

**PROSEDUR PENGGUNAAN DOKUMEN BPHTB SEBAGAI PERSYARATAN  
ADMINISTRASI DALAM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS  
SERTIPIKAT HAK MILIK (SHM) PERORANGAN DI KANTOR  
PERTANAHAN KOTA BANDAR LAMPUNG**

**(Laporan Akhir)**

**Oleh**

**ANISA NUR ASYIFA**

**2301051001**



**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS LAMPUNG  
BANDAR LAMPUNG  
2026**

## **ABSTRAK**

### **PROSEDUR PENGGUNAAN DOKUMEN BPHTB SEBAGAI PERSYARATAN ADMINISTRASI DALAM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS SERTIPIKAT HAK MILIK (SHM) PERORANGAN DI KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDAR LAMPUNG**

**Oleh**

**ANISA NUR ASYIFA**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui prosedur penggunaan dokumen Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai persyaratan dalam peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik (SHM) perorangan di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung. Selain itu, penelitian juga bertujuan untuk menilai fungsi dan masalah yang muncul selama proses tersebut. Metodologi yang diterapkan dalam studi ini adalah pendekatan kualitatif, dengan pengumpulan data melalui wawancara, observasi, dan pengumpulan dokumentasi. Temuan penelitian menunjukkan bahwa prosedur penggunaan dokumen BPHTB telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ada, mulai dari pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), pemeriksaan dokumen di loket, hingga proses verifikasi di Kantor Pertanahan. BPHTB berfungsi vital sebagai syarat utama yang menentukan apakah dokumen peralihan hak bisa diproses atau tidak. Meski demikian, dalam praktiknya, masih ada beberapa isu yang muncul, seperti masalah pada sistem aplikasi, ketidaksesuaian dalam data, dan kelengkapan dokumen yang belum memenuhi standar. Oleh karenanya, diperlukan peningkatan kerjasama antar lembaga serta perbaikan dalam sistem pelayanan untuk meningkatkan efisiensi dalam proses pemindahan hak atas tanah.

**Kata Kunci : BPHTB, Peralihan Hak, Sertifikat Hak Milik, Prosedur, Kantor Pertanahan**

## **ABSTRACT**

### **PROCEDURE FOR USING BPHTB DOCUMENTS AS ADMINISTRATIVE REQUIREMENTS IN THE REGISTRATION OF TRANSFER OF RIGHTS ON INDIVIDUAL OWNERSHIP CERTIFICATES (SHM) AT THE LAND OFFICE OF BANDAR LAMPUNG CITY**

**By**

**ANISA NUR ASYIFA**

This study aims to understand the procedure for using the Land and Building Acquisition Duty (BPHTB) documents as a requirement in the transfer of ownership of individual Freehold Certificates (SHM) at the Land Office of Bandar Lampung City. In addition, the study also aims to assess the functions and issues that arise during the process. The methodology applied in this study is a qualitative approach, with data collection conducted through interviews, observation, and documentation collection. The research findings indicate that the procedure for using BPHTB documents has been implemented in accordance with existing regulations, starting from the creation of the deed by the Land Deed Official (PPAT), document checking at the service counter, to the verification process at the Land Office. BPHTB plays a vital role as the main requirement that determines whether the transfer of ownership documents can be processed or not. Nevertheless, in practice, there are still some issues that arise, such as problems in the application system, discrepancies in the data, and the completeness of documents that have not met the standards. Therefore, it is necessary to improve cooperation between agencies as well as improvements in the service system to increase efficiency in the process of transferring land rights.

**Keywords: BPHTB, Transfer of Rights, Certificate of Ownership, Procedure, Land Office**

**PROSEDUR PENGGUNAAN DOKUMEN BPHTB SEBAGAI  
PERSYARATAN ADMINISTRASI DALAM PENDAFTARAN  
PERALIHAN HAK ATAS SERTIPIKAT HAK MILIK (SHM)  
PERORANGAN DI KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDAR  
LAMPUNG**

**Oleh**

*Anisa Nur Asyifa*

**Laporan Akhir**

**Sebagai Salah Satu Syarat untuk Mencapai Gelar AHLI MADYA (A.Md)  
PERPAJAKAN**

**Pada**

**Program Studi Diploma III Perpajakan  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung**



**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS LAMPUNG  
BANDAR LAMPUNG  
2026**

Judul Laporan Akhir : **PROSEDUR PENGGUNAAN DOKUMEN  
BPHTB SEBAGAI PERSYARATAN  
ADMINISTRASI DALAM  
PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS  
SERTIPIKAT HAK MILIK (SHM)  
PERORANGAN DI KANTOR  
PERTANAHAN KOTA BANDAR  
LAMPUNG**

Nama Mahasiswa : **Anisa Nur Asyifa**

Nomor Pokok Mahasiswa : 2301051001

Program Studi : D-III Perpajakan


Jurusan : Akuntansi

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis



Menyetujui,  
Pembimbing Laporan Akhir

Mengetahui,  
Koordinator Program Studi  
D III Perpajakan

  
Dr. Ratna Septiyanti, S.E., M.Si  
NIP. 19740922 00003 2002

  
Dr. Ratna Septiyanti, S.E., M.Si  
NIP. 19740922 00003 2002

## HALAMAN PENGESAHAN

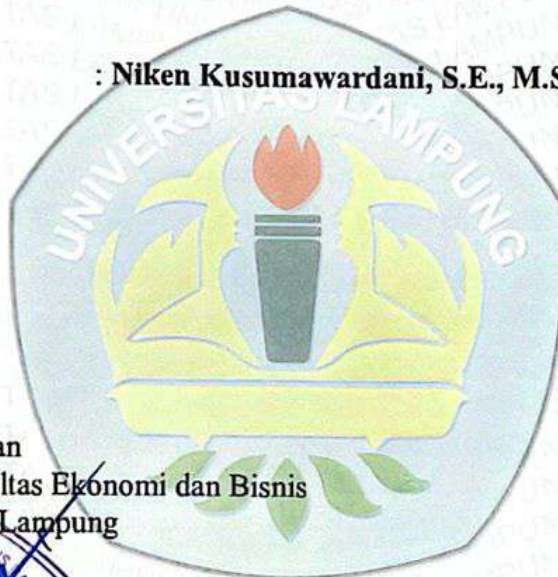
Ketua Penguji : Dr. Ratna Septiyanti, S.E., M.Si.



Penguji Utama : Agus Zahron Idris, S.E., M.Si., Ak.



Sekretaris : Niken Kusumawardani, S.E., M.Sc., Ak., CA. ....



Mengesahkan  
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis  
Universitas Lampung



Prof. Dr. Nairobi, S.E., M.Si  
NIP. 196606211990031003

Tanggal Lulus Ujian Laporan Akhir : 07 Mei 2026

## PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya menyatakan bahwa laporan akhir dengan judul:

**PROSEDUR PENGGUNAAN DOKUMEN BPHTB SEBAGAI PERSYARATAN ADMINISTRASI DALAM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS SERTIPIKAT HAK MILIK (SHM) PERORANGAN DI KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDAR LAMPUNG**

Adalah hasil karya saya sendiri.

Dengan ini saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa dalam laporan akhir ini tidak terdapat keseluruhan atau Sebagian tulisan orang lain yang saya ambil dengan cara menyalin atau meniru dalam rangkaian kalimat atau simbol yang saya akui seolah olah sebagai tulisan yang saya salin, tiru atau yang saya ambil dari tulisan orang lain tanpa memberikan pengakuan pada penulis aslinya.

Apabila saya melakukan hal diatas, baik sengaja atau tidak. Dengan ini saya menyatakan menarik laporan akhir yang saya ajukan. Bila kemudian terbukti bahwa saya melakukan tindakan menyalin atau meniru tulisan orang lain namun mengakui seolah olah sebagai hasil pemikiran saya sendiri, saya bersedia untuk dibatalkan gelar dan ijazah yang telah diberikan oleh Universitas Lampung.

Bandar Lampung, 19 Mei 2026  
Memberi Pernyataan



Anisa Nur Asyifa  
NPM 2301051001

## **RIWAYAT HIDUP**

Nama lengkap penulis adalah Anisa Nur Asyifa. Penulis dilahirkan di kalianda, pada tanggal 17 Juli 2005, sebagai anak terakhir dari tiga bersaudara. Dari pasangan Bapak Sawal dan Ibu Dwi Darmiati.

Pendidikan Formal yang telah ditempuh oleh penulis sebagai berikut:

1. TK Masjid Agung Kalianda, lulus pada tahun 2011
2. MI Al-Khairiyah Sidomulyo, lulus pada tahun 2017
3. SMPN 1 Sidomulyo, lulus pada tahun 2020
4. SMK Yaditama Sidomulyo, lulus pada tahun 2023

Pada tahun 2023 penulis diterima di Perguruan Tinggi Negeri Universitas Lampung di Fakultas Ekonomi dan Bisnis dengan Program Studi Diploma III Perpajakan melalui jalur SNBP.

## **MOTTO**

“Kegagalan tidak diukur dari apa yang telah anda raih, namun kegagalan yang telah anda hadapi, dan keberanian yang membuat anda tetap berjuang melawan rintangan yang bertubi-tubi.”

(Orison Swett Marden)

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

(Q.S Al-Insyirah:5-6)

“Tidak harus sempurna untuk menjadi berarti. Bismillah untuk semua perjuangan baik yang sedang diusahakan.”

(Penulis)

## SANWACANA

Puji syukur saya panjatkan kehadirat Allah SWT atas segala Rahmat, nikmat, serta karunianya sehingga penulis dapat menyelesaikan laporan akhir ini dengan baik. Laporan akhir ini disusun sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan Pendidikan pada Program Studi Perpajakan di Universitas Lampung. Dalam proses penyusunan laporan akhir ini, penulis menyadari masih banyak hambatan dan tantangan yang dihadapi. Namun, berkat doa, dukungan, bantuan, serta motivasi dari berbagai pihak, laporan akhir ini akhirnya dapat terselesaikan. Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ayah dan Ibu tercinta, selaku kedua orang tua penulis. Terima kasih atas segala doa, kasih sayang, dukungan, perhatian, serta pengorbanan yang telah diberikan kepada penulis selama ini. Terima kasih karna selalu menjadi tempat pulang, penyemangat, dan alasan penulis untuk terus berjuang hingga dapat berada di titik ini. Semoga Ayah dan Ibu selalu diberikan Kesehatan, kebahagiaan, serta keberkahan oleh Allah SWT atas semua kebaikan yang telah diberikan kepada penulis.
2. Keluarga besar penulis, khususnya mbah dan kakak-kakakku tersayang, yang selalu memberikan doa, dukungan, semangat, serta motivasi kepada penulis selama proses penyusunan laporan akhir ini hingga dapat terselesaikan dengan baik.
3. Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung, Bapak Prof. Dr. Nairobi, S.E., M.Si.
4. Ketua Program Studi D3 Perpajakan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung, Ibu Dr. Ratna Septiyanti, S.E., M.Si.
5. Dosen Pembimbing yang selalu memberikan arahan dan masukan dalam penulisan laporan akhir ini, Ibu Dr. Ratna Septiyanti, S.E., M.Si.
6. Seluruh dosen Perpajakan Universitas Lampung yang selama ini membimbing penulis sehingga mendapat wawasan dibidang perpajakan.
7. Kekasih yang saya cintai Irham Jaya Kusuma, yang telah menemani penulis sejak tahun 2022 saat masih berada di bangku SMA. Terima kasih karena selalu hadir menjadi tempat berbagi cerita, sumber semangat, serta sosok yang selalu mendukung penulis dalam setiap proses perjalanan hingga sampai di titik ini. Terima kasih atas kesabaran, perhatian, waktu, tenaga, dan dukungan yang selalu diberikan selama penulis menyelesaikan laporan akhir ini. Terima kasih karena selalu percaya pada kemampuan penulis, bahkan disaat penulis meragukan diri sendiri. Semoga segala doa dan harapan baik yang telah direncanakan bersama dapat terwujud di masa depan, dan semoga tulisan sederhana ini dapat menjadi bukti kecil dari besarnya arti dukunganmu dalam hidup penulis.

8. Terima kasih penulis sampaikan kepada sahabat-sahabat terbaik penulis, yaitu Rani Cahyati, Isadora Zonata, Theodora Monica Ismoyo, Salsa Anggita Putri dan Dewi Syuhada Pertiwi yang selalu hadir memberikan dukungan, semangat, bantuan, serta menjadi tempat berbagi cerita selama proses perkuliahan hingga penyusunan laporan akhir ini. Kehadiran kalian menjadi salah satu bagian berharga dalam perjalanan penulis.
9. Terakhir, Terima kasih kepada diri sendiri yang telah mampu bertahan dan berjuang hingga sampai di titik ini. Terima kasih karena tidak menyerah meskipun banyak rasa Lelah, takut, dan ragu selama proses penyusunan laporan akhir ini. Semoga pencapaian ini menjadi awal dari banyak hal baik yang akan datang, dan semoga diri ini selalu kuat untuk menghadapi setiap proses kehidupan selanjutnya.

Bandar Lampung, 25 Mei 2026

Penulis

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK.....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN.....</b>	<b>v</b>
<b>PERNYATAAN ORISINALITAS.....</b>	<b>vi</b>
<b>RIWAYAT HIDUP .....</b>	<b>vii</b>
<b>MOTTO.....</b>	<b>viii</b>
<b>SANWACANA .....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	3
1.3 Tujuan Penelitian.....	3
1.4 Manfaat Penelitian.....	3
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>5</b>
2.1 Konsep Dasar dan Definisi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).....	5
2.1.1 Pengertian dan Ruang Lingkup BPHTB.....	5
2.1.2 Subjek Pajak .....	6
2.1.3 Objek Pajak .....	6
2.1.4 Dasar Pengenaan Pajak BPHTB.....	6
2.1.5 Perbedaan BPHTB Pra dan Pasca UU HPP .....	7
2.2 Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak atas Tanah.....	7
2.2.1 Sistem Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan SHM Perorangan .....	8
2.2.2 Mekanisme Peralihan Hak atas SHM .....	8

2.3	Prosedur Administrasi BPHTB dalam Peralihan Hak atas SHM	
	Perorangan .....	9
2.3.1	Tahapan Pengurusan Dokumen BPHTB.....	10
2.3.2	Integrasi Dokumen BPHTB sebagai Persyaratan di Kantor Pertanahan .....	10
2.4	Peran dan Fungsi BPHTB dalam Sistem Perpajakan Daerah .....	11
2.4.1	Kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Daerah.....	11
2.4.2	Fungsi Fiskal dan Non-Fiskal BPHTB.....	12
2.5	Peraturan Hukum.....	13
2.5.1	UU HKPD dan Perwali Bandar Lampung.....	13
2.5.2	Perwali Lampung dan Permen BPN .....	14
2.5.3	Integrasi Regulasi BPHTB-BPN.....	15
2.6	Kerangka Pikir.....	16
<b>BAB III</b>	<b>METODE PENELITIAN .....</b>	<b>18</b>
3.1	Tipe Penelitian .....	18
3.2	Gambaran Umum Lokasi Perusahaan PKL .....	19
3.2.1	Profil Singkat Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung .....	19
3.2.2	Sejarah Singkat dan Kedudukan Kelembagaan.....	20
3.2.3	Struktur Organisasi dan Sumber Daya Manusia .....	20
3.2.4	Alasan Pemilihan Lokasi dan Fokus PKL .....	22
3.3	Informan Penelitian.....	23
3.4	Jenis Data .....	24
3.5	Teknik Pengumpulan Data .....	25
3.6	Teknik Pengolahan Data.....	28
<b>BAB IV</b>	<b>HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>29</b>
4.1	Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	29
4.2	Pembahasan .....	29
4.2.1	Prosedur Peralihan Hak atas SHM Perorangan .....	29
4.2.2	Peran Dokumen BPHTB dalam Proses Peralihan Hak .....	30

4.2.3 Kendala dalam Proses BPHTB .....	30
4.2.4 Perhitungan BPHTB Berdasarkan SSPD Bandar Lampung .....	31
4.3 Analisis .....	32
4.3.1 Analisis Berdasarkan Teori Implementasi Kebijakan (Edward III) .....	32
4.3.2 Analisis Berdasarkan Teori Kepastian Hukum (Hans Kelsen) .....	33
4.3.3 Kesesuaian dengan Teori Peralihan Hak (Boedi Harsono) .....	34
4.4 Ringkasan Temuan .....	34
<b>BAB V KESIMPULAN .....</b>	<b>36</b>
5.1 Kesimpulan .....	36
5.2 Saran .....	36
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>38</b>

**DAFTAR TABEL**

Tabel 1. Perbandingan Rezim BPHTB.....	7
Tabel 2. Kendala dan Solusi .....	16
Tabel 3. Informan Penelitian.....	24
Tabel 4. Daftar wawancara penelitian prosedur penggunaan dokumen BPHTB ....	26
Tabel 5. Dokumentasi Penelitian Peralihan Hak SHM Perorangan.....	27
Tabel 6. Analisis Faktor Implementasi Kebijakan Edward III.....	33

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Alur Prosedur Balik Nama SHM Perorangan Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung.....	9
Gambar 2. Kerangka Pikir.....	17
Gambar 3. Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung .....	22

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Peralihan hak atas tanah adalah salah satu aktivitas hukum yang paling sering terjadi dalam masyarakat, terutama untuk lahan dengan status Sertipikat Hak Milik (SHM) Perorangan. Setiap kegiatan transaksi, seperti jual beli, hibah, atau warisan, harus tercatat di Kantor Pertanahan agar dapat memberikan kepastian serta perlindungan hukum bagi pemilik yang baru. Saat mendaftar peralihan hak ini, salah satu syarat administratif penting yang harus dipenuhi oleh pemohon adalah bukti pelunasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pajak BPHTB sendiri adalah pajak daerah yang muncul akibat perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, sehingga pelunasannya menjadi bagian penting dari keabsahan transaksi properti (Limbong et al., 2022). Walaupun Kantor Pertanahan tidak secara langsung mengelola pemungutan BPHTB, dalam praktiknya dokumen BPHTB berfungsi sebagai "kunci" administratif untuk menentukan kelayakan proses berkas peralihan hak.

Dalam penerapan di lapangan, terutama pada pendaftaran peralihan hak atas SHM Perorangan, sering kali muncul berbagai masalah yang berkaitan dengan dokumen BPHTB. Perbedaan antara nilai transaksi dan nilai objek pajak, penundaan dalam pembayaran atau verifikasi BPHTB, dan perbedaan data antara dokumen pajak dan informasi pertanahan merupakan beberapa isu yang sering terjadi. Ketidakcocokan ini dapat mengakibatkan berkas tertunda, dikembalikan, atau bahkan ditolak, sehingga proses perubahan nama sertipikat bisa mengalami penundaan. Bagi masyarakat, situasi semacam ini dapat memunculkan ketidakpastian dalam aspek hukum dan mengurangi kepercayaan terhadap pelayanan pertanahan, meskipun kepastian atas kepemilikan tanah adalah salah satu tujuan utama dari pendaftaran pertanahan. Akibatnya, kelancaran pelayanan BPN sangat tergantung pada mutu dan kelengkapan dokumen BPHTB yang diserahkan oleh pemohon (Salshabila et al., 2025).

Sebagai mahasiswa D3 Perpajakan, penulis mengamati bahwa fenomena ini memiliki relevansi yang tinggi karena menggambarkan keterkaitan yang jelas antara administrasi perpajakan daerah dan layanan pendaftaran tanah. BPHTB tidak hanya berperan sebagai pajak yang menghasilkan pendapatan daerah, melainkan juga sebagai syarat administratif yang berpengaruh langsung pada hak hukum mengenai tanah (Tan et al., 2024). Dalam konteks hukum, pengalihan hak atas tanah diatur dalam PP No. 24 (1997) mengenai Pendaftaran Tanah, sedangkan BPHTB diatur oleh UU No. 1 Tahun 2022 tentang hubungan Keuangan Pemerintah Pusat dan Daerah, yang menyebut perolehan hak atas tanah atau bangunan sebagai objek pajak dengan tarif maksimal 5% (Pasal 44-47). Ditingkat daerah, pelaksanaannya mengikuti Peraturan Wali Kota Bandar Lampung Nomor 51 Tahun 2024 tentang mekanisme pemungutan BPHTB, semua ini mewajibkan pembayaran lunas sebelum proses pengalihan hak disahkan. Dari sudut pandang teori, kedua sistem ini (pajak daerah dan pertanahan) seharusnya saling mendukung, dengan dokumen BPHTB berfungsi sebagai alat untuk memastikan bahwa kewajiban perpajakan telah dipenuhi sebelum negara memberikan kepastian hukum terkait pengalihan hak (Tan et al., 2024). Padahal dalam aplikasi nyata ditemukan banyak terjadi perbedaan antara regulasi dan implementasinya, sehingga perlu dilakukan penelitian mengenai penggunaan dokumen BPHTB dalam praktik pendaftaran pengalihan hak SHM perorangan.

Penelitian ini menerapkan pendekatan kualitatif deskriptif dengan studi kasus di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, yang berfokus pada prosedur penggunaan dokumen BPHTB sebagai syarat administratif untuk pendaftaran peralihan hak atas SHM Perorangan. Tujuan dari penelitian ini tidaklah untuk menghitung penerimaan pajak, melainkan untuk memahami langkah-langkah, alur proses, dan tantangan yang muncul di lapangan melalui observasi, wawancara dengan staf, serta analisis dokumen. Dengan cara ini, penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran empiris yang jelas mengenai hubungan antara sistem perpajakan dan sistem pertanahan, serta menekankan peran strategis BPHTB dalam meningkatkan kesadaran masyarakat tentang pentingnya kewajiban pajak daerah dan kepastian hukum mengenai hak kepemilikan tanah.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana prosedur penggunaan dokumen BPHTB dalam pendaftaran peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik (SHM) perorangan di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung?
2. Bagaimana peran bukti pelunasan BPHTB sebagai pajak daerah dalam menentukan dapat atau tidaknya suatu berkas peralihan hak diproses di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung?
3. Apa saja permasalahan yang muncul dalam penggunaan dokumen BPHTB sebagai syarat administrasi dalam pendaftaran peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik (SHM) perorangan di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Penelitian ini bertujuan untuk:

1. Mengetahui dan menjelaskan prosedur penggunaan dokumen BPHTB dalam pendaftaran peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik (SHM) perorangan di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung.
2. Mengetahui peran bukti pelunasan BPHTB sebagai pajak daerah dalam menentukan dapat atau tidaknya suatu berkas peralihan hak diproses di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung.
3. Mengidentifikasi permasalahan yang timbul dalam penggunaan dokumen BPHTB sebagai syarat administrasi pendaftaran peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik (SHM) Perorangan di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung.

## **1.4 Manfaat penelitian**

- a. Manfaat Teoritis/Akademis

Secara teoritis, Tugas Akhir ini diharapkan berkontribusi pada pemahaman mengenai pengelolaan administrasi perpajakan daerah dan pertanahan, khususnya terkait peran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam proses pendaftaran peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik

(SHM) perorangan. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih jelas mengenai fungsi BPHTB yang tidak hanya sebagai sumber penerimaan daerah, tetapi juga sebagai salah satu persyaratan administratif pada tahap pencatatan pemindahan hak tanah. Dengan demikian, penelitian ini dapat menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan BPHTB, khususnya dari sisi administrasi pertanahan.

b. Manfaat Praktis Pada Pihak Terkait

Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pihak-pihak yang terkait dalam proses peralihan hak atas tanah. Bagi Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan evaluasi terkait penggunaan dokumen BPHTB dalam proses pendaftaran Sertipikat Hak Milik (SHM) perorangan, serta untuk mengetahui kendala yang sering terjadi dalam proses administrasi.

Bagi pemerintah daerah dan instansi terkait, penelitian ini dapat memberikan gambaran mengenai pentingnya ketepatan dan kelengkapan dokumen BPHTB dalam mendukung kelancaran proses registrasi pemindahan hak tanah, sehingga bisa menjadi bahan pertimbangan guna mengoptimalkan koordinasi dan pelayanan.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Konsep Dasar dan Definisi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

Dalam kajian perpajakan, pajak dipahami sebagai kontribusi wajib kepada negara yang memiliki sifat memaksa menurut ketentuan undang-undang tanpa imbalan langsung dan digunakan untuk memenuhi kebutuhan negara bagi berbagai kemakmuran rakyat (Mardiasmo, 2016). Merujuk pernyataan Rochmat Soemitro, "pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal balik yang langsung dapat ditunjukkan dan digunakan untuk membiayai pengeluaran umum" (Mardiasmo, 2016:1). BPHTB termasuk dalam kategori ini karena menggunakan SKB lunas untuk SHM. Seperti yang dinyatakan dalam pasca reformasi nasional Undang-Undang Harmonisasi Peraturan Perpajakan (UU HPP), Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah salah satu objek pajak daerah yang dikenal sebagai perolehan hak atas tanah dan bangunan. Konsep ini mencakup pengertian, subjek, objek, dasar pengenaan pajak, tarif, dan nilai perolehan objek pajak (NPOP), berpijak pada sumber rezim pajak sebelumnya, seperti Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) lama, yang lebih sederhana dalam perhitungannya (Kurniawaty et al., 2022). Tujuan dari perubahan ini adalah untuk meningkatkan pajak yang dipungut dan mengoptimalkan pendapatan asli daerah (PAD) dalam transaksi hak atas tanah perorangan (Tan et al., 2024)

##### **2.1.1 Pengertian dan Ruang Lingkup BPHTB**

Dalam istilah hukum, BPHTB didefinisikan sebagai "pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan" menurut Pasal 1 angka 1 Undang Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun (2021) tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan (UU HPP) (Republik Indonesia, 2021). Ruang lingkungnya mencakup beberapa bentuk hak perolehan, seperti: (1) jual beli; (2) tukar menukar; (3) hibah; (4) hibah wasiat; (5)

waris; dan (6) perolehan lain yang diwajibkan oleh pemerintah daerah, dengan pengecualian untuk perolehan dari negara, agama, atau kepentingan umum. Konsep ini didasarkan pada prinsip "manfaat yang diterima" dalam teori perpajakan, yang mengharuskan pajak untuk dibayar setidaknya sebesar manfaat ekonomi dari hak peralihan (Gymnastiar et al., 2025). Dalam konteks SHM perorangan, BPHTB berfungsi sebagai alat untuk spekulasi tanah perkotaan, seperti di Bandar Lampung.

### **2.1.2 Subjek Pajak**

Merujuk pendapat Mardiasmo (2016:426), pihak yang menjadi subjek pajak BPHTB mencakup individu maupun korporasi yang “memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.”

### **2.1.3 Objek Pajak**

Menurut Mardiasmo (2016:426) mendefinisikan objek pajak BPHTB sebagai perolehan hak atas tanah atau bangunan melalui jual beli, hibah, waris, dan bentuk pemindahan lainnya.

### **2.1.4 Dasar Pengenaan Pajak BPHTB**

Mardiasmo (2016:416) menetapkan dasar pengenaan pajak BPHTB berdasarkan NPOP, NPOP ditentukan sebesar :

1. Harga transaksi (jual beli);
2. Nilai pasar objek pajak, untuk tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam Perseroan, pemisahan hak, penggabungan atau peleburan atau pemekaran usaha, dan hadiah;
3. Harga transaksi yang ada dalam risalah lelang (penunjuk pembeli lelang);
4. NJOP PBB jika NPOP tidak diketahui atau lebih rendah.

### 2.1.5 Perbedaan BPHTB Pra dan Pasca UU HPP

Tabel 1. Perbandingan Rezim BPHTB

Aspek	<i>Pra-UU HPP</i>	<i>Pasca-UU HPP</i>
Tarif	Progresif 2,5-5%	Final 5%
NPTK	Rp0	Rp60 Juta
NPOP	NJOP saja	Nilai transaksi/NJOP

Sumber: Republik Indonesia (2022)

Pasca UU HPP melalui Undang-Undang Nomor 1 (2022), tarif BPHTB disederhanakan menjadi flat 5% dari (NPOP-NPOPTKP) dengan batas minimum NPOPTKP Rp60 Juta (Republik Indonesia, 2022, pasal 87 ayat 4). Perubahan ini mempermudah verifikasi dokumen BPHTB oleh kantor pertanahan.

### 2.2 Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak atas Tanah

Peralihan hak atas tanah adalah proses pemindahan hak atas tanah dari satu orang ke orang lain, baik melalui hukum perbuatan maupun hukum peristiwa. Dari perspektif hukum agraria Indonesia, Hukum Agraria Indonesia Harsono, (2008) menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dapat terjadi melalui hukum peristiwa seperti pewarisan serta hukum perbuatan seperti jual beli, hibah, dan tukar-menukar. Setiap hak peralihan yang disebutkan harus dibangun menggunakan alat yang sah dan dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan untuk memastikan keamanan dan integritas hukum bagi masyarakat. Sistem pendaftaran tanah Indonesia didasarkan pada UUPA dan PP No. 24 Tahun (1997) yang menetapkan catatan publik untuk hak kepastian melalui SHM perorangan sebagai hak terkuat (Pasal 20 UUPA) (Galunggung et al., 2024). Hingga 2023, program PTSL telah mencapai 102,3 juta bidang tanah dari target nasional sebesar 126 juta bidang pada 2025 (Tjahjanto, 2023). Peralihan hak atas SHM perorangan memerlukan balik nama di Kantor Pertanahan, di mana bukti pelunasan BPHTB berfungsi sebagai pernyataan administrasi penting untuk memverifikasi persyaratan pajak daerah.

### **2.2.1 Sistem Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan SHM**

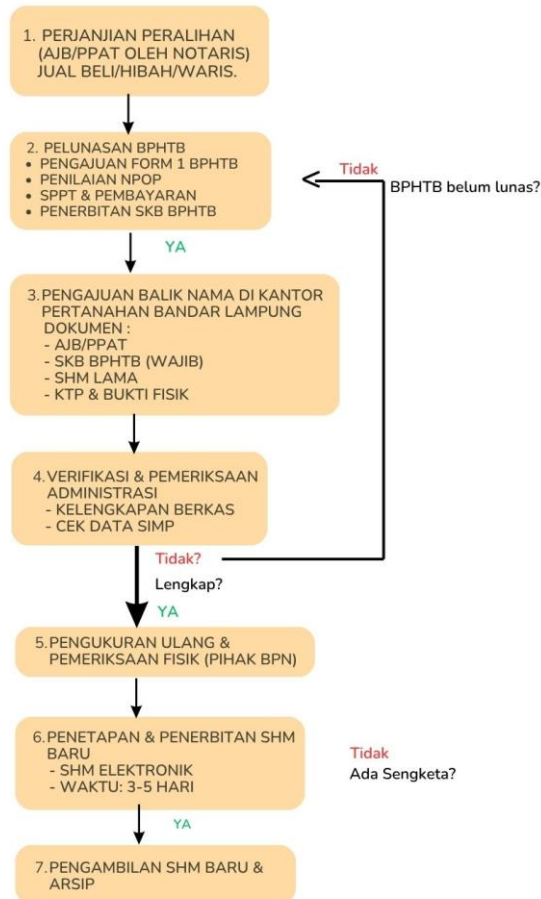
#### **Perorangan**

PTSL adalah program yang mengubah hak adat dan hak komunal menjadi SHM perorangan melalui perencanaan, penetapan lokasi, pengumuman, pengukuran, pemeriksaan bukti hak, pengesahan batas, hingga penerbitan sertifikat elektronik (Peraturan Menteri ATR/BPN No. 16, 2021). Luas maksimum SHM perorangan adalah 5 hektar atau 5.000 m<sup>2</sup> untuk tempat tinggal. Program ini juga menyediakan hak turun-temurun berkualitas tinggi yang dapat diperoleh dan berfungsi sebagai kredit bank utama (Tjahjanto, 2023). Kepemilikan SHM secara signifikan mengurangi tanah sengketa, dengan Badan Pertanahan Nasional memperkirakan penurunan kasus tanah sengketa sebesar 35–40% dalam PTSL pasca-sertifikasi (Kementerian ATR/BPN, 2023). Kepastian hukum ini sangat penting karena SHM perorangan wajib balik nama di Kantor Pertanahan dengan bukti lunas BPHTB sebagai syarat administratif mutlak, menghubungkan sistem daerah perpajakan dengan kepastian hak pertanahan.

### **2.2.2 Mekanisme Peralihan Hak atas SHM**

Peralihan hak atas SHM perorangan mencakup bukti lunas BPHTB, akta Jual Beli (AJB)/akta hibah/waris, dan pemeriksaan fisik tanah di Kantor Pertanahan (Peraturan Menteri ATR/BPN No. 16, 2021). Di Bandar Lampung, integrasi BPHTB dengan BPN diatur oleh Perwali No. 51 Tahun 2024, yang mengharuskan verifikasi SSPD BPHTB sebelum proses balik nama (Pemkot Bandar Lampung, 2024). Melalui koordinasi Bapenda, Kantor Pertanahan Bandar Lampung, sistem ini memastikan kepastian hukum pajak daerah dalam peralihan hak.

Gambar 1. Alur Prosedur Balik Nama SHM Perorangan Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung



Sumber: Diolah dari Permen ATR/BPN No. 16/2021, PMK No. 49/2022, dan Perwali Bandar Lampung No. 51/2024

### 2.3 Prosedur Administrasi BPHTB dalam Peralihan Hak atas SHM

#### Perorangan

Dalam menganalisis persyaratan administratif BPHTB, penelitian ini menggunakan teori kepastian hukum yang dikembangkan oleh Hans Kelsen dalam (Kelsen, 1967). Menurut Kelsen, hukum adalah sistem normatif yang hierarkis di mana setiap norma diturunkan dari norma yang lebih tinggi. Menurut teori ini, hukum harus memberikan perlindungan melalui peraturan yang jelas, konsisten, dan dapat ditegakkan. Karena itu, persyaratan untuk menggunakan BPHTB sebagai

syarat administratif dalam hak atas tanah merupakan bentuk nyata penerapan prinsip kepastian hukum untuk memastikan legitimasi dan integritas proses peralihan hak. Pengurusan BPHTB untuk SHM perorangan di Kantor Pertanahan Bandar Lampung menggunakan aplikasi e-BPHTB Bapenda, mengurangi jam kerja dari 30 hari menjadi 7–14 hari. Sesuai dengan Permen ATR/BPN No. 16/2021 (Pasal 111) dan Perwali No. 51/2024, SKB BPHTB (Formulir 2-BPHTB) diwajibkan di BPN (Kementerian ATR/BPN, 2021; Pemerintah Kota Bandar Lampung, 2024). Ketidaksesuaian NJOP dan keterlambatan verifikasi antar lembaga merupakan masalah utama.

### **2.3.1 Tahapan Pengurusan Dokumen BPHTB**

Pengurusan tahapan BPHTB mengikuti urutan (1) Pemberitahuan wajib dalam 30 hari menggunakan Formulir 1-BPHTB; (2) Penilaian Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP); (3) Penerbitan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) BPHTB; (4) Pembayaran melalui bank persepsi; dan (5) Penerbitan Surat Keterangan Bayar (SKB) dalam 3 hari kerja (Kementerian Keuangan, 2022). Prosedur ini diatur dalam PMK No. 49/PMK.03/2022, yang berfungsi sebagai kebijakan nasional bagi seluruh Bapenda di Indonesia.

### **2.3.2 Integrasi Dokumen BPHTB sebagai Persyaratan di Kantor**

#### **Pertanahan**

Surat Keterangan Bayar BPHTB (Formulir 2-BPHTB) adalah dokumen yang wajib dalam persyaratan balik nama SHM di Kantor Pertanahan. Sesuai dengan Permen ATR/BPN No. 16 Tahun 2021, berkas yang tidak dilengkapi SKB akan ditolak. Beberapa daerah telah menerapkan Nota Kesepahaman BPN-Bapenda untuk integrasi data Host-to-Host guna mengurangi duplikasi verifikasi, meskipun masih terdapat masalah dengan proses manual (Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan, 2021).

## **2.4 Peran dan Fungsi BPHTB dalam Sistem Perpajakan Daerah**

Tugas akhir ini juga menerapkan teori implementasi kebijakan (*policy implementation theory*) yang dikemukakan oleh George C. Edward III dalam (Fischer & Miller, 2017) sebagai alat analisis utama. Menurut teori ini, keberhasilan pelaksanaan suatu implementasi kebijakan ditentukan oleh empat elemen utama yaitu komunikasi, sumber daya, disposisi atau sikap pelaksana, dan struktur birokrasi (George, 1980). Pada Ranah pelaksanaan BPHTB, keempat elemen tersebut merupakan indikator penting dari efektivitas prosedur administratif, termasuk penyampaian informasi kepada publik, penampilan, dan koordinasi antar lembaga pihak terkait. Karenanya, teori ini digunakan untuk menelaah berbagai kendala serta dinamika selama pelaksanaan BPHTB di Kantor Pertanahan. BPHTB adalah salah satu dari lima jenis pajak daerah yang dibentuk oleh UU No. 28, Tahun (2009) tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Pajak ini berfungsi sebagai sumber PAD utama karena sifatnya yang progresif dan transaksi property bernilai tinggi. Pada tingkat nasional, PBB-P2 dan BPHTB menyumbang 20% dari total pajak daerah, dengan rata-rata kenaikan 10-15% sejak UU HPP (Kementerian Keuangan, 2022).

Di Bandar Lampung, BPHTB terealisasi sebesar Rp107 miliar pada tahun 2023, yang merupakan 86,5% dari target Rp125 miliar. Ini mewakili sekitar 17% dari total pajak daerah dari realisasi Rp548 miliar. Posisi strategis BPHTB didasarkan pada fungsi ganda berikut: (1) sumber pendapatan PAD untuk pembangunan daerah; (2) syarat administratif yang mengharuskan nama SHM tercatat di BPN; dan (3) instrumen pengawasan yang sesuai peredaran untuk mencegah spekulasi tanah.

### **2.4.1 Kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Daerah**

BPHTB berperan sebagai sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang signifikan dengan karakteristik otonom progresif. Secara nasional, BPHTB + PBB-P2 secara konsisten melebihi 50% dari total pajak daerah di kota-kota besar seperti Tangerang, dengan peningkatan 5-7% tahunan antara 2022 dan 2024 (Dinasti Research, 2025). Kontribusi lokal berkisar antara 10-38% PAD, dengan kategori "cukup baik" menurut kriteria efektivitas

pajak daerah (Sari et al., 2023). Di Bandar Lampung, BPHTB 2023 terealisasi Rp107 miliar (86,5% dari target Rp125 miliar) dari total pajak daerah Rp548 miliar, atau kontribusi 17% PAD (Pemerintah Kota Bandar Lampung, 2024). Korelasi positif BPHTB dengan aktivitas yang tepat menjadikannya sumber stabil dibandingkan pajak siklikal seperti hotel/restoran.

#### **2.4.2 Fungsi Fiskal dan Non-Fiskal BPHTB**

BPHTB memiliki dua peran utama, yaitu fungsi fiskal dan non-fiskal. Dari sisi fiskal, BPHTB berkontribusi terhadap peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) melalui penerapan tarif sebesar 5% dari selisih antara Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). Penerimaan ini bersifat elastis karena cenderung meningkat seiring dengan pertumbuhan sektor properti. Sementara itu, fungsi non-fiskalnya mencakup beberapa aspek. Pertama, BPHTB menjadi salah satu syarat administratif dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah, termasuk perubahan nama pada Sertipikat Hak Milik (SHM) di Badan Pertanahan Nasional, sebagaimana diatur dalam Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021. Kedua, BPHTB berperan dalam mengawasi aktivitas peredaran tanah guna menekan praktik spekulasi. Ketiga, data transaksi BPHTB dapat dimanfaatkan sebagai basis informasi yang relevan untuk analisis ekonomi daerah (Irawan et al., 2025)

Lebih lanjut, berdasarkan Surat Edaran Bersama Menteri Keuangan, Menteri Dalam Negeri, dan Kepala BPN Tahun 2013, penerapan sistem integrasi e-BPHTB dengan BPN melalui mekanisme host-to-host memungkinkan proses verifikasi dilakukan secara real-time, sehingga meningkatkan efisiensi administrasi sekaligus optimalisasi penerimaan PAD konform dengan regulasi yang berlaku.

## 2.5 Peraturan Hukum

Aturan hukum tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Indonesia diatur dari tingkat undang-undang nasional sampai peraturan daerah dan menteri. Dalam subbab ini, penulis membahas regulasi utama yang menghubungkan urusan pajak dengan pendaftaran tanah, terutama di Provinsi Lampung. Pembahasan ini penting karena BPHTB harus lunas dulu baru bisa balik nama sertifikat di Badan Pertanahan Nasional (BPN).

### 2.5.1 UU HKPD dan Perwali Bandar Lampung

Undang-Undang Harmonisasi Ketentuan Pajak Daerah (UU HKPD) No.1 Tahun 2022 menjadi dasar hukum utama BPHTB sebagai pajak daerah yang diatur dalam Kitab IV Pasal 85-88. UU ini menetapkan:

1. Objek Pajak BPHTB (Pasal 86): 12 jenis perolehan hak, yaitu:
  - a) Jual beli, tukar rugi, hadiah, hibah, wasiat, waris;
  - b) Putusan pengandilan yang berkekuatan hukum tetap;
  - c) Hibah modal, merger/split Perusahaan, wakaf tanah.
2. Tarif BPHTB:  $5\% \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP})$  dengan ketentuan:
  - a) NPOPTKP minimum Rp80.000.000 untuk perolehan hak pertama wajib pajak di wilayah daerah (Pasal 46 ayat 5)
  - b) Perolehan Kedua dan Seterusnya NPOPTKP menjadi Rp0
  - c) Kepala daerah bisa naikkan maksimal Rp100.000.000 (Pasal 46 ayat 6);
  - d) NPOP = harga pasar wajar atau NJKP tertinggi (Pasal 87 ayat 2).
3. Mekanisme Self-Assessment, wajib pajak menghitung, menyetor, dan melaporkan sendiri BPHTB melalui aplikasi e-BPHTB.

Pelaksanaan teknis diatur Perwali Kota Bandar Lampung No.51 Tahun 2024 mengenai Tata Cara Pemungutan BPHTB, yang mengatur secara rinci:

- a) Objek BPHTB (Pasal 4): Perolehan hak Milik (SHM), Girik, HGB, Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan.

b) Prosedur Lengkap (Perwali No.51/2024 Pasal 15-20):

1. Pengisian SPTPD VIA e-BPHTB dalam 14 hari sejak perjanjian jual beli;
2. Verifikasi 3 hari kerja oleh KPPD Bapenda Bandar Lampung;
3. Penerbitan SKPDNB, bayar via SSPD paling lambat 14 hari;
4. Bukti lunas SSPD wajib untuk pengurusan balik nama di BPN.

c) Pengurangan/Pembebasan (UU HKPD Pasal 46 dan Perwali):

1. NPOPTKP Rp300 juta untuk hibah/waris antar keluarga sedarah satu derajat;
2. 50% diskon rumah susun sederhana (kurang dari Rp300 juta);
3. Pembebasan total untuk kepentingan umum (masjid, sekolah, rumah sakit).

d) Sanksi Administrasi (UU HKPD Pasal 77): Denda 2% per bulan dari pajak kurang bayar dan bunga 2% per bulan keterlambatan pelaporan

### **2.5.2 Perwali Lampung dan Permen BPN**

Peraturan Walikota Bandar Lampung Nomor 51 Tahun 2024 menjelaskan bagaimana tata cara pemungutan BPHTB dengan NPOPTKP Rp80.000.000 untuk perolehan hak pertama sesuai UU HKPD No.1/2022 Pasal 46 ayat 5, serta memberikan pembebasan penuh BPHTB bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang membeli rumah tapak atau susun dengan harga maksimal Rp300 juta sesuai program pemerintah 2025-2026, sedangkan pelaporan dilakukan melalui situs e-BPHTB Bandar Lampung yang terintegrasi dengan system PAD daerah dan Kantor ATR/BPN setempat berdasarkan Permen ATR/BPN No.8 Tahun 2025 yang mewajibkan bukti lunas SSPD BPHTB untuk proses balik nama sertifikat.

Pada Perwali No.51/2024 pasal 15 ayat 2, dinyatakan bahwa "bukti lunas BPHTB harus dilampirkan" dalam setiap pendaftaran peralihan hak. Dengan kata lain, tanpa SSPD BPHTB yang sah, BPN tidak akan dapat memproses nama SHM yang sama lagi. Biaya administrasi pendaftaran telah ditetapkan sebesar Rp50.000 per bidang tanah diatur Permen ATR/BPN No. 8 Tahun 2025, tentang MANTERA memastikan bahwa data BPHTB dari Bapenda dikirim secara real-time ke aplikasi BPN. Prosesnya berjalan bertahap, yaitu wajib pajak terlebih dahulu membayar BPHTB melalui e-BPHTB, kemudian Bapenda melakukan verifikasi dalam waktu 3 hari kerja. Setelah diverifikasi lunas, data SSPD masuk ke sistem INAPA yang dapat diakses BPN melalui aplikasi MANTERA untuk memproses pencatatan SHM baru. Menurut pengamatan penulis saat praktik kerja lapangan di BPN Bandar Lampung, sistem ini meningkatkan waktu dari seminggu menjadi 1x24 jam untuk konfirmasi BPHTB lunas. Koordinasi awal BKP-BPN ini sangat penting karena, menurut pengamatan penulis, 90% dari pendaftaran permohonan di BPN disebabkan oleh SSPD BPHTB yang tidak lunas atau formatnya tidak sesuai.

### **2.5.3 Integrasi Regulasi BPHTB-BPN**

Integrasi BPHTB dan BPN diatur dalam Permen ATR/BPN No. 16/2021 yang mewajibkan SSPD/SKB BPHTB lunas sebelum proses balik nama. Proses terpadu via INAPA-MANTERA memungkinkan verifikasi real-time. Saat PKL di Kantor Pertanahan Bandar Lampung, penulis mengidentifikasi kendala utama dari wawancara petugas "Biasanya bukti pembayaran BPHTB tidak bisa dipanggil di aplikasi KKP (Komputerisasi Kegiatan Pertanahan) sehingga dinyatakan tidak valid. Harus verifikasi ulang ke Dinas Pendapatan." Penulis juga menanyakan penyebab berkas ditolak terkait BPHTB. Petugas menjelaskan kesalahan NOP (Nomor Objek Pajak) seperti salah ketik sering terjadi: "NOP tidak

sesuai antara e-BPHTB dan data BPN sehingga sistem KKP reject otomatis.”

Tabel 2. Kendala dan Solusi

Kendala	Penyebab	Solusi
SSPD invalid di KKP	Sinkronisasi error	Revalidasi Bapenda
NOP salah ketik	Human error	Koreksi e-BPHTB
Data belum sinkron	Sistem overload	Koordinasi manual

Sumber: Diolah Peneliti, 2026

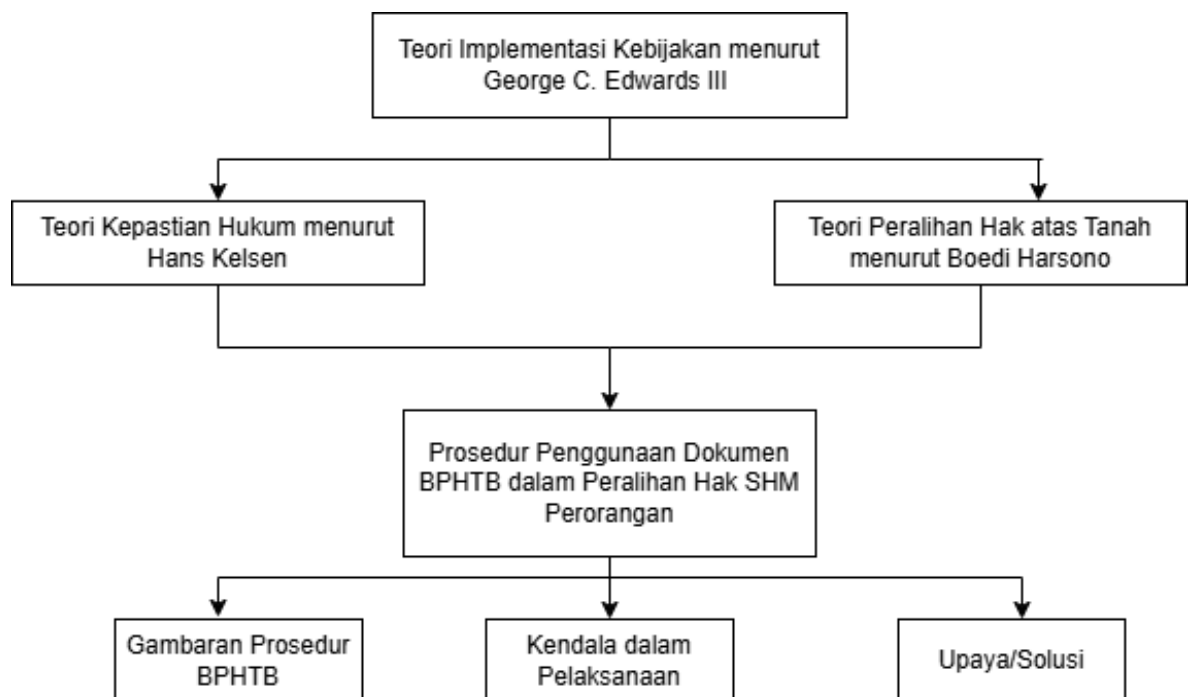
## 2.6 Kerangka Pikir

Sebagai grand teori, penelitian ini menggunakan Teori Implementasi Kebijakan yang dikembangkan oleh (George, 1980). Teori ini didukung oleh fakta penggunaan dokumen BPHTB dalam prosesnya. Dengan demikian, teori ini menjadi kerangka induk yang menggarisbawahi seluruh analisis dalam penelitian ini terkait pelaksanaan prosedur secara efisien oleh aparat pertanahan. Dari grand teori yang telah disebutkan, penelitian ini dirangkum menjadi middle teori yang terdiri dari dua teori saling melengkapi. Pertama, Teori Kepastian Hukum (Kelsen, 1967) menyatakan bahwa setiap aturan hukum harus memiliki dasar normatif yang jelas, konsisten, dan dapat diprediksi oleh subjeknya. Teori ini digunakan untuk menentukan apakah persyaratan dokumen BPHTB telah memberikan petunjuk hukum yang bermanfaat bagi publik dalam proses hak atas tanah. Dalam praktik merupakan salah satu bentuk implementasi kebijakan nasional di bidang pertanahan dan perpajakan. Edwards III menyatakan bahwa keberhasilan implementasi program ditentukan oleh 4 elemen pokok yaitu komunikasi, sumber daya sehari-hari, disposisi, dan struktur birokrasi.

Selanjutnya, Teori Pemindahan Hak Atas Tanah Harsono (2008) menyatakan bahwa setiap pemindahan hak atas tanah yang wajib dilakukan harus dilakukan melalui mekanisme yang sah dan terencana dengan baik dalam sistem pemindahan tanah nasional. Teori ini berfungsi sebagai alat yang berharga untuk memahami syarat-syarat yuridis yang relevan dengan proses SHM perorangan. Middle teori yang disebutkan sebelumnya kemudian berlanjut ke applied teori, yaitu analisis

prosedur penggunaan dokumen BPHTB dalam SHM perorangan di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung. Pada tingkat ini, tiga teori bekerja secara bersamaan untuk menghasilkan tiga bidang analisis utama yaitu yang pertama adalah gambaran prosedur BPHTB, yang kedua adalah kendala-kendala yang ditemukan dalam pelaksanaannya, dan yang ketiga adalah upaya atau solusi yang dapat diberikan untuk memperbaiki pelaksanaan prosedur yang disebutkan sebelumnya.

Gambar 2. Kerangka Pikir



Sumber : Diolah Oleh Peneliti, 2026

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1 Tipe penelitian**

Tugas Akhir ini menerapkan jenis penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Metode deskriptif kualitatif adalah metode yang dimanfaatkan untuk menggambarkan suatu fenomena yang terjadi. Penelitian kualitatif menekankan terkait realitas lapangan serta penyelenggaraan ruang bagi perasaan dan persepsi partisipan yang diteliti. Pendekatan ini didasarkan pada keyakinan bahwa pengetahuan tercipta dari konteks sosial, dan pengalaman pengetahuan sosial merupakan proses ilmiah yang sah (*legitimate*).

Menurut Bogdan dan Taylor seperti dikutip Moleong (2014:23) metodologi penelitian kualitatif adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif dalam bentuk kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang serta perilaku yang diamati. Pendekatan ini memandang latar belakang dan individu secara keseluruhan (holistik). Sementara itu, Creswell dalam (Herdiansyah, 2010:8) menjelaskan bahwa penelitian kualitatif adalah proses ilmiah untuk memahami isu-isu manusia dalam konteks sosialnya, dengan menyajikan deskripsi lengkap, laporan rinci dari informan, dan dilakukan di lingkungan alami tanpa campur tangan peneliti. Penelitian deskriptif, sebagaimana diuraikan (Widi, 2018:47), “Penelitian deskriptif merupakan penelitian yang mencoba untuk memberikan gambaran secara sistematis tentang situasi, permasalahan, fenomena, layanan atau program, ataupun menyediakan informasi tentang, misalnya, kondisi kehidupan suatu masyarakat pada suatu daerah, tata cara yang berlaku dalam masyarakat serta situasi-situasi, sikap, pandangan, proses yang sedang berlangsung, pengaruh dari suatu fenomena, pengukuran yang cermat tentang fenomena dalam masyarakat. Lazimnya dalam penelitian deskriptif peneliti mengembangkan konsep, menghimpun fakta, tapi tidak menguji hipotesis.”

Berdasarkan uraian yang telah disebutkan, penelitian ini adalah penelitian deskriptif kualitatif yang bertujuan untuk menggambarkan proses penggunaan dokumen BPHTB sebagai prosedur administrasi untuk peralihan hak atas SHM perorangan di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, sesuai dengan temuan penelitian. Disampingnya, Tugas Akhir ini mengungkap banyak hambatan pihak muncul di ranah proses tersebut dan menyajikan gambaran ilmiah tentang kondisi saat ini dari pendukungnya.

### **3.2 Gambaran Umum Lokasi Perusahaan PKL**

#### **3.2.1 Profil Singkat Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung**

Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung adalah unit teknis dibawah naungan kementerian Pertanahan dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Instansi tersebut memiliki tugas dan tanggung jawab dalam pengelolaan data pertanahan, pendaftaran tanah, dan penyelenggaraan pendaftaran hak tanah bagi warga pengguna jasa Kota Bandar Lampung. Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung berlokasi di Jalan Drs. Warsito No. 5, Kelurahan Telang, Kecamatan Teluk Betung Selatan, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung 35211.

Lokasi kantor ini memiliki posisi strategis karena berada di pusat kota dan mudah diakses oleh masyarakat, baik menggunakan transportasi pribadi maupun transportasi umum seperti bus dan angkutan kota. Pada hari kerja, kantor ini melayani masyarakat pada jam operasional 08.00–16.00 WIB Senin-Jumat. Selain pada hari kerja, Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung juga mengawasi program PELATARAN (Pelayanan Pertanahan Akhir Pekan), yang berlangsung dari pukul 08.00 hingga 12.00 WIB pada hari Sabtu dan Minggu. Program ini dirancang khusus bagi masyarakat yang mengurus layanan pertanahan secara langsung tanpa menggunakan kuasa, dengan tujuan meningkatkan akses dan kemudahan bagi masyarakat umum.

Sebagai Kantor Pertanahan (Kantah) tingkat kota, Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung dipimpin oleh seorang Kepala Kantor Pertanahan yang mengawasi beberapa tugas kerja, seperti pengukuran dan pemetaan tanah, hak atas tanah, dan layanan sertifikasi. Kantor ini menggunakan ungkapan "Melayani, Profesional, Terpercaya" untuk memandu pelaksanaannya. Untuk meningkatkan kualitas layanan, kantor ini dilengkapi dengan fasilitas seperti lokasi layanan terpadu, ruang publik, dan sistem informasi digital untuk meningkatkan efisiensi dan transparansi penyelenggaraan layanan, terutama di Kota Bandar Lampung yang memiliki kepadatan penduduk tinggi.

### **3.2.2 Sejarah Singkat dan Kedudukan Kelembagaan**

Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung adalah institusi vertikal Kementerian ATR/BPN yang memainkan peran penting dalam menangani urusan pertanahan di tingkat tertinggi. Secara historis, lembaga pertanahan Indonesia telah berkembang sejak era kolonial hingga pasca-kemerdekaan. Pada tahun 1961, Kantor pertanahan didirikan di bawah Badan Pertanahan Nasional (BPN), dan sejak 2015, kantor ini diintegrasikan ke dalam Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Integrasi ini dilakukan sebagai elemen integral reformasi agraria dan modernisasi operasional pertanahan, termasuk penerapan sistem pendaftaran tanah elektronik.

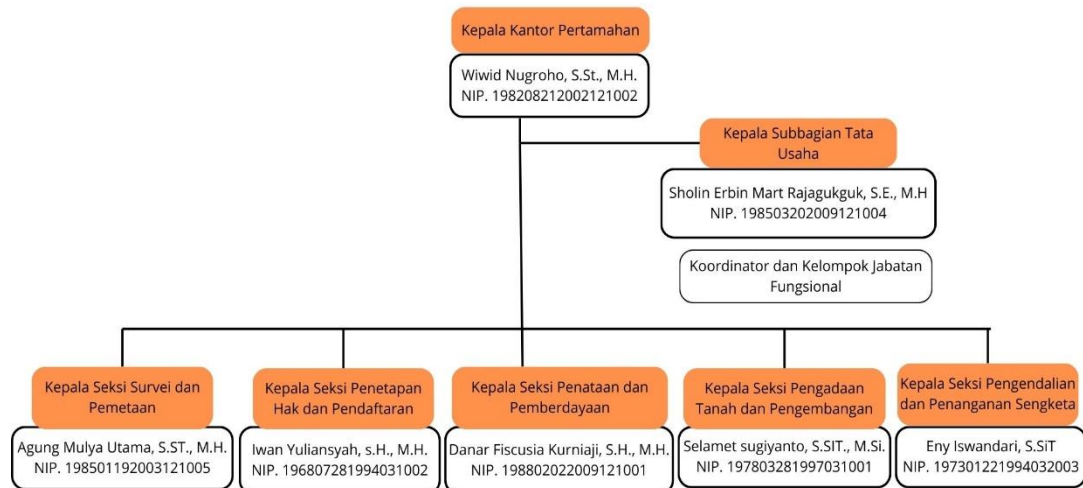
### **3.2.3 Struktur Organisasi dan Sumber Daya Manusia**

Berdasarkan Pasal 21 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (2020) tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, Kantor Pertanahan dipimpin oleh seorang Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan wewenang kantor pertanahan setempat. Demi menjalankan tanggung jawab dan fungsinya,

Kepala Kantor tersebut dibantu oleh beberapa seksi yang membentuk struktur organisasi di lingkungan kantor tersebut.

Adapun unit kerja yang terdapat di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung meliputi Subbagian Tata Usaha yang menangani urusan keuangan, kepegawaian, serta rumah tangga kantor. Selain itu, terdapat Seksi Survei dan Pemetaan yang bertugas dalam kegiatan pengukuran serta pemetaan bidang tanah. Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah menjalankan fungsi penetapan hak atas tanah, pendaftaran tanah, serta pengelolaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Di samping itu, terdapat Seksi Penataan dan Pemberdayaan Tanah yang berfokus pada penataan penggunaan tanah serta pemberdayaan masyarakat. Struktur organisasi juga mencakup Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan yang menangani proses pengadaan lahan demi kepentingan publik serta perluasan kawasan kota, serta Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa yang berperan dalam pengawasan pemanfaatan tanah serta penyelesaian permasalahan pertanahan. Secara keseluruhan, Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung didukung oleh sekitar 100 pegawai yang menjalankan fungsi pelayanan kepada masyarakat.

Gambar 3. Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung



Sumber: Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, 2026

### 3.2.4 Alasan Pemilihan Lokasi dan Fokus PKL

Pemilihan Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung sebagai tempat studi pelaksanaan Praktik Kerja Lapangan (PKL) didasarkan pada keterkaitannya yang erat dengan aspek perpajakan daerah, khususnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang menjadi fokus pembahasan dalam Tugas Akhir. Pemenuhan kewajiban BPHTB merupakan persyaratan administratif yang harus dipenuhi sebelum proses pendaftaran dan balik nama sertifikat dapat dilakukan dalam setiap proses peralihan hak atas tanah dan bangunan, seperti jual beli, hibah, atau waris. Hal ini menjadikan Kantor Pertanahan dalam rangka lembaga strategis untuk menganalisis hubungan antara administrasi pertanahan dan kewajiban perpajakan secara langsung. Selain itu, Kantor Pertanahan tingkat kota berfungsi sebagai alat untuk memberikan layanan kepada masyarakat umum, yang mengakibatkan intensitas transaksi cukup tinggi. Situasi ini memberikan kesempatan bagi penulis untuk mengumpulkan data empiris mengenai mekanisme verifikasi pembayaran BPHTB,

koordinasi dengan pemerintah daerah, dan hubungan antara nilai transaksi yang tepat dengan persyaratan timbulnya pajak. Berbeda dengan institusi perpajakan yang hanya berkonsentrasi pada pajak semata, Kantor Pertanahan memberikan sudut pandang yang lebih komprehensif karena mengintegrasikan aspek hukum pertanahan dan administrasi tanah.

Melalui pelaksanaan PKL di lokasi ini, diharapkan penulis dapat lebih memahami penerapan praktis ketentuan BPHTB, termasuk kendala yang dihadapi masyarakat dalam memenuhi kewajiban pajak serta kesulitan dalam memberikan pelayanan dan sosialisasi. Dengan demikian, lokasi dan fokus PKL di Kantor ATR/BPN Kota Bandar Lampung dianggap relevan dan mendukung tujuan penyusunan Tugas Akhir.

### **3.3 Informan Penelitian**

Informan adalah orang yang memberikan data atau informasi terkait dengan objek penelitian. Purposive sampling digunakan untuk pengumpulan sampel. Metode ini melibatkan pemilihan sampel berdasarkan kriteria tertentu, seperti individu yang memiliki pengetahuan luas tentang subjek yang sedang diteliti (Sugiyono, 2022:219). Mengutip dari pendapat Spradley (dalam Sugiyono, 2019) bahwa sampel sebagai sumber data atau sebagai informan sebaiknya yang memenuhi kriteria sebagai berikut:

1. Mereka yang menguasai atau memahami sesuatu melalui proses enkulturasi, sehingga sesuatu itu bukan sekedar diketahui, tetapi juga dihayatinya.
2. Mereka yang tergolong masih sedang berkecimpung atau terlibat pada kegiatan yang tengah diteliti.
3. Mereka yang mempunyai waktu yang memadai untuk diminta informasi.
4. Mereka yang tidak cenderung menyampaikan hasil kemasannya sendiri.
5. Mereka yang pada mulanya tergolong cukup asing dengan peneliti sehingga lebih menarik untuk dijadikan semacam guru atau narasumber.

Pemilihan sampel sumber data dalam penelitian ini menggunakan teknik purposive sampling, yaitu secara sengaja berdasarkan kriteria tertentu. Menurut Sugiyono (2022) menjelaskan bahwa pemilihan sampel berdasarkan kriteria tujuan penelitian, guna memudahkan peneliti dalam mempelajari situasi atau objek sosial yang menjadi fokus penelitian.

Tabel 3. Informan Penelitian

No	Nama/Jabatan	Seksi
1.	Tirta Khalis – Staf ATR/BPN	Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah
2.	Lukman Hakim Prasetyo – Staf ATR/BPN	Seksi Loket
3.	Afriza Fatuhrachman – Staf ATR/BPN	Seksi Verifikasi

Sumber: Data Informan Peneliti, 2026

### 3.4 Jenis Data

Dalam penelitian ini digunakan dua jenis data, yaitu:

- a. Data primer adalah informasi yang diperoleh langsung dari sumber utama melalui observasi, pengamatan, dan dokumentasi. Dalam penelitian ini, data primer berfokus pada informasi yang diperoleh dari pegawai Kantor ATR/BPN Kota Bandar Lampung yang terlibat dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah, khususnya selama pemeriksaan dan verifikasi dokumen BPHTB. Data primer meliputi jenis dokumen BPHTB yang diserahkan, metode bukti pembayaran BPHTB, jenis koordinasi antara Kantor ATR/BPN dan pemerintah daerah, serta alur pelayanan peralihan hak atas SHM perorangan. Melalui pengumpulan data primer tersebut, penulis memperoleh gambaran faktual mengenai pelaksanaan prosedur penggunaan dokumen BPHTB dalam praktik pelayanan pertanahan (Sugiyono, 2022:224)
- b. Data sekunder mengacu pada data yang digunakan untuk meningkatkan dan memperkuat data primer yang telah diperoleh dari lapangan. Data yang digunakan dalam penelitian ini berasal dari arsip dan dokumen resmi Kantor ATR/BPN Kota Bandar Lampung, seperti prosedur operasional standar

(SOP) untuk hak peralihan, peraturan perundang-undangan yang mengatur BPHTB, teknik pendaftaran tanah, dan laporan kegiatan kelembagaan. Selain itu, data sekunder juga diperoleh dari literatur berupa buku, jurnal ilmiah, dan artikel ilmiah yang relevan dengan administrasi pertanahan dan perpajakan daerah (Bungin, 2021:21)

### **3.5 Teknik Pengumpulan Data**

Metode pengumpulan data adalah aspek yang paling penting untuk mencapai fokus analisis utama mengumpulkan data. Metode perolehan informasi dilihat dalam berbagai cara, seperti dokumentasi, wawancara, dan observasi (Sugiyono, 2022:21)

#### **a. Observasi**

Di Kantor ATR/BPN Kota Bandar Lampung, observasi dilakukan dengan mengamati secara cermat setiap langkah dari proses pendaftaran peralihan hak atas tanah, terutama selama fase verifikasi dokumen BPHTB dan pemeriksaan. Kegiatan ini mencakup koordinasi berbagai aktivitas di lingkungan kantor, interaksi antara pemohon dan petugas loket, proses pengelolaan kelengkapan, serta alur penerimaan berkas permohonan.

Melalui observasi tersebut, penulis menarik kesimpulan mengenai bagaimana prosedur administrasi dijalankan dalam praktik sehari-hari, termasuk kendala yang muncul dan tindakan yang dilakukan oleh petugas dalam memberikan bantuan kepada masyarakat.

#### **b. Wawancara**

Wawancara dilakukan secara langsung kepada pegawai Kantor ATR/BPN Kota Bandar Lampung yang memiliki kemampuan untuk berpartisipasi pada tahap pendaftaran peralihan hak atas tanah, khususnya petugas yang memengaruhi berkas pemeriksaan, loket pelayanan, dan administrasi BPHTB. Wawancara dilakukan secara terstruktur dengan menanyakan semua pertanyaan yang telah diajukan sebelumnya, tetapi lebih memperhatikan pengembangan pertanyaan sesuai dengan situasi di lapangan.

Tujuan wawancara adalah untuk mengumpulkan informasi lebih lanjut mengenai prosedur yang diikuti, dasar pertimbangan dalam dokumen BPHTB, mekanisme koordinasi dengan instansi pemerintah daerah, dan kendala yang sering ditemui dalam pelaksanaan pekerjaan. Hasil wawancara ini digunakan untuk menganalisis dan memperjelas informasi yang diperoleh melalui observasi.

Tabel 4. Daftar wawancara penelitian prosedur penggunaan dokumen BPHTB

<b>No</b>	<b>Tanggal Wawancara</b>	<b>Nama Informan</b>	<b>Jabatan</b>	<b>Informasi yang Diperoleh</b>
1.	24 Februari 2026	Bapak Tirta	Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah	Menyampaikan alur peralihan SHM dimulai AJB setelah PPh dan BPHTB lunas, verifikasi fisik digital, tanah tidak tumpang tindih, dan tujuh hari kerja. BPHTB diperlukan, dan aplikasi KKP mengonfirmasi Dinas Pendapatan.
2.	25 Februari 2026	Bapak Lukman	Bagian Loker	Menjelaskan AJB sertifikat identitas BPHTB PPh formulir yang diperlukan. Cek menyeluruh, BPHTB belum divalidasi. Kekurangan kendala dokumen buram.
3.	25 Februari 2026	Bapak Afriza	Seksi Verifikasi	Menjelaskan tentang rincian NOP nominal BPHTB AJB lembar 2. Ketidaksesuaian NOP dikembalikan ke loket. BPHTB berbasis

---

sistem wilayah loket  
validasi.

---

Sumber : Data Diolah Peneliti, 2026

### c. Dokumentasi

Dokumentasi dilaksanakan melalui ekstraksi, mempelajari, serta pemeriksaan berkas yang terkait dengan proses peralihan hak atas tanah. Formulir permohonan, daftar persyaratan administrasi, bukti pembayaran BPHTB, prosedur operasional standar (SOP), dan landasan regulasi terkait merupakan contoh dokumen tersebut. Dokumen-dokumen ini digunakan sebagai pendukung dalam analisis untuk memastikan bahwa pekerjaan dilakukan secara konsisten. Selain itu, dokumentasi berfungsi sebagai alat perbandingan dengan hasil observasi dan wawancara, sehingga data dapat lebih mudah dianalisis dan dibedakan.

Tabel 5. Dokumentasi Penelitian Peralihan Hak SHM Perorangan

No	Jenis Dokumen	Keterangan
1.	Sertipikat Hak Milik (SHM) Perorangan	Dokumen utama tanah yang akan dialihkan haknya
2.	Akta Jual Beli (AJB)	Bukti sah transaksi jual beli dari PPAT
3.	Bukti Pelunasan BPHTB SKP	Pembayaran bea perolehan yang sudah lunas
4.	Surat Perintah Setor SPS BPN	Instruksi resmi pembayaran dari kantor pertanahan
5.	Lembar Verifikasi Mandiri	Formulir permohonan pendaftaran peralihan hak
6.	Surat Kuasa (SK)	Pemberian wewenang jika diwakilkan
7.	SPPT PBB Tahun 2025	Bukti lunas pajak bumi dan bangunan tahun sebelumnya
8.	Bukti Pelunasan PPh SSP	Pajak penghasilan penjual sudah dibayar
9.	SOP Pelayanan	Prosedur cepat peralihan hak 7 hari, BPHTB dicek aplikasi

Sumber : Data Diolah Peneliti, 2026

### **3.6 Teknik Pengolahan Data**

#### **a. Editing Data**

Menurut Siswanto et al. (2016) editing adalah proses menganalisis data yang telah berhasil dikumpulkan dari lapangan karena kemungkinan adanya data yang belum dimasukkan mematuhi syarat atau tidak dibutuhkan. Tujuan editing adalah untuk menangani isu dan masalah dengan data yang ada dalam catatan lapangan.

#### **b. Interpretasi Data**

Menurut Silalahi (2019:123), interpretasi data dalam penelitian ini melibatkan analisis dan penafsiran hasil dengan cara yang konsisten dengan tujuan teoretis dan praktis dari penelitian. Penelitian ini akan menyajikan data yang tersedia melalui editing, setelah itu akan memberikan penjelasan atau keterangan dan melakukan analisis kesimpulan sebagai hasil dari penelitian.

## **BAB V**

### **KESIMPULAN**

#### **5.1 Kesimpulan**

Berdasarkan temuan analisis lapangan, simpulan observasi menunjukkan prosedur penggunaan dokumen Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam pendaftaran peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik (SHM) perorangan di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung telah direalisasikan sesuai peraturan yang ada, mulai dari penyusunan akta oleh PPAT hingga tahap verifikasi di Kantor Pertanahan. BPHTB memegang peranan yang sangat krusial karena merupakan salah satu syarat utama yang perlu dipenuhi sebelum berkas dapat proses lebih lanjut, sehingga tanpa adanya bukti pelunasan BPHTB, proses peralihan hak tidak dapat direalisasikan. Dalam praktiknya, BPHTB tidak hanya berfungsi sebagai kewajiban perpajakan daerah, tetapi juga sebagai alat yang menjamin terpenuhinya administrasi dan kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah. Namun, masih ada beberapa masalah yang ditemukan dalam penerapannya, seperti gangguan pada sistem aplikasi, ketidakcocokan data, dan kelengkapan dokumen dari pemohon yang belum sepenuhnya dipenuhi. Masalah tersebut menunjukkan bahwa meskipun prosedur telah dijalankan dengan baik, masih ada kebutuhan untuk perbaikan dalam pelaksanaannya agar pelayanan dapat berlangsung lebih optimal dan terukur.

#### **5.2 Saran**

Berdasarkan temuan yang telah diuraikan, penulis memberikan sejumlah rekomendasi yang diharapkan bisa menjadi pertimbangan dalam meningkatkan mutu layanan pengalihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung. Kantor Pertanahan seharusnya perlu melakukan peningkatan terhadap kualitas sistem teknologi informasi yang ada, terutama dalam hal integrasi data BPHTB, agar dapat mengurangi hambatan teknis yang kerap muncul dalam pelayanan. Selain itu, diperlukan peningkatan kerjasama antara Kantor Pertanahan

dengan Badan Pendapatan Daerah terkait validasi data BPHTB, supaya dapat mengurangi ketidakcocokan data yang menghalangi proses peralihan hak. Untuk masyarakat sebagai pemohon, diharapkan agar mereka lebih memahami dan menyiapkan semua syarat administrasi yang dibutuhkan agar proses pengajuan dapat berjalan dengan baik. Selanjutnya, bagi peneliti yang akan datang, diharapkan dapat melanjutkan penelitian ini dengan sudut pandang yang lebih luas atau variabel yang berbeda sehingga dapat memberikan pemahaman yang lebih menyeluruh tentang layanan pertanahan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Bungin, B. (2021). *Metodologi Penelitian Kuantitatif*. Jakarta: Kencana.
- Fischer, F., & Miller, G. J. (2017). *Handbook of Public Policy Analysis: Theory, Politics, and Methods*. Taylor & Francis.
- Galunggung, R., Rofiq, A., & Ery, A. P. (2024). Maritime Awareness in IPAS Subjects Using TPACK Assisted Discovery Model for Elementary School Students. *Proceedings International Conference on Marine Tourism and Hospitality Studies*, 1(1), 108–116. <https://doi.org/10.33649/iconmths.v1i1.358>
- George, E. (1980). *Implementing Public Policy*. Washington, D.C. : Congressional Quarterly Press.
- Gunanegara, G. (2022). Penyelesaian BPHTB Terutang Sertifikat PTSL Pasca UU Nomor 1 Tahun 2022. *Lex Journalica*, 19(2), 56–68. <https://doi.org/10.47007/lj.v19i2.5435>
- Gymnastiar, M. G. A. H., Taruna, N. W., Yehezkia, Y., & Merfol, K. P. (2025). Analisis Kesesuaian Konseptual terkait Penetapan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai Saat Terutangnya Pajak. *Akademik Jurnal Mahasiswa Humanis*, 5(1), 458–465. <https://doi.org/10.37481/jmh.v5i1.1250>
- Harsono, B. (2008). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Hukum Tanah Nasional.
- Herdiansyah, H. (2010). *Metodologi Penelitian Kualitatif Untuk Ilmu-Ilmu Sosial*. Raja Grafindo Persada.
- Irawan, W., Merdekawati, A., Aziz, Y. M. A., & Satibi, I. (2025). *Mengurai Benang Kusut: Strategi Kebijakan Pendapatan Asli Daerah*. Deepublish.
- Islami, K. N., Sihotang, S., & Ilyanawati, R. Y. A. (2024). Kepastian Hukum Sertipikat Tanah Hasil Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan Cap Stample Bea Perolehan Hak Atas Tanah Terhutang. *Karimah Tauhid*, 3(10), 121–154.
- Kelsen, H. (1967). *Pure Theory of Law*. University of California Press. <https://books.google.co.id/books?id=DttWqqkBbZ8C>
- Kinasih, H., & Ispiyarso, B. (2025). Pelaksanaan Pendaftaran Sertipikat Hak Milik Atas Tanah dalam Peralihan Hak Melalui Jual-Beli di Kantor Pertanahan Kota Semarang. *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik*, 5(3), 2478–2486. <https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i3.4349>

- Kurniawaty, C., Abubakar, L., & Akyas, M. (2022). Kepastian Hukum Penundaan Pembayaran Bphtb Dalam Ayda Lelang Dalam Perspektif Hukum Perbankan Dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Daerah. *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Dan Ke-PPAT-An*, 6(1), 15–32. <https://doi.org/10.23920/acta.v6i1.912>
- Limbong, T. M., Dewi, A. T., & Sitompul, R. M. (2022). Tanggung Jawab Ppat Atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Pada Akta Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kota Medan. *Law Jurnal*, 3(1), 57–69. <https://doi.org/10.46576/lj.v3i1.2297>
- Mardiasmo. (2016). *Perpajakan*. Penerbit Andi.
- Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. (2020). *Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2020 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional*. Remaja Karya Offset.
- Moleong, L. (2014). *Metode Penelitian Kualitatif Edisi Revisi*. Jakarta: Remaja Rosda Karya.
- Pemerintah Kota Bandar Lampung. (2024). Peraturan Walikota Bandar Lampung Nomor 51 Tahun 2024 tentang tata cara pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- Peraturan menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. (2025). Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2025 tentang manajemen aplikasi pendaftaran tanah real-time (MANTERA).
- PP No. 24. (1997). *PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah* (Vol. 21, Issue 3). JDIH BPK Peraturan Indonesia.
- Pransisto, J. (2023). Analisis Yuridis Pengolahan Data Fisik dan Yuridis Dalam Pendaftaran Tanah Menurut PP No.24/1997 di Kantor Pertanahan Kabupaten Maros. *Julia Jurnal Litigasi Amsir*, 22(24), 1–10.
- Redhawati, D., & Roza, D. (2025). Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Dalam Rangka Menjamin Kepastian Hukum. *Ekasakti Legal Science Journal*, 2(2), 152–163. <https://doi.org/10.60034/qc446855>
- Salshabila, A., Herlindah, & Susilo, H. (2025). Implementation Imposition of Land and Building Acquisition Tax in Sales and Purchase Agreements. *International Journal of Islamic Education, Research and Multiculturalism (IJIERM)*, 7(2), 634–649. <https://doi.org/10.47006/ijierm.v7i2.472>
- Sari, A. N., FAuziyah, & Awalina, P. (2023). Analisis Besarnya Pajak BPHTB Dan

- Kontribusinya Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Di Kabupaten Kediri (Studi Kasus Pada Bapenda Kabupaten Kediri). *Muqqadimmah: Jurnal Ekonomi, Manajemen, Akuntansi Dan Bisnis*, 1(2), 121–154.
- Silalahi, U. (2019). Globalisasi Informasi Dan Perubahan Politik Dan Administrasi Pemerintahan Indonesia Pasca Orde Baru. *Jurnal Ilmu Administrasi: Media Pengembangan Ilmu Dan Praktek Administrasi*, 9(1), 06. <https://doi.org/10.31113/jia.v9i1.256>
- Siswanto, Suyanto, & Susila. (2016). *Metodologi Penelitian Kesehatan dan Kedokteran*.
- Sugiyono. (2019). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Alfabeta.
- Sugiyono. (2022). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Alfabeta.
- Tan, S., Farhani, N., & Fikri, M. A. H. (2024). Peningkatan Efisiensi Terhadap Penetapan Pajak BPHTB Sebagai Pajak Daerah Dalam Jual Beli Tanah dan Bangunan. *Jurnal Batavia: Buletin Aksi Visi Penelitian Sosial Humaniora*, 1(3), 115–122.
- Tjahjanto, H. (2023). *Menteri ATR/BPN Target PTSL 126 Juta Bidang Tanah Terealisasi 2025*. Hukum Online Publisher.
- Undang-Undang Nomor 1. (2022). tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (UU HKPD), Kitab IV (Pajak Daerah) Pasal 85-88 tentang BPHTB.
- Undang Undang Republik Indonesia Nomor 7. (2021). UU No. 7 Tahun 2021 Tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan. *Republik Indonesia*, 12(5), 1–68. <https://peraturan.bpk.go.id/Details/234926/perpu-no-2-tahun-2022%0Awww.djpk.depkeu.go.id>
- UU No. 28. (2009). Undang Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang pajak Daerah dan Restibusi Daerah. In *Afghanisan Physiography Map* (Vol. 2, Issue 1). JDIH BPK Peraturan Indonesia.
- Widi, R. K. (2018). *Menggelorakan Penelitian: Pengenalan dan Penuntun Pelaksanaan Penelitian*. Deepublish.