tidak lepas dari peran, kepercayaan, dan restu yang selalu kalian berikan. Terimakasih atas cinta yang tulus, kebahagiaan yang selalu kalian hadirkan, serta segala hal yang telah kalian lakukan demi masa depan penulis.

Kepada adik penulis Muhammad Rasqa Al-Khafiz, yang senantiasa menjadi pelengkap dinamika dalam hidup penulis. Di balik segala kekeraskepalaan dan tingkah laku yang menguji kesabaran, kamu adalah sosok yang mengajari penulis banyak hal tentang arti menerima dan menyayangi. Sebagai seorang kakak, kamu

amanah yang akan selalu penulis jaga. Kehadiranmu adalah motivasi tersendiri dalam setiap langkah perjuangan ini, termasuk dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini.

Teman teman kelas C Perpajakan angkatan 2023 penulis mengucapkan terima kasih atas dukungannya.

Terima Kasih juga Jahra dan Oliffia Agita yang selalu Bersama-sama serta selalu memberikan dukungan dan bantuan dalam menyusun Tugas Akhir ini.

Sahabat terkasih Imelya Septyaningrum, terima kasih karena selalu menemani dan mendukung penulis dalam setiap langkah perjalanan. Kehadiran, perhatian, dan kebersamaanmu menjadi salah satu sumber semangat bagi penulis hingga mampu menyelesaikan tugas akhir ini.

Terimakasih kepada Denny Caknan, Aftershine, Ndarboy Genk, Niken Salindri, dan Ajeng Febria yang karyanya membuat penulis selalu bersemangat dalam penyelesaian tugas akhir ini.

Last but not least, terima kasih untuk Mutia Khafiz, diri penulis sendiri atas segala perjuangan, usaha, dan doa yang telah diupayakan hingga titik ini. Terima kasih karena telah mampu bertahan, bangkit dari berbagai kesulitan, dan terus melangkah meskipun tidak selalu mudah. Setiap proses, air mata, kegagalan dan pencapaian telah menjadi bagian dari perjalanan yang mengantarkan penulis hingga mampu menyelesaikan tugas akhir ini. Penulis bangga karena tidak

memilih untuk menyerah dan tetap percaya pada kemampuan diri sendiri. Untuk segala hal yang telah dilewati, terima kasih telah berjalan sejauh ini.

Banjarmasin, 20 Juli 2026

Mutia Khafiz

2300312320013

DAFTAR ISI

<u>LEMBAR PERSETUJUAN</u>	ii
<u>LEMBAR PENGESAHAN</u>	iii
<u>ABSTRAK</u>	iv
<u>ABSTRAK</u>	v
<u>KATA PENGANTAR</u>	vi
<u>DAFTAR ISI</u>	x
<u>DAFTAR TABEL</u>	xiii
<u>DAFTAR GAMBAR</u>	xiv
<u>DAFTAR LAMPIRAN</u>	xv
<u>BAB I</u>	1
<u>PENDAHULUAN</u>	1
<u>1.1 Latar Belakang</u>	1
<u>1.2 Rumusan Masalah</u>	5
<u>1.3 Tujuan Penelitian</u>	6
<u>1.4 Kegunaan Penelitian</u>	6
<u>1.5 Metode penelitian</u>	7
<u>1.5.1 Ruang Lingkup Penelitian</u>	7
<u>1.5.2 Lokasi Penelitian</u>	7
<u>1.5.3 Jenis Data</u>	7
<u>1.5.4 Sumber Data</u>	8
<u>1.5.5 Teknik Pengumpulan Data</u>	8
<u>1.5.6 Teknik Analisa Data</u>	8
<u>BAB II</u>	9
<u>LANDASAN TEORI</u>	9
<u>2.1 Pajak</u>	9
<u>2.1.1 Pengertian Pajak</u>	9
<u>2.1.2 Fungsi Pajak</u>	10
<u>2.1.3 Ciri-Ciri Pajak</u>	11
<u>2.1.4 Jenis-Jenis Pajak</u>	11

2.1.5 Tata Cara Pemungutan Pajak.....	13
<u>2.2 Pajak Daerah</u>	14
2.2.1 Pengertian Pajak Daerah.....	14
2.2.2 Fungsi Pajak Daerah	14
2.2.3 Jenis-Jenis Pajak Daerah	15
2.2.4 Pendapatan Asli Daerah (PAD)	16
<u>2.3 Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)</u>	16
2.3.1 Pengertian BPHTB.....	16
2.3.2 Subjek, Objek, dan Wajib Pajak BPHTB.....	17
2.3.3 Dasar Pengenaan Pajak BPHTB	18
<u>2.4 Penelitian Terdahulu</u>	20
<u>BAB III</u>	22
<u>GAMBARAN UMUM</u>	22
<u>3.1 Profil Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRB) Kota Banjarbaru</u>	22
<u>3.2 Struktur Organisasi</u>	23
<u>3.3 Visi dan Misi Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah</u>	24
3.3.1 Visi.....	24
3.3.2 Misi	24
<u>3.4 Tujuan Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah</u>	24
<u>3.5 Kegiatan Umum Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah</u>	25
3.5.1 Pelayanan PBB-P2	25
3.5.2 Pelayanan BPHTB	26
3.5.3 Pelayanan PRD	27
3.5.4 Pengendalian dan Pengembangan.....	27
<u>BAB IV</u>	29
<u>HASIL PENELITIAN</u>	29
<u>4.1 Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di BPPRD Kota Banjarbaru</u>	29
4.1.1 Persyaratan Pelayanan BPHTB.....	29
4.1.2 Alur Pelayanan BPHTB	30
4.1.3 Mekanisme Verifikasi dan Validasi	31
4.1.4 Pembayaran dan Penerbitan Bukti Validasi.....	33
<u>4.2 Implementasi Prosedur Pemungutan BPHTB dalam Pelayanan Wajib Pajak di BPPRD Kota Banjarbaru</u>	36

4.2.1 Pelaksanaan Pelayanan BPHTB	36
4.2.2 Penerapan SOP Pelayanan	36
4.2.3 Peran Petugas dalam Pelayanan	38
4.2.4 Pemanfaatan Sistem Informasi	39
4.2.5 Tanggapan Wajib Pajak terhadap Pelayanan	40
4.3 Kendala yang Dihadapi dalam Implementasi Prosedur Pemungutan BPHTB	41
4.3.1 Kendala dari Sisi Wajib Pajak	41
4.3.2 Kendala dari Sisi Petugas	43
4.3.3 Kendala Administrasi dan Sistem	43
4.3.4 Kendala Koordinasi Antarinstansi	45
4.4 Upaya dan Saran Perbaikan terhadap Prosedur Pemungutan BPHTB	45
4.4.1 Upaya yang Telah Dilakukan BPPRD	45
4.4.2 Upaya yang Perlu Ditingkatkan	46
4.4.3 Saran bagi BPPRD	48
4.4.4 Saran bagi Wajib Pajak	48
<u>BAB V</u>	50
<u>PENUTUP</u>	50
<u>5.1 Kesimpulan</u>	50
<u>5.2 Saran</u>	51
<u>DAFTAR PUSTAKA</u>	55

DAFTAR TABEL

<u>Table 2. 1 Penelitian terdahulu</u>	21
--	----

DAFTAR GAMBAR

<u>Gambar 3. 1 Logo Pemerintah Kota Banjarbaru pada Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD)</u>	<u>22</u>
<u>Gambar 3. 2 Struktur Organisasi</u>	<u>23</u>
<u>Gambar 4. 1 Bagan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di BPPRD Kota Banjarbaru</u>	<u>35</u>

DAFTAR LAMPIRAN

<u>Lampiran 1 Surat Permohonan Izin Permintaan Data Penelitian</u>	56
<u>Lampiran 2 Surat Keterangan Penelitian</u>	57
<u>Lampiran 3 Surat Balasan Penelitian</u>	59
<u>Lampiran 4 Kartu Konsultasi Tugas Akhir</u>	60
<u>Lampiran 5 SOP Pembayaran, Pengurangan, dan Keberatan BPHB</u>	61
<u>Lampiran 6 Berkas Validasi Elektronik BPHTB</u>	63
<u>Lampiran 7 Berkas Validasi Non Elektronik BPHTB</u>	64
<u>Lampiran 8 Wawancara dengan pihak BPPRD Kota Banjarbaru</u>	65