

**21w SKRIPSI**

**PENGAWASAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN  
(BPHTB) TERHADAP HAK ATAS TANAH MENURUT UNDANG-UNDANG  
NOMOR 20 TAHUN 2000 TENTANG PERUBAHAN ATAS UNDANG-  
UNDANG NOMOR 21 TAHUN 1997 TENTANG BEA PEROLEHAN  
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)  
DI KOTA PALEMBANG**



**OLEH :**

**AMELIA PUTRI ALKAD**

**NIM. 502022128**

**Skripsi ini Disusun Untuk Melengkapi Persyaratan**

**Dalam Memperoleh Gelar Sarjana Hukum**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG**

**TAHUN 2026**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**PENGAWASAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN  
BANGUNAN (BPHTB) TERHADAP HAK ATAS TANAH MENURUT  
UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2000 TENTANG PERUBAHAN  
UNDANG-UNDANG NOMOR 21 TAHUN 1997 TENTANG BEA  
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DI KOTA  
PALEMBANG**

Oleh :

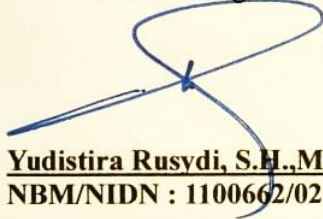
AMELIA PUTRI ALKAD

502022128

**Disetujui untuk diajukan dalam Sidang Skripsi**

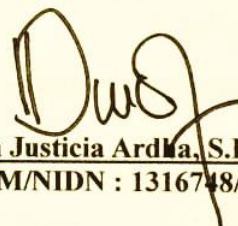
Palembang, 26 Februari 2026

Pembimbing 1



**Yudistira Rusydi, S.H.,M.Hum**  
NBM/NIDN : 1100662/0209066801

Pembimbing 2



**Dea Justicia Ardha, S.H.,M.H**  
NBM/NIDN : 1316748/021211910

Mengetahui,

Program Studi Hukum

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang

Ketua Prodi



**Dr. Helwan Kasra, S.H.,M.Hum**  
NBM/NIDN : 0010107904

**FAKULTAS HUKUM**



**PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN**

**JUDUL SKRIPSI : PENGAWASAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) TERHADAP HAK ATAS TANAH MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2000 TENTANG PERUBAHAN UNDANG-UNDANG NOMOR 21 TAHUN 1997 TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DI KOTA PALEMBANG**



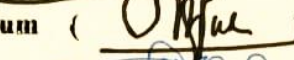


**NAMA : AMELIA PUTRI ALKAD**  
**NIM : 502022128**  
**PROGRAM STUDI : ILMU HUKUM**  
**PROGRAM KEKHUSUSAN : HUKUM PERDATA**

**Pembimbing,**

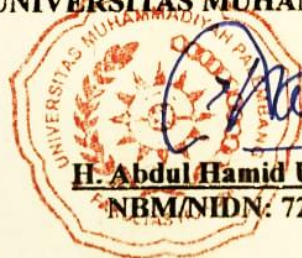
1. Yudistira Rusydi, S.H.,M.Hum (  )
2. Dea Justicia Ardba, S.H.,M.H (  )

**Palembang, 26 Februari 2026**

**PERSETUJUAN OLEH TIM PENGUJI:**

- Ketua : Dr. Khalisah Hayatuddin, S.H.,M.Hum (  )**
- Anggota : 1. Luil Maknan, S.H.,M.H (  )**
- 2. Heni Marlina, S.H.,M.H (  )**

**DISAHKAN OLEH  
DEKAN FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG**



**H. Abdul Hamid Usman, S.H.,M.Hum**  
**NBM/NIDN: 725300/0210116301**

**PENDAFTARAN SKRIPSI**

Pendaftaran Skripsi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang Strata I

**NAMA** : AMELIA PUTRI ALKAD  
**NIM** : 502022128  
**PRODI** : PROGRAM SARJANA HUKUM  
**JUDUL** : PENGAWASAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) TERHADAP HAK ATAS TANAH MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2000 TENGANG PERUBAHAN UNDANG-UNDANG NOMOR 21 TAHUN 1997 TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DI KOTA PALEMBANG

Dengan diterimanya skripsi ini, sesudah lulus dan Ujian Komprehensif, Penulis berhak memakai gelar:

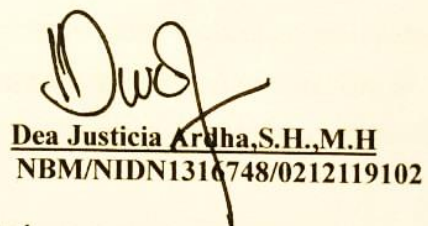
**SARJANA HUKUM**

Pembimbing I



**Yudistira Rusydi, S.H., M.Hum**  
NBM/NIDN1100662/0209066801

Pembimbing II



**Dea Justicia Artha, S.H., M.H**  
NBM/NIDN1316748/0212119102

Mengetahui  
Wakil Dekan I Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Palembang



**Yudistira Rusydi, S.H., M.Hum**  
NBM/NIDN1100662/0209066801

## **PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Amelia Putri Alkad  
Nim : 502022128  
Email : ameliaalkad@gmail.com  
Fakultas : Hukum  
Program Studi : Program Sarjana Hukum  
Judul Skripsi : **PENGAWASAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) TERHADAP HAK ATAS TANAH MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2000 TENTANG PERUBAHAN UNDANG-UNDANG NOMOR 21 TAHUN 1997 TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DI KOTA PALEMBANG**

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Hasil karya yang saya serahkan ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar kesarjanaan baik di Universitas Muhammadiyah Palembang maupun di institusi Pendidikan lainnya;
2. Hasil karya saya ini bukan saduran/terjemahan melainkan merupakan gagasan, rumusan, dan hasil pelaksanaan penelitian/implementasi saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan pembimbing akademik dan narasumber penelitian;
3. Hasil karya saya ini merupakan hasil revisi terakhir setelah diujikan yang telah diketahui dan disetujui oleh pembimbing; dan
4. Dalam karya saya ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali yang digunakan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila di kemudian hari terbukti ada penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya saya ini, serta sanksi lain yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Palembang.

Palembang, 26 Februari 2026



Amelia Putri Alkad

## **MOTO DAN PERSEMBAHAN**

“Kerja keras hari ini Adalah keberhasilan di masa depan”

إِلَّ طَرِيقًا بِهِ لَهُ اللَّهُ سَهَّلَ عِلْمًا، فِيهِ يُلْتَمَسُ طَرِيقًا سَلَكَ مَنْ

الْجَنَّةِ ي

*"Barangsiapa menempuh jalan untuk mencari ilmu, Allah akan memudahkan baginya jalan menuju surga."(HR. Muslim, No. 2699)*

### **Ku Persembahkan Skripsi ini untuk:**

1. Kepada “Papa dan Mama ku Tercinta”, H. Muhammad Alkad, S.H, dan Hj. Heriyati, S.Pd. Terima Kasih Atas Cinta Yang Engkau Berikan serta dukungan, support selama saya menempuh pendidikan Sarjana Hukum.
2. Buat Kakak-Kakak ku. Kepada Aresy Fadli Alkad, S.E.,M.M, Anni Marisa Alkad, S.Pd.,M.Pd, Amri Mizwar Alkad, S.E, Ahsani Qodri Alkad, S.H, Arif Fajri Alkad, S.H.,M.Kn. Terima Kasih Atas Doa Dan Dukungan kalian semua.
3. Buat Tim Podcast Fakultas Hukum yang selalu memberikan wadah dan support selama saya menempuh pendidikan Sarjana Hukum.
4. Buat Almamater Universitas Muhammadiyah Palembang tercinta ku.

## **BIODATA MAHASISWA**

### **Data Pribadi**

Nama : Amelia Putri Alkad  
NIM : 502022128  
Tempat, Tanggal Lahir : Palembang, 16 Juli 2004  
Status : Mahasiswa/i  
Agama : Islam  
Pekerjaan : Mahasiswa/i  
Alamat : Putriwulan Nomor 101, Bukit Baru  
No Telp : 083168198916  
Email : ameliaalkad@gmail.com  
No Hp : 083168198916  
Nama Ayah : H. Muhammad Alkad, S.H  
Pekerjaan Ayah : Pensiunan BUMN Pusri  
Alamat : Putriwulan Nomor 101, Bukit Baru  
No. Hp : 08127112680  
Nama Ibu : Hj. Heriyati, S.Pd  
Pekerjaan Ibu : Ibu Rumah Tangga  
Alamat : Putriwulan Nomor 101, Bukit Baru  
No. Hp : 089699390753  
Wali

### **Riwayat Pendidikan\*)**

Tk : TK PUSRI PALEMBANG  
SD : SD PUSRI PALEMBANG  
SMP : SMP NEGERI 17 PALEMBANG  
SMA : SMA NEGERI 10 PALEMBANG

Mulai mengikuti perkuliahan Program Strata-1 pada Jurusan/Program Studi Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang bulan September 2022

## ABSTRAK

**“PENGAWASAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) TERHADAP HAK ATAS TANAH MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2000 TENTANG PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 21 TAHUN 1997 TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DI KOTA PALEMBANG”.**

**AMELIA PUTRI ALKAD**

Pengawasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Hak atas Tanah menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pihak berwenang melakukan penyelidikan atau klarifikasi terhadap dugaan penyalahgunaan wewenang atau pungutan liar (*pungli*) yang terkait dengan pelayanan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) seperti contohnya adalah kasus-kasus pemberian diskon atau keringanan pajak yang tidak sesuai prosedur. Bentuk pengawasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yaitu Kantor Pertanahan hanya akan memproses pendaftaran peralihan hak (balik nama sertifikat) setelah wajib pajak menyerahkan bukti lunas BPHTB dan Akta dari PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang sudah tervalidasi. Adapun rumusan masalah pada penelitian ini yaitu apa Dasar Penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kota Palembang dan bagaimana bentuk pengawasan terhadap Pungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kota Palembang. Metode yang digunakan dalam skripsi ini adalah Metode Empiris. Metode Empiris adalah penelitian yang dilakukan dengan cara observasi dan wawancara, metode ini dilaksanakan ke lapangan untuk melakukan penelitian. Dasar Penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Palembang ialah Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2023 yaitu Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang mengatur dan menetapkan jenis-jenis pajak daerah dan retribusi daerah, tarif pajak, subjek dan objek pajak, subjek dan objek retribusi, serta tata cara pemungutan, sesuai dengan Undang-Undang terbaru. Kemudian Bentuk Pengawasan terhadap pungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yaitu pengawasan dari lingkup Internal. Pada pengawasan ini Pimpinan yang mengawasi pungutan tersebut. Pungutan wajib pajak dilaporkan ke Badan Pendapatan Daerah Kota Palembang. Pengawasan ini diawasi oleh Pimpinan, Kasubbid, dan Kabid.

**Kata Kunci :** Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Hak atas Tanah, Pendapatan Asli Daerah (PAD), dan Pengawasan.

## **ABSTRACT**

### **"SUPERVISION OF LAND AND BUILDING RIGHTS ACQUISITION DUTY (BPHTB) ON LAND RIGHTS ACCORDING TO LAW NUMBER 20 OF 2000 CONCERNING AMENDMENTS TO LAW NUMBER 21 OF 1997 CONCERNING LAND AND BUILDING RIGHTS ACQUISITION DUTY (BPHTB) IN THE CITY OF PALEMBANG"**

**AMELIA PUTRI ALKAD**

*Supervision of Land and Building Acquisition Fee (BPHTB) on Land Rights according to Law Number 20 of 2000 concerning Amendments to Law Number 21 of 1997 concerning Land and Building Acquisition Fee (BPHTB) is the authority to conduct investigations or clarifications on allegations of abuse of authority or extortion (pungli) related to the service of Land and Building Acquisition Fee (BPHTB) such as cases of granting discounts or tax relief that do not comply with procedures. The form of supervision of Land and Building Acquisition Fee (BPHTB) is that the Land Office will only process the registration of transfer of rights (change of name on the certificate) after the taxpayer submits proof of payment of BPHTB and a validated Deed from the PPAT (Land Deed Making Official). This is a key mechanism to prevent leaks. The formulation of the problem in this study is what is the Basis for Determining Land and Building Acquisition Fees in Palembang City and what is the form of supervision of Land and Building Acquisition Fees in Palembang City. The method used in this thesis is the Empirical Method. The Empirical Method is a research conducted by means of observation and interviews, this method is carried out in the field to conduct research. The Basis for Determining Land and Building Acquisition Fees (BPHTB) in Palembang City is Regional Regulation Number 4 of 2023, namely Regional Taxes and Regional Levies which regulate and determine the types of regional taxes and regional levies, tax rates, tax subjects and objects, subjects and objects of levies, and collection procedures, in accordance with the latest Law. Then the Form of Supervision of Land and Building Acquisition Fees (BPHTB) levies is supervision from the Internal scope. In this supervision, the Leader supervises the levy. Taxpayer levies are reported to the Palembang City Regional Revenue Agency. This supervision is supervised by the Leader, Sub-Division Head, and Division Head.*

**Keywords:** *Land and Building Acquisition Tax (BPHTB), Land Rights, Regional Original Revenue (PAD).*

## KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum waramatullahi wabarakatuh

Segala puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, hidayah, dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul: **“Pengawasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Hak atas Tanah Menurut Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Palembang”**.

Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak akan terselesaikan tanpa bantuan, bimbingan, dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat:

1. Bapak Prof. Dr. Abid Djazuli, S.E., M.M. selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Palembang.
2. Bapak H. Abdul Hamid Usman, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang
3. Bapak H. Yudistira Rusydi, S.H.,M.Hum. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang sekaligus Dosen Pembimbing I dan Pembimbing Akademik dan Ibu Dr. Khalisah Hayatuddin, S.H.,M.Hum. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
4. Bapak Dr. Helwan Kasra, SH., M.Hum selaku Ketua Program Studi dan Ibu Dea Justicia Ardha, SH., MH selaku Sekretaris Prodi pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang sekaligus

- Dosen Pembimbing II yang telah memberikan arahan, bimbingan, serta masukan kepada penulis dalam proses penyusunan skripsi ini;
5. Kepala Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Palembang dan Notaris-PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Kota Palembang yang telah memberikan izin untuk penelitian;
  6. Bapak dan ibu dosen beserta seluruh jajaran yang telah memberikan ilmu dan pengalaman berharga selama masa perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang;
  7. Seluruh Keluargaku tercinta, yang selalu memberikan doa, dukungan moral, dan materi hingga skripsi ini dapat diselesaikan.
  8. Teman Seperjuanganku, Riana Ralin di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang, yang senantiasa memberikan semangat, kebersamaan, selama proses perkuliahan dan penyusunan skripsi ini.
  9. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu, yang telah membantu secara langsung maupun tidak langsung dalam penyelesaian skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, baik dari segi isi maupun penyajiannya. Oleh karena itu, kritik dan saran yang konstruktif sangat diharapkan untuk perbaikan di masa mendatang. Akhir kata, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi penulis sendiri, pembaca, dan pihak-pihak yang memerlukannya.

Palembang, 26 Februari 2026  
Penulis,



Amelia Putri Alkad  
NIM. 502022128

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>PENDAFTARAN SKRIPSI .....</b>	<b>iv</b>
<b>PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT .....</b>	<b>v</b>
<b>MOTO DAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>vii</b>
<b>BIODATA MAHASISWA .....</b>	<b>viii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>ix</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>x</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. LatarBelakang .....	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Ruang Lingkup dan Tujuan .....	10
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	11
E. Kerangka Konseptual Metode Penelitian .....	12
F. Review Studi Terdahulu yang Relevan.....	14
G. Metode Penelitian .....	16
H. Sistematika Penulisan .....	18

<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>20</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Pengawasan.....	20
B. Tinjauan Umum Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) .....	27
C. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah .....	46
<b>BAB III PEMBAHASAN.....</b>	<b>54</b>
A. Dasar Penetapan Bea Hak Atas Tanah Di Kota Palembang. ....	54
B. Bentuk Pengawasan Terhadap Pungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Di Kota Palembang .....	58
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>70</b>
A. Kesimpulan .....	70
B. Saran .....	72

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **LAMPIRAN**

**DAFTAR TABEL**

**Tabel I.I Review Studi Terdahulu yang Relevan.....14**

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Indonesia merupakan negara yang kaya akan sumber daya alam. Hutan, air, tanah, dan segala kekayaan yang terkandung di dalamnya adalah milik negara. Tanah tidak hanya memiliki nilai ekonomi, tetapi juga menjadi tempat tinggal keluarga dan komunitas serta tempat mereka mencari naskah.<sup>1</sup>

Pajak merupakan salah satu unsur yang sangat penting bagi kelangsungan hidup suatu negara, karena pajak merupakan sumber pendapatan utama suatu negara untuk mencapai kesejahteraan. Tanpa pemungutan pajak, keuangan pemerintah pasti akan terpuruk, terutama di negara berkembang seperti Indonesia. Banyak dari negara anggota termasuk Indonesia yang mengandalkan pendapatan pajak sebagai sumber pendapatan utama bagi negara bagian tersebut. Di era reformasi ini, negara Indonesia telah mengubah sistem perpajakan yang ada di Indonesia. Artinya, sistem yang tadinya terpusat kini beralih ke sistem pemungutan pajak daerah, dimana pemerintah pusat hanya menerima sekitar proses dari total penerimaan pajak yang dihasilkan. Penerapan otonomi daerah mempengaruhi sektor keuangan pusat bagi daerah, sehingga berdampak pada adanya sumber pendapatan nasional seperti pajak bumi, bangunan daerah, perkotaan, dan bea perolehan tanah.

---

<sup>1</sup> Fatma Ulfatun Najicha 2021,. *“Dampak kebijakan konversi kawasan hutan lindung menjadi kawasan pertambangan akan menyebabkan degradasi hutan pada tahun*, Jurnal Proceeding of Conference on Law and Social Studies, 2021, Palembang, halaman 14

Berdasarkan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah bertujuan untuk mewujudkan hubungan keuangan yang adil, efektif, efisien, dan akuntabel antara pusat dan daerah, serta meningkatkan pelayanan public dan kesejahteraan masyarakat secara merata. Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah pendapatan daerah yang diperoleh dari pajak daerah, retribusi daerah, pendapatan daerah yang dipisahkan dari hasil pengelolaan aset daerah, dan Pendapatan Asli Daerah (PAD) lain yang sah untuk meningkatkan kesejahteraan warga setempat tidaklah mudah. Dalam proses pengorganisasian rumah tangga itu sendiri, pelaksanaan kegiatan dan pengelolaan keuangan, pemerintah daerah harus mempunyai sumber daya keuangan yang cukup, dan sumber daya akan meningkat dari tahun ke tahun.<sup>2</sup> Oleh karena itu, pemerintah daerah harus berupaya mengoptimalkan sumber daya keuangan daerah, diantaranya merupakan Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang terdiri dari pajak, pelayanan publik dan hasil pengelolaan aset daerah yang merupakan pendapatan asli daerah lain secara individual. Pendapatan Asli Daerah (PAD) berlaku.

Bertambahnya jumlah penduduk di Sumatera Selatan, tidak mengherankan jika pemungut pajak akan berdampak pada pendapatan daerah secara keseluruhan. Hal ini tentunya akan berdampak pada peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) warga kota Palembang yang bekerja dan memperoleh penghasilan dari perusahaan yang berpusat di Kota Palembang. Semua orang perseorangan atau

---

<sup>2</sup> Republik Indonesia, Undang-undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang *Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 5.

badan hukum dikenakan pajak penghasilan. Pajak sebagian besar dipungut dan dikelola oleh pemerintah pusat, namun pungutan dan pendapatan diserahkan kepada pemerintah daerah. Tentunya semakin tinggi pendapatan pekerja di Kota Palembang maka semakin tinggi pula tingkat kesejahteraannya.

Para imigran sangat berkepentingan untuk tinggal jangka panjang sehingga didorong untuk memiliki aset berupa tanah dan bangunan untuk memenuhi kebutuhan penghidupan mereka. Selain karena tanah dan bangunan memiliki nilai yang menguntungkan, tanah juga dapat digunakan sebagai penyimpan nilai yang relatif baik untuk investasi masa depan. Besarnya minat masyarakat untuk memilikiharta berupa tanah dan bangunan mempengaruhi besarnya pajak atas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam transaksi yang terjadi.<sup>3</sup>

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ini mempengaruhi pelaksanaan kewajiban di bidang pertanahan, baik melalui dampaknya terhadap penafsiran ketentuan-ketentuan tertentu dalam Undang-undang Pokok Agraria (misalnya mengenai konsep hak atas tanah) maupun melalui dampaknya tentang Pemenuhan Kewajiban terhadap Pemerintah Daerah, khususnya perusahaan jasa di sektor pedesaan sertifikat kepemilikan tanah sedang disiapkan.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) memaparkan sejumlah praktik mafia tanah yang mengalihkan hak atas tanah atau bangunan menurut pemilik asli. Dirjen Penanganan Sengketa dan

---

<sup>3</sup> Habibah Ramadhani Nasution, 2024, *Analisis Implementasi Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Indonesia*, Jurnal Rumpun Manajemen dan Ekonomi 1 (3), Halaman 520-528

Perseteruan Pertanahan (PSKP) R.B. Agus Widjayanto menyampaikan praktik-praktik mafia tanah telah menggurita, lantaran pihak terlibat mulai menurut hulu sampai hilir. Kurangnya pengenalan dan syarat ekonomi yang lemah warga pada Indonesia mengakibatkan banyaknya perkara pertanahan, seiring menggunakan bertambahnya jumlah penduduk pada Indonesia. Perseteruan warga ini perlunya payung aturan buat sebagai landasan atau pegangan mereka bila menerima pertarungan pada pertanahan. Pemberian kepastian aturan pada bidang pertanahan ini, memerlukan perangkat aturan yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten dan sinkron menggunakan jiwa serta isi ketentuan-ketentuannya.

Pertanggung jawaban Negara adalah salah satu kewajiban atas tindakan-tindakan yang melanggar aturan internasional.<sup>4</sup> Oleh karena itu, pemerintah mempunyai kewajiban memberikan perlindungan hukum kepada warga. Perlindungan hukum tersebut merupakan implementasi dari Pancasila, sila kelima kemanusiaan yang adil dan beradab. Prinsip-prinsip kemanusiaan juga diperlukan di sini agar dapat menjamin hukum yang adil bagi warga negara di semua tingkatan yang merupakan aspek paling mendasar dalam melindungi hak asasi manusia secara bermartabat. Secara luas, maksud menggunakan penegakan aturan merupakan suatu bentuk menurut aplikasi nilai menurut analisis kaidah-kaidah dan sikap tertib pada lingkungan bermasyarakat, sebagai akibatnya pada pelaksanaannya penegakan aturan sebatas aplikasi peraturan perundang-undangan

---

<sup>4</sup> Intan Sekar Arum, I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, Fatma Ulfatun Najicha. 2021, "Pertanggungjawaban Indonesia terhadap Pencemaran Udara Akibat Kebakaran Hutan dalam Hukum Internasional". Jurnal Hukum. Volume 1, Nomor 6.

atau keputusan hakim, selain itu juga berkaitan menggunakan beragam faktor yang memengaruhinya, baik faktor yang memengaruhinya secara eksklusif maupun tidak secara langsung.<sup>5</sup>

Tanah memiliki peranan penting pada kehidupan rakyat menjadi prasarana pada bidang Perumahan, Perindustrian juga Jalan menjadi Kepentingan Umum. Tanah memiliki nilai ekonomi yang relatif tinggi dan tanah bisa dievaluasi menjadi benda permanen yang bisa dipakai menjadi tabungan lantaran nilai ekonomi dalam tanah semakin tahun semakin tinggi menjadi daya jual pada rakyat. Selain itu, tanah adalah pemukiman berdasarkan sebagian umat insan. Asal kehidupan bagi insan yang mencari nafkah melalui bisnis pertanian dan Perkebunan. Akhirnya tanah juga dijadikan persemayaman terakhir bagi seorang yang lahir dan hidup di dunia.<sup>6</sup>

Masalah pertanahan adalah salah satu sektor pembangunan yang memerlukan penanganan yang sangat berfokus dan ekstra hati-hati berdasarkan pemerintah, diperlukannya ekstra kehati-hatian ini lantaran tanah adalah kebutuhan yang sangat penting bagi masyarakat, disinilah posisi pemerintah pada menangani pertarungan pertanahan dihadapkan dalam perkara yang serba sulit. Pada sisi menjadi pemerintah, memiliki kewajiban buat melindungi, mengatur ketertiban, dan kesejahteraan masyarakat, dan dalam sisi lain. Tuntutan percepatan

---

<sup>5</sup> Himmatul Izza Nur Fadhila, Fatma Ulfatun Najicha. *Pentingnya Memahami dan Mengimplementasikan Nilai-nilai Pancasila di Lingkungan Masyarakat*. Jurnal Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan. Volume 4, Nomor 2. 2021.

<sup>6</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Halaman 59

pembangunan ekonomi yang wajib dipacu yang dalam akhirnya membutuhkan tanah menjadi pijakan ekonomi tersebut.<sup>7</sup>

Ditetapkannya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai tanggung jawab wilayah, menurut perumusan kebijakan, aplikasi pemungutan, dan pemanfaatan pendapatan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Tugas dan tanggung jawab wilayah untuk mendapatkan pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) perlu diatur dan ditetapkan menggunakan suatu peraturan, sebagai akibatnya setiap wilayah terdorong buat segera mempersiapkan segala sesuatu yang diharapkan untuk pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) diawali menggunakan Peraturan Daerah (Perda). Oleh karena itu, salah satu indikator yang bisa dipakai untuk melihat kesiapan wilayah memungut Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan perkembangan penerbitan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) kepada kabupaten atau kota dari waktu ke waktu.

Hal ini menjadi perseteruan dalam penulisannya mengenai pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan ukuran keefektivan pemungutan pajak BPHTB selesainya adanya peralihan berdasarkan pemerintah sentra ke pemerintah daerah untuk dijadikan daerah.<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> Muhammad Arba, *Hukum Agraria*, Sinar grafika (Jakarta 2021), Halaman 9-10

<sup>8</sup> Yohana Danut dan Ary Yunita Anggraeni, "*Analisis Efektivitas Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan Sosialisasi Perpajakan terhadap*

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, selanjutnya dianggap Pajak. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam dasarnya dikenakan atas setiap perolehan hak yang diterima oleh orang eksklusif atau badan yang menjadi aturan terjadinya pada Wilayah Hukum Negara Indonesia.

Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang didasarkan pada dasar hukum Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 dan pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan merupakan pajak yang dipungut atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan menyatakan bahwa akan ada dipungut dari pajak pusat. Oleh karena itu, mulai tanggal 1 Januari 2011, Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP Pratama) tidak lagi memberikan pelayanan administrasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan wajib pajak yang melaporkan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terkait proses transaksi *real estate* yang akan diadministrasikan secara langsung oleh Pemerintah Kabupaten atau Kota.

Pembagian peran dalam pengelolaan administrasi perpajakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang didasarkan pada pengalaman dan keterampilan masing-masing individu, sehingga setiap individu dapat menjalankan tugasnya secara baik dan maksimal. Melalui pertimbangan dan seleksi lebih lanjut terhadap usulan pribadi, pembagian tugas harus disesuaikan dengan keterampilan dan pengetahuan agar pelaksanaan tugas efektif. Prinsip

menempatkan orang yang tepat di tempat yang tepat menjamin stabilitas, kelancaran dan efisiensi kerja. Pembagian kerja yang tepat adalah kunci organisasi kerja. Kelalaian dalam pembagian kerja mengurangi dampak menguntungkan dan dapat menyebabkan kegagalan dalam pelaksanaan tugas. Oleh karena itu, manajer dan pemimpin yang berpengalaman menetapkan pembagian kerja sebagai prinsip utama, yang menjadi titik awal bagi prinsip-prinsip lainnya. Bea Pendapatan Daerah Kota Palembang bersiap membagi operasional dengan efektif dan selektif dalam pengelolaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Penelitian mengenai Pengawasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Palembang dilakukan karena berkaitan dengan optimalisasi pendapatan daerah, pencegahan kebocoran pajak, peningkatan kepatuhan wajib pajak, serta memastikan bahwa proses pemungutan pajak berjalan secara transparan dan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Pengawasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dilakukan bukan hanya faktor administrasi, tetapi juga terdapat beberapa potensi permasalahan yang dapat terjadi dalam proses pemungutan pajak tersebut, seperti permasalahan dari Pihak masyarakat (Wajib Pajak), contohnya, upaya menghindari pajak, kurangnya kesadaran dan pemahaman Masyarakat terhadap kewajiban pajak. Adapun permasalahan dari Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Palembang, seperti keterbatasan sumber daya dalam proses verifikasi, perlunya peningkatan transparansi dan akuntabilitas. Tujuan dilaksanakan pengawasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ini adalah memastikan nilai transaksi

yang dilaporkan sesuai dengan kondisi sebenarnya, mencegah terjadinya kebocoran penerimaan pajak daerah, meningkatkan kepatuhan masyarakat dalam membayar pajak, dan mewujudkan sistem pemungutan pajak yang transparan dan akuntabel.

Kejaksaan Negeri Palu menemukan dugaan korupsi dari pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Pemerintah Kota Palu. Kepala Kejaksaan Negeri Palu didampingi oleh Kepala Seksi Tindak Pidana Khusus melaksanakan *expose* hasil penyelidikan dugaan penyimpangan anggaran pada Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Pemerintahan Kota Palu Provinsi Sulawesi Tengah TA 2018 dan TA 2019 bersama dengan para jaksa. Hasil fakta ditemukan adanya ketidaksesuaian antara data dari Kantor Pertanahan Kota Palu, Badan Pendapatan Daerah Kota Palu serta rekening Koran Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dari Bank Sulawesi Tengah yang disetorkan oleh wajib pajak tahun 2018 yang tidak terdapat bukti mutasi dalam rekening koran sebanyak 107 pemohon dengan nilai sebesar Rp 1.537.076.004,00,- dan tahun 2019 dengan jumlah 91 pemohon senilai Rp 1.127.408.050,00,- namun kenyataannya dalam dokumen pengurusan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terdapat bukti setoran oleh pemohon ke Bank Sulawesi Tengah dan diterbitkannya SSPD-BPHTB (Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan).<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Witjaksana, Berita Kejaksaan Negeri Palu, “Korupsi dari Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Pemerintah Kota Palu”, 2024.

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul **“Pengawasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Hak atas Tanah menurut Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kota Palembang”**.

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan yang menjadi fokus penelitian ini :

1. Apa yang menjadi Dasar Penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah di Kota Palembang ?
2. Bagaimanakah bentuk pengawasan terhadap Pungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Palembang ?

### **C. Ruang Lingkup**

Pokok kajian mencakup tentang pengawasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kota Palembang, serta hubungan antara Kebijakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan hak atas tanah, termasuk tantangan, praktik yang ada, dan dampak yang ditimbulkan baik dari sisi administrasi, hukum, dan ekonomi. Penyusunan dalam ruang lingkup ini bertujuan untuk memberikan Gambaran yang jelas mengenai peran pengawasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap perubahan hak atas tanah dan bagaimana Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang

Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang diterapkan pada Tingkat daerah, khususnya di Kota Palembang.

#### **D. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

##### **1. Tujuan Penelitian**

Adapun Tujuan yang dicapai dalam penelitian ini adalah :

- a) Menganalisis Dasar Penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Palembang.
- b) Menganalisis bentuk Pengawasan terhadap Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Palembang.

##### **2. Manfaat Penelitian**

Adapun Manfaat penelitian dalam skripsi ini, yaitu :

- a) Manfaat Teoritis

Didalam kajian mengenai Pengawasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan mencakup Penelitian yang membantu mengatur dan mengendalikan transaksi tanah, yang efektif dalam memperbaiki *asset public*. Sedangkan di dalam perbandingan hukum, Kajian ini memastikan keadilan kepastian hukum, dan efisiensi dalam pengelolaan hak atas tanah.

- b) Manfaat Praktis

Kajian ini dapat meningkatkan pendapatan negara dan daerah, serta mempermudah administrasi tanah. Kajian ini juga mendukung

Pembangunan ekonomi properti dengan menciptakan lingkungan yang lebih transparan, adil, serta teratur dalam hal transaksi tanah dan bangunan. Pengawasan ini juga memberikan perlindungan bagi hak-hak pemilik tanah.

### **E. Kerangka Konseptual**

Untuk memahami dan memperjelas uraian dan pembahasan konseptual judul ini maka dalam kerangka konseptual dijelaskan beberapa penjelasan dan makna yaitu :

1. Pengawasan merupakan sebuah proses untuk memastikan bahwa semua aktifitas yang terlaksana telah sesuai dengan apa yang telah direncanakan sebelumnya. Pengawasan yaitu suatu upaya sistematis manajemen untuk melakukan perbandingan kinerja standar, rencana atau tujuan yang sudah ditentukan sebelumnya untuk menetapkan apakah kinerja sejalan dengan standar tersebut dan untuk memutuskan tindakan perbaikan dibutuhkan untuk melihat bahwa sumber daya manusia dimanfaatkan dengan seefektif dan seefisien mungkin didalam mencapai tujuan.<sup>10</sup>
2. Bea Perolehan Hak atas Tanah Bangunan (BPHTB) adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atau BPHTB diatur dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 dan telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 (selanjutnya hanya disebut Undang-undang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan).

---

<sup>10</sup> H Fauzan, *Sistem Pengendalian Manajemen*, Tangerang : Indogo Media, Halaman 15, 2024.

Disebutkan bahwa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah bea yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Setiap perolehan hak atas tanah dan bangunan, warga negara diwajibkan membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Dalam bahasa sehari-hari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) juga dikenal sebagai bea pembeli, jika perolehan berdasarkan proses jual beli. Tetapi dalam Undang-undang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dikenakan tidak hanya dalam perolehan berupa jual beli. Semua jenis perolehan hak tanah dan bangunan dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).<sup>11</sup>

3. Hak atas tanah yang bersifat primer, yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah negara. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas tanah Negara, Hak Pakai atas tanah Negara. Hak atas tanah yang bersifat sekunder, yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan atas tanah yaitu Hak Milik, Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai atas tanah Hak Milik, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil

---

<sup>11</sup> Intan Permatasari, Firman Floranta Adonara, Bhim Prakoso, 2024, *Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli*, Jurnal Action Research Literate, Volume 8 : 5, Halaman 2.

(Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.<sup>12</sup>

4. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

#### **F. Review Studi Terdahulu yang Relevan**

Kredibilitas Penelitian diperlukan sebagai bukti tidak adanya plagiarisme antara peneliti terdahulu dengan penelitian yang dilakukan. Penelitian Hukum yang Berjudul : “Pengawasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Hak atas Tanah menurut Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Palembang” dan asli dilakukan penelitian sendiri oleh peneliti dengan studi kepustakaan dan lapangan.

Tabel ini sebagai perbandingan atau referensi terhadap penelitian skripsi milik saya dengan peneliti skripsi terdahulu :

**Tabel I.I Review Skripsi dan Jurnal**

No	Nama	Judul	Pembahasan
1	Fitri Yani Panggabean, Dosen Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi, Risvaulina	Analisis Efektivitas dan Kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Langkat	Penelitian ini membahas seberapa besar Tingkat efektivitas pemungutan pajak daerah khususnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Langkat. Pembangunan

<sup>12</sup> Putu Diva Sukmawati, *Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia*, Jurnal Ilmu Hukum *Sui Generis* 2 (2), Halaman 89-102, Tahun 2022.

	Sitorus, Alumni Program Studi Akuntansi, Universitas Pembangunan Panca Budi (Jurnal)		daerah juga bertujuan untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan, baik jangka Panjang maupun jangka pendek. <sup>13</sup>
2	Tri Mardhi Jaya, Badan Pertanahan Republik Indonesia Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta. (Skripsi)	Implikasi Penghapusan Verifikasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Pelayanan Pertanahan (Studi di kantor pertanahan Kota Padang).	Penghapusan verifikasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan juga berimplikasi pada perubahan pola koordinasi antara Kantor Pertanahan Kota Padang dengan DPKA Kota Padang. Koordinasi yang semula terjalin harmonis dengan pelibatan DPKA dalam proses verifikasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Penghapusan verifikasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). <sup>14</sup>
3	Retno Suari Diono, Universitas Brawijaya Fakultas Ilmu Administrasi Jurusan Administrasi Bisnis Program studi Perpajakan (Skripsi)	Analisis Penentu Realisasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Lamongan.	Pajak mempunyai peran yang sangat besar dalam rangka pembiayaan Pembangunan, terutama untuk menunjang keberhasilan Pembangunan ekonomi daerah dan Pembangunan nasional. Pembangunan ekonomi merupakan suatu proses Dimana pemerintah daerah dan seluruh komponen Masyarakat mengelola

<sup>13</sup> Jurnal Akuntansi Bisnis dan Publik, Halaman 165-166, Volume 9 Nomor 2, Februari 2019

<sup>14</sup> Adimas Wahyu Widayat, *Analisis Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Dalam Proses Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kabupaten Kebumen*, 2016, Halaman 7

			berbagai sumber daya yang ada pada daerahnya masing-masing dan membentuk suatu pola kemitraan antara pemerintah daerah dengan sektor swasta untuk menciptakan suatu lapangan kerja baru dan dapat mendorong terciptanya peningkatan kegiatan ekonomi di daerah tertentu. <sup>15</sup>
--	--	--	--

Berdasarkan Tabel Review Studi di atas yang membedakan peneliti terdahulu dengan penelitian milik saya adalah penelitian saya berfokus pada apa yang menjadi dasar penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah di Kota Palembang dan Bagaimanakah bentuk pengawasan terhadap Pungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Palembang.

## G. Metode Penelitian

Metode penelitian ini berisi tentang pembahasan-pembahasan sebagai berikut:

### 1. Jenis Penelitian

Sejalan dengan judul dan ruang lingkup penelitian maka metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah Metode Empiris Penelitian ini akan melakukan observasi dan data yang diperoleh langsung dari lapangan, bukan hanya kajian teori atau literatur. Penelitian ini penting karena hasilnya lebih konkret dan dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah.

---

<sup>15</sup> Arthur Simanjuntak, Mitha Christina Ginting, 2019. *Pengaruh Pajak Daerah, Retribusi Daerah, Dana Alokasi Umum, dan Dana Alokasi Khusus terhadap Belanja Daerah*, Jurnal Manajemen 5 (2), Halaman 183-194.

## 2. Sumber Data

Sumber data yang di peroleh yaitu:

- a. Data primer yang diperoleh dari Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah melalui wawancara dengan BAPENDA (Badan Pendapatan Daerah) Kota Palembang dan Notaris-PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) di Kota Palembang mengenai bagaimana mekanisme pengawasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan tantangannya.
- b. Data sekunder mencakup literatur hukum seperti buku, jurnal, dan artikel yang membahas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Peraturan Menteri Keuangan seperti PMK 163/2008 tentang Pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Bahan Hukum yang digunakan, yaitu :
  - 1) Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang di dapat dari Undang-Undang, Peraturan Perundang-Undangan.
  - 2) Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti hasil-hasil penelitian rancangan undang-undang, karya ilmiah, dan juga buku-buku.
  - 3) Bahan hukum tersier antara lain bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus besar Bahasa Indonesia, Kamus Bahasa Belanda, Ensiklopedia, dan Sumber Internet.

### 3. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dilakukan dengan cara melakukan penelitian langsung ke lapangan dengan melakukan wawancara kepada objek yang akan diteliti yaitu Badan Pendapatan Daerah Kota Palembang di dukung dengan Penelitian Kepustakaan (*Library Research*).<sup>16</sup> Penelitian kepustakaan yaitu melakukan pengkajian terhadap data sekunder berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier yang relawan dengan permasalahan penelitian ini.

### 4. Analisis Pengolahan Data

Pengolahan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kualitatif. Penelitian Kualitatif berfokus pada analisis data yang dapat diukur secara numerik. Fokus utamanya adalah memahami makna, pengalaman, dan proses suatu kelompok maupun individu dalam penelitian tersebut.

### 5. Sistematika Penulisan

Rencana penulisan skripsi ini akan disusun secara keseluruhan dalam 4 (empat) Bab dengan sistematika sebagai berikut:

#### **BAB I           Pendahuluan**

Menguraikan Latar Belakang, Rumusan Masalah, Ruang Lingkup, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka

---

<sup>16</sup> Hanum Krisna Sari, Dewi Rahayu, “Potensi dan Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kota Banjarmasin”, Jurnal Ilmu Ekonomi dan Pembangunan, 2020

Konseptual, Review Studi Terdahulu yang Relevan, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan.

## **BAB II Tinjauan Pustaka**

Pada bab ini berisi paparan tentang kerangka teori yang erat kaitannya dengan permasalahan yang akan dibahas.

## **BAB III Pembahasan**

Berisikan tentang penjelasan hasil penelitian secara khusus menguraikan dan menganalisa permasalahan yang diteliti mengenai Apa yang menjadi Dasar Penetapan Bea Hak atas Tanah di Kota Palembang dan Bagaimanakah bentuk pengawasan terhadap Pungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Palembang

## **BAB IV Penutup**

Dalam Bab ini, penulis menarik kesimpulan dari uraian penjabaran pada skripsi ini dan serta memberikan saran.

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **LAMPIRAN**

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Abdurahman, *Supervisi dan Pengawasan dalam Pendidikan*, (2021)
- Adrian Sutedi, *Hukum Pajak*, Sinar Grafika, (2022)
- Badan Keuangan Daerah Kota Palembang, *Kajian Evaluasi Penerapan e-BPHTB*, (2021)
- Badan Pemeriksa Keuangan (BPK), *Laporan Hasil Pemeritsaan atas Laporan Keuangan Pemerintah Daerah Kota Palembang*. (2021)
- BPK. *Ikhtisar Hasil Pemeriksaan*, (2021)
- Dadang Sufianto, *Pasang Surut Otonomi di Indonesia*, Jurnal Ilmu Politik, Pemerintahan, dan Administrasi Publik, (2020)
- Direktorat Jenderal Pajak, *Undang-undang Pajak Pertambahan Nilai Terbaru*, (2025)
- Direktorat Jenderal Pajak, *Modul Pajak Pertambahan Nilai*, Jakarta : DIP Kemenken RI, (2021)
- Dispenda Kota Palembang, *Laporan Kinerja Instansi Pemerintah*, (2021)
- Fradilla Herlin, SE Rosita, Hasan Basri ME, *Keuangan Daerah*, CV. Azka Pustaka, (2021)
- H Fauzan, *Sistem Pengendalian Manajemen*, Tangerang : Indogo Media (2024)
- Inspektorat Daerah Kota Palembang, *Laporan Hasil Audit Internal*, (2020)
- Aris Sarjito, *Dasar-dasar Administrasi Publik*, Indonesia Emas Group, (2024)
- I Wayan Budi Satriya, Sari Sari, Loso Judijanto, Baihaqi, Tri Irawati, Iwan Harsono, *Konsep Dasar Perpajakan : Memahami Konsep-konsep Dasar dalam Kajian Perpajakan di Indonesia*, PT. Green Pustaka Indonesia, (2024)
- Mardiasmo, *Perpajakan Edisi Revisi*, (Yogyakarta : Andi), (2018)
- Mardiasmo, *Perpajakan Edisi Baru*, (Yogyakarta : Andi, (2019)
- Mekari Klik Pajak, *Dispenda atau Bapenda : Tugas dan Fungsinya*, (2023)
- Melissa Arifin, *Sistem Perpajakan di Indonesia*, (2022)
- Muhammad Arba, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika (Jakarta 2021)

Rachmat Soemitro, *Asas dan Dasar Perpajakan Edisi Revisi*, (Bandung: Refika Aditama (2019)

Rahmat. J, *Dasar-dasar Perpajakan*, Bandung : Alfabeta, (2023)

Siahaan, Marihot Pahala, *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Berdasarkan UU No. 28 tahun 2009*, Jakarta: Rajawali Pers, (2016)

Siti Mulyani, *Implementasi Undang-undang No.20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Hubungannya Dengan Proses Pensertifikatan Tanah. (2024)*

Suandy, Erly. *Hukum Perpajakan*. Edisi 5. Penerbit Salemba Empat. Jakarta Selatan. (2021)

Tjip Ismail, *Potret Pajak Daerah di Indonesia*, Kencana, (2018)

Waluyo, *Perpajakan Indonesia*, Jakarta : Salemba Empat, (2020)

## **B . Peraturan Perundang-undangan**

Undang- Undang Republik Indonesia nomor 5 tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Pertanahan di Indonesia

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan,

Undang-Undang nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Peraturan Daerah Kota Palembang nomor 1 tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022, Nomor 5

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 16 tahun 2011 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 2 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2011.

Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 3 Tahun 2021 tentang Peryesuaian NPOPTKP.

### C. Jurnal

- Adimas Wahyu Widayat, *Analisis Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Dalam Proses Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kabupaten Kebumen*, (2016)
- Anak Agung Sagung Laksmi Dewi, Luh Putu Suryani, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah yang diperoleh secara Pewarisan*, Jurnal Analogi Hukum, (2023)
- Arthur Simanjuntak, Mitha Christina Ginting, *Pengaruh Pajak Daerah, Retribusi Daerah, Dana Alokasi Umum, dan Dana Alokasi Khusus terhadap Belanja Daerah*, Jurnal Manajemen, (2019)
- Aswarudin, Nurul Handini, Windi Melisa, Fenika Ardivani, Bintang Maharani, Atikah Zahrani, *Pengendalian dan Pengawasan dalam Manajemen Organisasi Pendidikan*, Mudabbir Journal Research and Education Studies, (2024)
- Dios Ferdian Herefa, *Fungsi Sosial Hak Milik atas Tanah Dalam Menunjang Pembangunan di Indonesia Menurut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*, Jurnal Elektronik Bagian Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Unsrat, (2020)
- Dormina Takaen, *Analisis Fungsi Pengawasan Inspektorat sebagai Pengawas Intern Pemerintah (APIP)*, Jurnal Riset Bisnis dan Manajemen, (2018)
- Dwi Sinta, Berlian Afriansyah, Ovita Charolina, Ecodemica, *Perubahan Peraturan Pajak Penghasilan pada Undang-undang Harmonisasi dan Perannya dalam memperkuat fungsi budgetair perpajakan*, Jurnal Ikhraith-Ekonomika, Universitas Persada Indonesia, Y. A. I, (2025)
- Efa Livyana Halim, Eka Nurfadila, Ita Wulandari, Linda Lidyawati, Mohammad Ridwan, *Konsep Dasar Pajak dan Jenis Usaha yang dikenakan Pajak*, Jurnal Study Islam, (2025)
- Faisal, Lalu Muhammad. "Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah ketika memperoleh tanah untuk tujuan kepentingan umum berdasarkan Jurnal Ilmiah Rinjani". Jilid 5. (2017)
- Fatma Ulfatun Najicha, "Dampak kebijakan konversi kawasan hutan lindung menjadi kawasan pertambangan akan menyebabkan degradasi hutan pada tahun, Jurnal, Palembang. (2021)

- Habibah Ramadhani Nasution, *Analisis Implementasi Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Indonesia*, Jurnal Rumpun Manajemen dan Ekonomi 1 (3). (2024)
- Hanum Krisna Sari, Dewi Rahayu, “*Potensi dan Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kota Banjarmasin*”, Jurnal Ilmu Ekonomi dan Pembangunan. (2020)
- Himmatul Izza Nur Fadhila, Fatma Ulfatun Najicha. *Pentingnya Memahami dan Mengimplementasikan Nilai-nilai Pancasila di Lingkungan Masyarakat*. Jurnal Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan. Volume 4, Nomor 2. (2021)
- Iin Meriza, *Pengawasan (Controlling) dalam Institusi Pendidikan*, Jurnal Ilmiah Pendidikan Agama Islam, (2018)
- Intan Sekar Arum, I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, Fatma Ulfatun Najicha. “*Pertanggungjawaban Indonesia terhadap Pencemaran Udara Akibat Kebakaran Hutan dalam Hukum Internasional*”. Jurnal Hukum. Volume 1, Nomor 6. (2021)
- Intan Permatasari, Firman Floranta Adonara, Bhim Prakoso, *Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pada Perjanjian Pengikatan Jual*, Jurnal Action Research Literate, Volume 8 : 5. (2024)
- Jurnal Akuntansi Bisnis dan Publik, Volume 9, Nomor 2, Fitri Yani Panggabean dan Risvaulina Sitorus, “*Analisis Efektivitas dan Kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Langkat*”. (2019)
- Marthen Salinding, *Karakteristik Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Milik*, Jurnal Akta Yudisia, (2017)
- Miftha Rizkina, S.E.,Ak., M.Si, CA, *Pengaruh Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah dengan Jumlah Penduduk sebagai Variabel Moderating*, Jurnal Perpajakan, (2019)
- Nazwa Dwi Fahira, *Pajak Pusat dan Pajak Daerah*, Jurnal Intelek Insan Cendikia (2025)
- Putu Diva Sukmawati, “*Hukum Agraria dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia*”, Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis, (2022)

Remang Ketike, *Analisis Kinerja Dinas Pengelolaan Keuangan Daerah di Bidang Pendapatan pada Kabupaten Gayo Lues*, Universitas Medan Area, (2019)

Sahat Parullan Remus, *Analisis Sistem Pengawasan terhadap Kinerja Karyawan*, Jurnal Ilmiah Methonomi, (2017)

Trisnasari, *Analisis Kontribusi Pajak dan Retribusi Pujak terhadap Pendapatan Asli Daerah*, Gorontalo Accounting Journal. (2022)

Yohana Danut dan Ary Yunuta Anggraeni, “*Analisis Efektivitas Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan Sosialisasi Perpajakan terhadap Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*”. Jurnal Ilmiah Bisnis dan Perpajakan. (2021)

#### **D. Skripsi**

Novita Vironika, Rina Tjandrakirana DP, dan Meita Rahmawati, *Efektivitas Sistem Pengendalian Internal dalam Pencapaian Target Penerimaan Pajak BPHTB di BPPD Kota Palembang*, Skripsi Universitas Sriwijaya, (2019)

Shavira Bonita, *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)*, Universitas Pelita Harapan Medan, (2022)