

LAPORAN TUGAS AKHIR
SISTEM DAN PROSEDUR PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS
TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)
DAN EFEKTIVITAS PENERIMAANNYA (TAHUN 2021-2025)
PADA BADAN PENDAPATAN DAERAH KABUPATEN KAPUAS



Diajukan sebagai persyaratan menyelesaikan
Pendidikan Program Diploma III Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Lambung Mangkurat

Oleh :
Steva William Matheus Toepak
NIM : 2300312210052

PROGRAM STUDI DIII 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 : Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah
dan Bangunan (BPHTB) dan efektivitas penerimaannya (tahun
2021-2025) pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Kapuas

Nama : Steva William Matheus Toepak

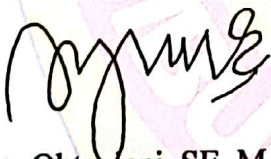
NIM : 2300312210052

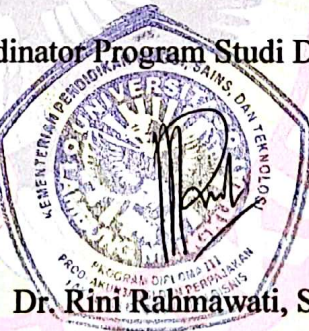
Program Studi : DIII Perpajakan

Banjarmasin, 10 Juli 2026

Dosen Pembimbing,

Koordinator Program Studi DIII Perpajakan,


Ayu Oktaviani, SE, M.Si, Ak, CA
NIP. 197010021998022001



Dr. Rini Rahmawati, SE, MM.
NIP. 197602122002122001

LEMBAR PENGESAHAN
TELAH DIUJIKAN PADA UJIAN
LAPORAN TUGAS AKHIR

Pada Tanggal : 30 Juni 2026

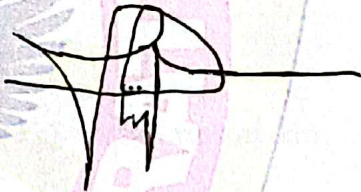
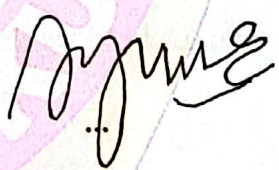
Judul : Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan efektivitas penerimaannya (tahun 2021-2025) pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Kapuas

Nama : Steva William Matheus Toepak

NIM : 2300312210052

Program Studi : DIII Perpajakan

TIM PENGUJI :

No.	NAMA	TANDA TANGAN
1	Dra. Hj. Sustinah Limarjani, SH, M.M., Ak, CA	
2	Ayu Oktaviani, SE, M.Si, Ak, CA	

ABSTRAK

Artikel ini mengulas cara Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kabupaten Kapuas menjalankan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta seberapa jauh pemungutan tersebut membuahkan penerimaan nyata sepanjang 2021 sampai 2025. Pendekatan yang dipakai bersifat deskriptif campuran: sisi kualitatif digali dari wawancara bersama petugas BPHTB dan pengamatan langsung di lapangan, sedangkan sisi kuantitatif bersumber dari catatan target dan realisasi milik Bapenda sendiri. Alur pemungutan dicocokkan dengan Peraturan Bupati Nomor 34 Tahun 2024, sementara capaian penerimaan tiap tahun dinilai memakai rasio efektivitas ala Halim lalu ditafsirkan lewat lima tingkatan dalam Kepmendagri Nomor 690.900.327 Tahun 1996. Alur pelayanan internal Bapenda pada dasarnya mengikuti garis besar yang digariskan Perbup tersebut, kendati ada sejumlah penyesuaian teknis di lapangan. Kinerja penerimaan menampilkan dua wajah berbeda: rentang 2021 hingga 2023 justru melampaui target dan masuk kelompok sangat efektif, sedangkan 2024 dan 2025 anjlok jauh dan jatuh ke kelompok tidak efektif. Pembalikan arah ini terutama dipicu perubahan kebijakan-batas nilai perolehan tidak kena pajak naik dari enam puluh menjadi delapan puluh juta rupiah begitu Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang hubungan keuangan pusat-daerah berlaku-diperparah target yang melampaui potensi riil, gangguan server, wajib pajak yang belum sanggup membayar, notaris yang lambat melapor, dan sebagian wajib pajak yang kurang terbuka. Rata-rata sepanjang lima tahun, efektivitas bertengger di angka 89,56 persen, tergolong cukup efektif meski tren terakhir menurun.

Kata Kunci: BPHTB, sistem pemungutan pajak, efektivitas penerimaan, pajak daerah, Badan Pendapatan Daerah.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur Penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat, rahmat, dan karunia-Nya, Penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul "Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) dan Bangunan dan Efektivitas penerimaannya (tahun 2021-2025) pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Kapuas" tepat pada waktunya. Tugas Akhir ini disusun sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan Program Diploma III Perpajakan pada Universitas Lambung Mangkurat.

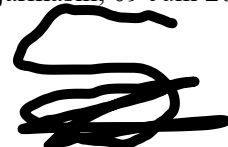
Penulis menyadari bahwa penyusunan Tugas Akhir ini tidak terlepas dari bantuan, bimbingan, dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini Penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan yang setulus-tulusnya kepada:

1. Bapak Dr. H. Ahmad Yunani, S.E., M.Si, selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lambung Mangkurat;
2. Ibu Dr. Rini Rahmawati, SE, MM., selaku Koordinator Program Studi Diploma III Perpajakan;
3. Ibu Ayu Oktaviani, SE, M.Si, Ak, CA, selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk memberikan bimbingan, arahan, serta motivasi selama proses penyusunan Tugas Akhir ini;
4. Seluruh Dosen dan Staf Program Studi Diploma III Perpajakan yang telah membekali Penulis dengan ilmu pengetahuan selama masa perkuliahan;
5. Ibu Yaya, S.P, selaku Kepala Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Kapuas yang telah memberikan izin kepada Penulis untuk melakukan penelitian;

6. Kak Meigi dan Kak Anggi, selaku petugas pada bagian BPHTB BAPENDA Kabupaten Kapuas, yang telah bersedia meluangkan waktu untuk wawancara dan memberikan data yang sangat berharga bagi penyusunan Tugas Akhir ini;
7. Seluruh pegawai BAPENDA Kabupaten Kapuas yang telah membantu dan memberikan kemudahan selama proses pengumpulan data;
8. Kedua orang tua tercinta, yang senantiasa memberikan doa, kasih sayang, dukungan moral maupun material, serta menjadi sumber semangat terbesar bagi Penulis;
9. Teman-teman seperjuangan Program Studi Diploma III Perpajakan angkatan 2023, atas kebersamaan, dukungan, dan motivasi yang diberikan selama masa perkuliahan hingga penyusunan Tugas Akhir ini;
10. Semua pihak yang tidak dapat Penulis sebutkan satu per satu, yang telah memberikan bantuan baik secara langsung maupun tidak langsung.

Penulis menyadari bahwa Tugas Akhir ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, Penulis membuka diri terhadap segala kritik dan saran yang bersifat membangun demi perbaikan di masa yang akan datang. Akhir kata, Penulis berharap semoga Tugas Akhir ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca, khususnya bagi mahasiswa perpajakan, serta bagi Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Kapuas dalam upaya peningkatan efektivitas penerimaan BPHTB.

Banjarmasin, 09 Juni 2026



Steva William Matheus Toepak
NIM. 2300312210052

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
ABSTRAK.....	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Perumusan Masalah.....	5
1.3 Tujuan Penelitian.....	5
1.4 Manfaat Penelitian.....	6
1.5 Metode Penelitian.....	7
1.5.1 Ruang Lingkup Penelitian.....	7
1.5.2 Lokasi Penelitian.....	7
1.5.3 Jenis Data	7
1.5.4 Sumber Data.....	8
1.5.5 Teknik Pengumpulan Data.....	8
1.5.6 Teknik Analisa Data.....	9
BAB II LANDASAN TEORI.....	10
2.1 Pajak	10

2.1.1	Pengertian Pajak.....	10
2.1.2	Fungsi Pajak.....	12
2.1.3	Jenis-Jenis Pajak	13
2.1.4	Sistem Pemungutan Pajak.....	14
2.2	Pajak Daerah.....	15
2.2.1	Pengertian Pajak Daerah	15
2.2.2	Jenis-Jenis Pajak Daerah.....	16
2.2.3	Subjek dan Wajib Pajak Daerah.....	17
2.2.4	Dasar Hukum Pemungutan Pajak Daerah.....	18
2.3	Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).....	19
2.3.1	Pengertian BPHTB.....	19
2.3.2	Objek BPHTB	20
2.3.3	Pengecualian Objek BPHTB.....	21
2.3.4	Subjek dan Wajib Pajak BPHTB	22
2.4	Dasar Pengenaan dan Perhitungan BPHTB.....	23
2.4.1	Dasar Pengenaan BPHTB	23
2.4.2	Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP).....	25
2.4.3	Tarif BPHTB.....	26
2.4.4	Cara Perhitungan BPHTB	26
2.4.5	Saat Terutang BPHTB.....	27
2.5	Sistem dan Prosedur Pemungutan BPHTB.....	28
2.6	Efektivitas.....	29
2.6.1	Pengertian Efektivitas	29
2.6.2	Kriteria dan Ukuran Efektivitas	30

2.6.3 Pengukuran Efektivitas Pajak Daerah	31
BAB III GAMBARAN UMUM	33
3.1 Profil	33
3.2 Struktur Organisasi	34
3.3 Kegiatan Umum Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Kapuas	34
BAB IV HASIL PEMBAHASAN	37
4.1 Sistem dan Prosedur Pemungutan BPHTB pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Kapuas (BAPENDA)	37
4.1.1 Sistem dan Prosedur Pemungutan BPHTB Menurut Peraturan Bupati Kapuas Nomor 34 Tahun 2024	37
4.1.2 Sistem dan Prosedur Pemungutan BPHTB Menurut SOP Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Kapuas	39
4.1.3 Analisis Perbandingan Sistem dan Prosedur Pemungutan BPHTB Menurut Peraturan Bupati Kapuas Nomor 34 Tahun 2024 dengan SOP Bapenda Kabupaten Kapuas	42
4.2 Efektivitas Sistem dan Prosedur Pemungutan BPHTB pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Kapuas dalam Mencapai Target Penerimaan	44
4.2.1 Data Target dan Realisasi Penerimaan BPHTB Tahun 2021–2025	44
4.2.2 Analisis Efektivitas Penerimaan BPHTB Per Tahun	45
4.2.3 Rekapitulasi Tingkat Efektivitas Penerimaan BPHTB Tahun 2021–2025	48
4.2.4 Pembahasan Efektivitas Penerimaan BPHTB Secara Keseluruhan	49
4.3 Kendala dan Hambatan dalam Sistem dan Prosedur Pemungutan BPHTB pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Kapuas	50

4.3.1	Identifikasi Kendala dan Hambatan	50
4.3.2	Dampak Kendala terhadap Efektivitas Penerimaan BPHTB	53
4.3.3	Upaya yang Dapat Dilakukan untuk Mengatasi Kendala	54
BAB V PENUTUP		56
5.1	Kesimpulan	56
5.2	Saran-Saran	58
Daftar Pustaka		62

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1.1 Realisasi Penerimaan Semua Jenis Pajak Daerah Tahun 2021-2025	3
Tabel 2.6.1 Kriteria Tingkat Efektivitas	31
Tabel 4.1.1 Perbandingan Peraturan Bupati dan SOP Badan Pendapatan Daerah	42
Tabel 4.2.2 Data Target dan Realisasi BPHTB Badan Pendapatan Kabupaten Kapuas Tahun 2021-2025	44
Tabel 4.2.3 Rekapitulasi Tingkat Efektifitas Penerimaan BPHTB Badan Pendapatan Kabupaten Kapuas Tahun 2021-2025	48
Tabel 4.3.4 Kendala dan Dampaknya terhadap Realisasi Penerimaan	53

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1.1 Persentase Kontribusi Masing-masing Pajak Daerah 2021-2025	3
Gambar 3.2.1 Struktur Organisasi Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Kapuas Tahun 2025	34

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Surat Penunjukkan Dosen Pembimbing	63
Lampiran 2 Surat Izin Penelitian.....	64
Lampiran 3 Surat Balasan Penelitian	65
Lampiran 4 Wawancara bersama petugas.....	66