

**PELAKSANAAN PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-P2) PADA BADAN  
PENDAPATAN DAERAH KOTA BANDAR LAMPUNG**

**Laporan Akhir**

**Oleh**

**Intan Permata Sari  
2351051016**



**PROGRAM STUDI DIPLOMA III PERPAJAKAN  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS LAMPUNG  
2026**

**PELAKSANAAN PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN  
PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-P2) PADA BADAN  
PENDAPATAN DAERAH KOTA BANDAR LAMPUNG**

**Oleh**

**Intan Permata Sari  
2351051016**

**Laporan Akhir**

**Sebagai Salah Satu Syarat untuk Mencapai Gelar**

**AHLI MADYA (A.Md)**

**Pada**

**PROGRAM STUDI DIPLOMA III PERPAJAKAN  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS LAMPUNG**



**PROGRAM STUDI DIPLOMA III PERPAJAKAN  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS LAMPUNG  
2026**

## ABSTRAK

### PELAKSANAAN PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-P2) PADA BADAN PENDAPATAN DAERAH KOTA BANDAR LAMPUNG

Oleh:

INTAN PERMATA SARI

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) pada Badan Pendapatan Daerah Kota Bandar Lampung. Metode yang digunakan yaitu metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan pemungutan PBB-P2 telah dilakukan sesuai prosedur mulai dari pendataan, penetapan, distribusi SPPT, pembayaran, hingga penagihan pajak. Pada tahun 2024 realisasi penerimaan PBB-P2 berhasil melampaui target, sedangkan pada tahun 2025 realisasi penerimaan belum mencapai target yang telah ditetapkan. Hambatan dalam pelaksanaan pemungutan PBB-P2 meliputi rendahnya kepatuhan wajib pajak, kurang optimalnya sistem pendataan, keterbatasan kualitas petugas pajak, serta faktor sosial ekonomi masyarakat.

Upaya yang dapat dilakukan untuk mengatasi hambatan tersebut yaitu melalui peningkatan digitalisasi sistem, sosialisasi perpajakan, evaluasi sanksi administrasi, dan peningkatan kompetensi petugas pajak. Dengan adanya perbaikan tersebut diharapkan pelaksanaan pemungutan PBB-P2 dapat berjalan lebih efektif dan mampu meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD).

**Kata Kunci:** PBB-P2, Pemungutan Pajak, Pajak Daerah, BAPENDA.

## HALAMAN PERSETUJUAN

**Judul Laporan Akhir** : PELAKSANAAN PEMUNGUTAN PAJAK  
BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN  
PERKOTAAN (PBB-P2) PADA BADAN  
PENDAPATAN DAERAH KOTA BANDAR  
LAMPUNG

**Nama Mahasiswa** : *Intan Permata Sari*

**Nomor Pokok Mahasiswa** : 2351051016

**Program Studi** : DIII Perpajakan

**Jurusan** : Akuntansi

**Fakultas** : Ekonomi dan Bisnis



**Menyetujui,**  
**Pembimbing Laporan Akhir**

**Niken Kusumawardani, S.E., M.Sc.Ak., CA**  
NIP 198701102014042001

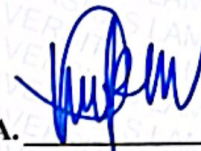
**Menyetujui,**  
**Koordinator Program Studi**

**Dr. Ratna Septiyanti, S.E., M.Si.**  
NIP 1974092222000032002

**HALAMAN PENGESAHAN**

**1. Tim Penguji**

**Ketua Penguji. : Niken Kusumawardani, S.E., M.Sc. Ak, CA.**



**Penguji Utama : Dr. Ratna Septiyanti, S.E., M.Si.**



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



**Mengesahkan  
2. Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis  
Universitas Lampung**



**Prof. Dr. Nairobi, S.E., M.Si.**

**NIP 196606211990031003**

**Tanggal Lulus Ujian Laporan Akhir : 20 Mei 2026**

## PERNYATAAN ORISINALITAS

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

### **PELAKSANAAN PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-P2) PADA BADAN PENDAPATAN DAERAH KOTA BANDAR LAMPUNG**

Adalah hasil 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 saya sendiri, dan atau tidak terdapat bagian atau keseluruhan tulisan yang saya salin, tiru atau yang saya ambil dari tulisan orang lain tanpa memberikan pengakuan pada penulis aslinya.

Apabila saya melakukan hal tersebut diatas, baik sengaja maupun tidak, dengan ini saya menyatakan menarik laporan akhir yang saya ajukan ini. 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, 20 Mei 2026

Yang memberi pernyataan



Intan Permata Sari  
NPM 2351051016

## **RIWAYAT HIDUP**

Nama lengkap penulis adalah Intan Permata Sari, dilahirkan di Tanjung Karang, Bandar Lampung pada tanggal 28 Agustus 2005. Merupakan anak keempat dari empat bersaudara.

Pendidikan formal yang telah ditempuh penulis adalah sebagai berikut:

1. SD Al Kautsar Bandar Lampung
2. SMP Al Kautsar Bandar Lampung
3. SMA Al Kautsar Bandar Lampung

Setelah menyelesaikan Pendidikan selama 12 tahun, pada tahun 2023 penulis tercatat sebagai mahasiswi Program Studi Diploma III Perpajakan, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Lampung.

Selama menjadi mahasiswa, penulis aktif dalam kegiatan organisasi kampus, seperti BEM dan HIMAKTA. Pada tahun 2025, penulis mendapat kesempatan menjadi anggota Biro PSDA HIMAKTA setelah itu di 11 Januari sampai 27 Februari 2026 penulis melakukan kegiatan Praktik Kerja Lapangan (PKL) di Badan Pendapatan Daerah / BAPENDA. Dari pengalaman organisasi dan PKL tersebut memberikan banyak pengalaman dan pelajaran untuk penulis mengenai kerja sama, tanggung jawab, serta komunikasi dalam lingkungan.

**MOTTO**

“Dan bersabarlah kamu, sesungguhnya janji Allah adalah benar”

(QS.Ar-Rum : 60)

“The moment you think of give up, think of the reason why you held so on long”

(Natsu Dragneel)

## **PERSEMBAHAN**

### *Bismillahirrahmanirrahim*

Dengan mengucapkan rasa syukur kehadiran Allah SWT, berkat rahmat dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan Laporan Akhir ini.

Laporan Akhir ini dipersembahkan kepada:

Kedua orang tua tercinta, Alm.Buyah dan Bunda, yang selalu memberikan doa, kasih sayang, dukungan, serta perjuangan yang tiada henti. Terima kasih karena selalu menjadi alasan untuk terus berusaha dan menyelesaikan setiap proses penyusunan Laporan Akhir dengan sebaik mungkin.

Ajo dan Bung, terima kasih atas dukungan dan perhatian yang selalu diberikan selama proses penyusunan Laporan Akhir ini.

Keluarga besar, orang tercinta, sahabat dan teman-teman terima kasih atas doa, dukungan, serta semangat yang diberikan sehingga saya dapat menyelesaikan Laporan Akhir ini dengan baik.

Diri saya sendiri, Intan Permata Sari, terima kasih karena telah mampu bertahan, melewati setiap proses, dan tidak menyerah hingga akhirnya dapat menyelesaikan Laporan Akhir ini dengan baik.

## SANWACANA

Puji dan syukur kepada Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas laporan akhir ini dengan baik. Shalawat serta salam selalu tercurah limpahkan kepada baginda tauladan umat islam, Rasulullah Muhammad SAW.

Laporan Akhir ini yang berjudul “ **PELAKSANAAN PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-P2) PADA BADAN PENDAPATAN DAERAH KOTA BANDAR LAMPUNG**” merupakan salah satu persyaratan yang harus dipenuhi untuk memperoleh gelar Ahli Madya (A.md.Pjk) di Universitas Lampung. Penulis menyadari dalam penulisan Laporan Akhir ini tidak terlepas dari bantuan, dukungan dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Nairobi, S.E., M.Si. Selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung.
2. Ibu Dr. Ratna Septiyanti, S.E., M.Si. Selaku Koordinator Program Studi DIII Perpajakan Fakultas Ekonomi dan Bisnis sekaligus dosen penguji utama saya atas masukan, arahan, dan yang telah diberikan untuk penyempurnaan tugas akhir ini.
3. Ibu Niken Kusumawardani ,S.E.,M.Sc.,Ak.,CA selaku dosen pembimbing saya yang memberi masukan, arahan serta saran selama proses pembuatan Laporan Akhir
4. Bapak Agus Zahron Idris, S.E.,M.Si.,Ak., CA selaku Seketaris penguji utama, atas masukan, arahan, dan yang telah diberikan untuk penyempurnaan tugas akhir ini.
5. Segenap Dosen dan Karyawan di lingkungan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lampung.

6. Seluruh Staff yang ada di Badan Pendapatan Daerah yang telah membantu penulis untuk melakukan Praktik Kerja Lapangan, memberikan ilmu dan nasihat serta bantuan dalam memberikan data- data untuk memenuhi laporan akhir.
7. Alm. Buyah, terima kasih karena telah menjadi sosok yang kuat, baik hati dan penuh kasih sayang dalam hidup saya. Terima kasih atas segala pelajaran, nasihat, dan kebaikan yang Buyah ajarkan kepada saya untuk selalu menjadi pribadi yang kuat dan berbuat baik kepada sesama. Meskipun Buyah tidak dapat menyaksikan saya menjalani hingga menyelesaikan Pendidikan ini secara langsung, doa, kenangan, dan semua hal yang Buyah ajarkan akan selalu menjadi bagian dalam setiap langkah hidup saya
8. Bunda, terima kasih atas segala doa, kasih sayang, perjuangan, dan dukungan yang tidak pernah putus untuk saya. Terima kasih karena selalu ada dalam setiap proses yang saya lalui hingga saya mampu menyelesaikan Laporan Akhir ini. Semoga Bunda selalu diberikan kesehatan, kebahagiaan, serta umur yang panjang agar dapat terus menemani setiap langkah dan pendidikan saya selanjutnya.
9. Kakak-kakak saya, Ajo dan Bung, terima kasih karena selalu menjadi sosok yang sangat peduli, dan selalu membimbing saya dengan sangat baik. Terima kasih atas perhatian, nasihat, serta dukungan penuh yang diberikan kepada saya sebagai adik hingga mampu menyelesaikan Laporan Akhir ini.
10. Keluarga besar, terima kasih atas doa, dukungan, motivasi, serta perhatian yang telah diberikan kepada penulis selama ini hingga mampu menyelesaikan Laporan Akhir ini dengan baik.
11. NPM 2312011443, terima kasih karena telah hadir dan selalu menemani dalam setiap proses penyusunan Laporan Akhir ini. Terima kasih telah menjadi tempat cerita terbaik bagi penulis, serta atas waktu, dukungan, perhatian penuh, dan semangat yang selalu diberikan. Terima kasih karena tetap ada dalam berbagai keadaan, baik suka maupun duka, hingga penulis mampu menyelesaikan semuanya dengan baik.

12. Sahabat SMP, Nayla, Putri dan Lisa terima kasih atas doa, motivasi, canda tawa, susah senang selalu bersama, selalu menghibur dan mendengarkan disaat berkeluh kesah serta dukungannya selama ini kepada penulis.
13. Sahabat di bangku perkuliahan, Ica, Jiya, Mute, Nadine, Lisa, Riri dan Salma, terima kasih karena selalu hadir, menemani, membantu, memberikan dukungan, dan menghibur selama masa perkuliahan. Terima kasih karena telah membuktikan bahwa dunia perkuliahan tidak menyenamkan itu ketika dijalani bersama orang-orang yang baik.
14. Teman-teman seperjuangan Prodi Perpajakan 2023, terima kasih telah menjadi bagian dari perjalanan dan cerita selama menempuh pendidikan ini.
15. Semua pihak telah membantu dan menyusun Laporan Akhir ini dari awal hingga akhir yang tidak dapat di sebutkan satu-persatu semoga kebaikan yang telah di berikan kepada penulis dapat dapat di berikan balasan yang melimpah dari Allah SWT.
16. Terakhir, penulis ingin mengucapkan terima kasih untuk diri sendiri, Intan Permata Sari, terima kasih karena sudah mampu bertahan sejauh ini. Terima kasih karena tetap kuat melewati berbagai proses, rasa lelah, kecewa, dan hal-hal yang tidak mudah selama perjalanan ini. Terima kasih karena tidak memilih menyerah dan tetap berusaha menyelesaikan semuanya hingga berada di titik ini. Semoga setelah ini, segala usaha dan perjuangan yang telah dilewati dapat membawa penulis menuju kehidupan yang lebih baik di masa yang akan datang, Aamiin.

## DAFTAR ISI

<b>COVER.....</b>	<b>I</b>
<b>COVER DALAM .....</b>	<b>II</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>III</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN.....</b>	<b>IV</b>
<b>HALAMAN 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>PERSEMBAHAN.....</b>	<b>IX</b>
<b>SANWACANA .....</b>	<b>X</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>XIII</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 LATAR BELAKANG.....	1
1.2 RUMUSAN MASALAH .....	5
1.3 TUJUAN PENELITIAN .....	5
1.4 MANFAAT PENELITIAN .....	5
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>6</b>
2.1 PAJAK .....	6
2.1.3 JENIS PAJAK .....	8
2.1.4 FUNGSI PAJAK .....	9
2.2 PAJAK DAERAH.....	10
2.3 TARIF PAJAK DAERAH .....	11
2.4 PAJAK BUMI DAN BANGUNAN.....	12
2.4.1 PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-P2) .....	13
2.4.2 SUBJEK PAJAK .....	13
2.4.3 OBJEK PAJAK.....	14
2.4.4 TARIF PAJAK .....	15
<b>BAB III METODE DAN PROSES PENYELESAIAN .....</b>	<b>16</b>
3.1 DESAIN LAPORAN AKHIR .....	16
3.2 SUMBER DATA.....	17
3.3 METODE PENGUMPULAN DATA.....	17
3.4 OBJEK KAJIAN PRAKTIK .....	18
3.4.1 LOKASI DAN WAKTU PENELITIAN .....	18
3.4.2 PROFIL SINGKAT .....	18
3.4.3 STRUKTUR ORGANISASI BADAN PENDAPATAN DAERAH.....	20

3.4.4	VISI DAN MISI BADAN PENDAPATAN DAERAH KOTA BANDAR LAMPUNG.....	21
3.4.5	TUGAS POKOK BIDANG BADAN PENDAPATAN DAERAH.....	22
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>		<b>25</b>
4.1	TATA CARA PEMUNGUTAN PBB-P2 .....	25
4.2	CARA PEMBAYARAN PBB .....	27
4.3	PENGHAMBAT DALAM PEMUNGUTAN PBB-P2.....	27
4.4	SARAN MENGATASI PENGHAMBAT DALAM PEMUNGUTAN PBB-P2.....	32
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>		<b>36</b>
5.1	KESIMPULAN .....	36
5.2	SARAN .....	37
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>		<b>39</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>		<b>42</b>

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Salah satu pilar fundamental bagi pendapatan negara adalah pajak, yang fungsinya sangat menentukan bagi kelancaran berbagai agenda pembangunan di tingkat nasional (Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 2021; Mardiasmo, 2018). Tidak hanya di tingkat pusat, pajak juga menjadi sumber pendapatan bagi pemerintah daerah dalam rangka menjalankan otonomi daerah (Halim & Kusufi, 2017). Otonomi daerah memungkinkan pemerintah di tingkat lokal untuk mengorganisasi kepentingan internalnya sendiri, yang mencakup kewenangan luas dalam sektor keuangan daerah (Saragih, 2018).

Desentralisasi di Indonesia merupakan perwujudan penyerahan wewenang pusat kepada daerah demi mendukung otonomi (Bahl & Bird, 2018). Meskipun demikian, kebijakan ini menuntut kesiapan fiskal yang kuat agar daerah dapat mencapai taraf kemandirian ekonomi yang diharapkan (Smoke, 2019). Melalui kerangka hukum yang ditetapkan dalam UU No. 33 Tahun 2004 dan UU No. 23 Tahun 2014, daerah diberikan ruang yang signifikan untuk mengatur urusannya sendiri (Republik Indonesia, 2014). Hal ini menciptakan keseimbangan antara otonomi lokal dengan prinsip dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia (Widodo, 2020). Salah satunya adalah berkaitan dengan pengelolaan keuangan daerah, khususnya dalam pemungutan pajak daerah dan retribusi daerah (Halim & Kusufi, 2017).

Dalam perkembangannya, pajak daerah sebagai salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) mengalami berbagai perubahan sebagai upaya dalam meningkatkan penerimaan dan memperkuat kemandirian daerah (Darise, 2019). Reformasi di bidang perpajakan daerah ditandai dengan adanya regulasi mengenai pajak serta retribusi daerah yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 yang menandai pergeseran otoritas perpajakan di Indonesia (Republik Indonesia, 2009; Mardiasmo, 2018). Kebijakan ini mengalihkan sejumlah instrumen pajak pusat ke ranah daerah, termasuk Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) yang diproyeksikan sebagai sumber signifikan bagi penguatan pendapatan asli daerah (Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 2022; Siahaan, 2016).

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) merupakan iuran yang dikenakan kepada orang pribadi atau badan yang memiliki hak, menguasai, serta memperoleh manfaat atas bumi dan/atau bangunan di wilayah perdesaan maupun perkotaan (Siahaan, 2016; Mardiasmo, 2018). Sejalan dengan semangat otonomi, kewenangan atas PBB-P2 yang sebelumnya berada di bawah otoritas pusat kini sepenuhnya diserahkan kepada daerah (Kementerian Dalam Negeri, 2020). Langkah pengalihan ini didasarkan pada mandat Pasal 182 Undang-Undang Pajak dan Retribusi Daerah, yang kemudian diimplementasikan lebih lanjut melalui peraturan bersama antar-kementerian pada tahun 2010 (Republik Indonesia, 2009).

Menindaklanjuti kebijakan tersebut, Pemerintah Kota Bandar Lampung mulai mengelola PBB-P2 secara mandiri sejak 1 Januari 2012, sehingga seluruh penerimaan dari pajak ini masuk ke dalam kas daerah dan diharapkan mampu meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) untuk mendukung pembangunan (BPK RI, 2021). Selain itu, pemerintah daerah juga menetapkan berbagai kebijakan pendukung, serta landasan hukum pembentukan Unit Pelaksana Teknis di bawah Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) berpijak pada Peraturan Wali Kota Nomor 20 Tahun 2018 (Pemerintah Kota Bandar Lampung, 2018). Sejalan dengan itu, otoritas

daerah juga menerbitkan Keputusan Wali Kota Nomor 60/IV.02/HK/2018 sebagai instrumen untuk memfasilitasi reduksi beban pajak bagi subjek pajak tertentu (Pemerintah Kota Bandar Lampung, 2018).

Untuk mengetahui tingkat keberhasilan dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), diperlukan suatu analisis yang membandingkan antar dengan realisasi target yang berhasil dicapai (Mahmudi, 2019). Pentingnya perbandingan ini terletak pada penilaian terhadap kualitas manajemen pajak oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Bandar Lampung (Nordiawan & Hertianti, 2020). Melalui data tersebut, dapat diidentifikasi sejauh mana instansi terkait mampu merealisasikan potensi pajak daerah menjadi penerimaan yang efektif (Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 2023).

### **Tabel Analisis Perbandingan Target dan Realisasi**

#### **2 Tahun Terakhir**

TAHUN	TARGET		REALISASI	
	SPPT	PBB	SPPT	PBB
2024	222,377	95.000.000.000	234.676	104.211.092.000
2025	353,148	220.000.000.000	114.985	110.000.000.000

*Sumber : Badan Pendapatan Daerah Kota Bandar Lampung*

*2024 & 2025*

Berdasarkan data yang diperoleh, capaian pemungutan PBB-P2 pada tahun 2024 dan 2025 menunjukkan perbedaan yang cukup signifikan (Mahmudi, 2019). Pada tahun 2024, pelaksanaan pemungutan PBB-P2 menunjukkan hasil yang sangat baik. Hal ini terlihat dari realisasi jumlah SPPT yang mencapai sekitar 105,5% dari target yang telah ditetapkan, serta realisasi penerimaan PBB yang mencapai sekitar 109,7% (Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 2023). Capaian tersebut menunjukkan bahwa kinerja pemungutan pajak pada tahun 2024 berjalan secara efektif dan bahkan mampu melampaui target yang direncanakan (Nordiawan & Hertianti, 2020). Keberhasilan ini dapat mencerminkan adanya pengelolaan yang optimal, baik dari sisi pendataan objek pajak, pelaksanaan penagihan, maupun tingkat

kepatuhan wajib pajak sebagai upaya memenuhi kewajiban perpajakannya (Siahaan, 2016; Mardiasmo, 2018).

Namun, kondisi yang berbeda terjadi pada tahun 2025. Meskipun pemerintah daerah menetapkan target yang lebih tinggi dibandingkan tahun sebelumnya, realisasi yang dicapai justru menunjukkan hasil yang belum optimal (Mahmudi, 2019). Realisasi jumlah SPPT hanya mencapai sekitar 32,6% dari target, sedangkan realisasi penerimaan PBB berada pada kisaran 50% daripada sasaran yang telah ditentukan (Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 2024). Ini membuktikan terdapat jurang yang signifikan antara sasaran dan pencapaian, sehingga pelaksanaan pemungutan PBB-P2 pada tahun tersebut belum berjalan secara efektif (Nordiawan & Hertianti, 2020).

Perbedaan capaian antara tahun 2024 dan 2025 mengindikasikan bahwa peningkatan target yang cukup signifikan tidak diikuti dengan kesiapan yang memadai dalam pelaksanaan pemungutan pajak di lapangan (Bahl & Bird, 2018). Kondisi ini disebabkan oleh beberapa faktor, diantaranya yaitu tingkat kepatuhan wajib pajak yang menurun, kurang optimalnya kegiatan sosialisasi perpajakan kepada masyarakat, belum maksimalnya pembaruan dan validasi data objek pajak, serta adanya kendala dalam proses administrasi pemungutan seperti distribusi SPPT dan proses penagihan (Kementerian Dalam Negeri, 2020; Darise, 2019).

Selain aspek kuantitatif berupa penetapan target, faktor penentu utama dalam optimalisasi penerimaan pajak adalah kualitas strategi pemerintah daerah (Smoke, 2019). Perbedaan hasil capaian ini membuktikan bahwa efektivitas langkah-langkah di lapangan memegang peranan yang lebih penting daripada sekadar proyeksi angka (Widodo, 2020). Tanpa adanya perencanaan yang matang serta dukungan sistem yang memadai, peningkatan target justru berpotensi menyebabkan rendahnya tingkat pencapaian (Mahmudi, 2019).

Demikian, dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan pemungutan PBB-P2 pada tahun 2024 telah berjalan dengan baik dan optimal, sedangkan pada tahun 2025 masih menghadapi berbagai kendala yang menyebabkan target belum dapat tercapai. Optimalisasi pajak daerah di masa depan sangat bergantung pada upaya perbaikan berkelanjutan dalam tata kelola PBB-P2 (Mardiasmo,

2018). Hal ini menuntut adanya sinkronisasi antara perencanaan yang akurat, pelaksanaan yang transparan, serta sistem pengawasan yang lebih kuat dari sebelumnya (Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 2023).

### **1.2 Rumusan Masalah**

Bagaimana pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) pada Badan Pendapatan Daerah Kota Bandar Lampung?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Untuk mengetahui dan menggambarkan pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) pada Badan Pendapatan Daerah Kota Bandar Lampung.

### **1.4 Manfaat Penelitian**

Secara teoritis, penelitian ini ditujukan untuk memberikan literatur tambahan bagi pengembangan studi perpajakan daerah, terutama mengenai efektivitas pengelolaan PBB-P2.

Secara praktis, diharapkan penelitian ini dapat memberikan rekomendasi strategis bagi Badan Pendapatan Daerah Kota Bandar Lampung dalam mengoptimalkan mekanisme pemungutan PBB-P2 di lapangan.

Bagi penulis, melalui penelitian ini, penulis berupaya mengasah ketajaman analisis dan menambah wawasan profesional di bidang administrasi perpajakan daerah.

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

### **2.1 Pajak**

Pajak sebagai kontribusi yang wajib dibayarkan dari masyarakat kepada negara berdasarkan pada undang-undang yang bersifat memaksa, tanpa adanya imbalan secara langsung (Mardiasmo, 2018; Siahaan, 2016). Penerimaan dari pajak digunakan oleh pemerintah untuk membiayai pengeluaran negara, khususnya dalam penyediaan barang dan jasa publik demi tercapainya kesejahteraan masyarakat (Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 2021; Stiglitz & Rosengard, 2019).

Terdapat beberapa macam batasan maupun definisi mengenai "pajak" yang dikemukakan oleh para ahli di antaranya adalah sebagai berikut.

1. Menurut Prof. Dr. P. J. A. Adriani, pajak merupakan kontribusi masyarakat kepada negara yang dikenakan secara wajib. Kontribusi ini harus dibayarkan oleh mereka yang terikat oleh peraturan yang berlaku (undang-undang) dan tidak ada imbalan langsung yang bisa diidentifikasi. Tujuan dari pajak ini adalah untuk mendukung biaya-biaya umum terkait dengan tanggung jawab negara dalam menjalankan pemerintahan (Mardiasmo, 2018; Waluyo, 2017).
2. Mr. Dr. N. J. Feldmann sependapat dengan Seligman, yaitu cukai adalah suatu kewajiban yang dikenakan secara sepihak oleh pihak berkuasa. Pelaksanaan pungutan ini merujuk pada aturan yang bersifat umum tanpa menjanjikan jasa timbal balik secara personal. Kontribusi finansial tersebut kemudian dimanfaatkan oleh negara sebagai instrumen untuk mendanai pengeluaran-pengeluaran yang berdampak luas bagi masyarakat (Siahaan, 2016; Darise, 2019).

3. Suparman Sumadwijaya mengemukakan bahwa cukai merupakan kontribusi yang harus dibayar dalam bentuk barang yang diambil oleh pemerintah menurut peraturan hukum, untuk menutupi pengeluaran dalam menciptakan barang dan layanan bersama demi mencapai kesejahteraan masyarakat (Waluyo, 2017; Mardiasmo, 2018).
4. Sesuai dengan penjelasan Sommerfeld Ray M., Anderson Herschel M., dan Brock Horace R., pajak dianggap sebagai pergeseran sumber daya dari sektor swasta kepada sektor publik, bukan berasal dari pelanggaran hukum, tetapi harus dilakukan sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan sebelumnya, tanpa memperoleh imbalan yang langsung dan sebanding, agar pemerintah mampu memenuhi tanggung jawabnya untuk menjalankan administrasi pemerintahan (Stiglitz & Rosengard, 2019; Rosen & Gayer, 2018).

### **2.1.2 Fungsi Pajak**

Mengingat peranannya yang sangat krusial dalam keberlangsungan negara, terutama pada sektor pembangunan, pajak menjalankan sejumlah fungsi strategis sebagai berikut (Mardiasmo, 2018; Stiglitz & Rosengard, 2019):

1. Fungsi Budgetair yang didapat dari sumber pendanaan ditujukan untuk membiayai seluruh pengeluaran pemerintah, berfungsi untuk membantu masyarakat (Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 2021; Waluyo, 2017).
2. Fungsi pengelolaan berperan sebagai pajak yang dimanfaatkan untuk mengatur seluruh aktivitas atau mengelola peraturan pajak yang bertujuan meningkatkan kesejahteraan masyarakat, dengan peran sebagai pendorong komunitas dalam sistem ekonomi (Rosen & Gayer, 2018; Stiglitz & Rosengard, 2019).
3. Fungsi Redistribusi Pajak tidak hanya sekadar penerimaan, tetapi juga alat untuk menyetarakan pembagian hasil pembangunan nasional. Dengan distribusi yang tepat, pajak diharapkan mampu menopang kesejahteraan masyarakat luas dan menciptakan kebahagiaan yang merata (Siahaan, 2016; Todaro & Smith, 2020).

4. Fungsi Stabilisasi Pajak berperan penting dalam menyeimbangkan roda perekonomian negara. Pemerintah dapat memanfaatkan kebijakan perpajakan untuk mengintervensi kondisi ekonomi, seperti menaikkan pajak demi mengurangi volume uang beredar saat terjadi kenaikan harga barang secara umum (inflasi) (Mankiw, 2019; Stiglitz & Rosengard, 2019).

### **2.1.3 Jenis Pajak**

Berikut jenis-jenis pajak daerah berdasarkan Undang-undang No 28 Tahun 2009, yaitu (Republik Indonesia, 2009; Siahaan, 2016; Mardiasmo, 2018; Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 2022):

1. Jenis Pajak Provinsi terdiri atas:
  - a) Pajak untuk Kendaraan Bermotor (Mardiasmo, 2018)
  - b) Bea Balik Nama untuk Kendaraan Bermotor (Siahaan, 2016)
  - c) Pajak Bahan Bakar untuk Kendaraan Bermotor (Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 2022)
  - d) Pajak Air Permukaan (Darise, 2019)
  - e) Pajak Rokok (Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 2021)
2. Tipe Pajak di Kabupaten/Kota meliputi (Republik Indonesia, 2009; Siahaan, 2016):
  - a) Pajak Penginapan (Mardiasmo, 2018)
  - b) Pajak Makanan dan Minuman (Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 2022)
  - c) Pajak Kegiatan Hiburan (Siahaan, 2016)
  - d) Pajak Iklan (Darise, 2019)
  - e) Pajak Penerangan Umum (Kementerian Dalam Negeri, 2020)
  - f) Pajak Sumber Daya Mineral Non-logam dan Batu (Siahaan, 2016)
  - g) Pajak Tempat Parkir (Mardiasmo, 2018)
  - h) Pajak Sumber Air Tanah (Darise, 2019)

- i) Pajak Sarang Burung Walet (Siahaan, 2016)
- j) Pajak Tanah dan Bangunan di Wilayah Perdesaan serta Perkotaan (Mardiasmo, 2018; Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 2022)
- k) Biaya untuk Memperoleh Hak atas Tanah dan Bangunan (Mardiasmo, 2018)

#### **2.1.4 Fungsi Pajak**

Mengingat peranannya yang sangat krusial dalam keberlangsungan negara, terutama pada sektor pembangunan, pajak menjalankan sejumlah fungsi strategis sebagai berikut (Mardiasmo, 2018; Stiglitz & Rosengard, 2019):

1. Fungsi Budgetair yang didapat dari sumber pendanaan ditujukan untuk membiayai seluruh pengeluaran pemerintah, berfungsi untuk membantu masyarakat (Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 2021; Waluyo, 2017).
2. Fungsi pengelolaan berperan sebagai pajak yang dimanfaatkan untuk mengatur seluruh aktivitas atau mengelola peraturan pajak yang bertujuan meningkatkan kesejahteraan masyarakat, dengan peran sebagai pendorong komunitas dalam sistem ekonomi (Rosen & Gayer, 2018; Stiglitz & Rosengard, 2019).
3. Fungsi Redistribusi Pajak tidak hanya sekadar penerimaan, tetapi juga alat untuk menyetarakan pembagian hasil pembangunan nasional. Dengan distribusi yang tepat, pajak diharapkan mampu menopang kesejahteraan masyarakat luas dan menciptakan kebahagiaan yang merata (Siahaan, 2016; Todaro & Smith, 2020).
4. Fungsi Stabilisasi Pajak berperan penting dalam menyeimbangkan roda perekonomian negara. Pemerintah dapat memanfaatkan kebijakan perpajakan untuk mengintervensi kondisi ekonomi, seperti menaikkan pajak demi mengurangi volume uang beredar saat terjadi kenaikan harga barang secara umum (inflasi) (Mankiw, 2019; Stiglitz & Rosengard, 2019).

## 2.2 Pajak Daerah

Pajak daerah adalah satu dari pendapatan yang sangat penting bagi pemerintah daerah untuk membiayai berbagai kegiatan pelayanan kepada masyarakat meningkatkan kemandirian daerah (Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung No 01 Tahun 2011 mengenai Pajak Daerah). Menurut Mardiasmo (2018:14), terdapat beberapa istilah atau pengertian berkaitan dengan pajak daerah, sebagai berikut:

- a) Pajak daerah adalah satu dari pendapatan yang sangat penting bagi pemerintah daerah untuk membiayai berbagai kegiatan pelayanan kepada masyarakat meningkatkan kemandirian daerah (Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung No 01 Tahun 2011 mengenai Pajak Daerah; Darise, 2019; Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 2022). Menurut Mardiasmo (2018:14), terdapat beberapa istilah atau pengertian berkaitan dengan pajak daerah, sebagai berikut:
- b) a) Daerah Otonom, yang disebut daerah merupakan kesatuan hukum masyarakat yang memiliki kewenangan penuh dalam mengatur rumah tangganya sendiri. Kewenangan ini mencakup pengelolaan urusan publik yang didorong oleh inisiatif daerah dan aspirasi lokal, namun tetap berada dalam koridor kesatuan bangsa (Republik Indonesia, 2014; Widodo, 2020).
- c) b) Pajak Daerah, atau yang akan disebut pajak, adalah kewajiban untuk memungut pajak dari masyarakat dan badan hukum sebagai bentuk kewajiban yang bersifat memaksa. Implementasi pemungutan ini merujuk pada ketentuan legal yang berlaku, di mana seluruh hasilnya didekasikan untuk membiayai program-program daerah yang bertujuan utama untuk kemaslahatan warga setempat (Mardiasmo, 2018; Siahaan, 2016).
- d) c) Badan, merujuk pada segala bentuk kesatuan hukum yang melibatkan orang atau modal, tanpa membedakan apakah tujuannya untuk berniaga atau tidak. Berbagai jenis organisasi masuk dalam klasifikasi ini, mulai dari korporasi besar seperti PT dan CV, hingga lembaga kolektif seperti koperasi, yayasan, dan dana pensiun. Definisi ini bersifat menyeluruh, mencakup seluruh organisasi formal dengan berbagai identitas hukum

yang diakui dalam sistem administrasi negara (Waluyo, 2017; Darise, 2019).

- e) d) Subjek pajak mengarah ke pada individu atau entitas yang bisa dikenakan kewajiban pajak (Mardiasmo, 2018).
- f) e) Wajib pajak yaitu dapat berupa pribadi maupun organisasi. Peran mereka tidak hanya terbatas pada pembayaran pajak secara langsung, tetapi juga melibatkan fungsi pemotongan dan pengumpulan pajak sesuai dengan standar dan regulasi yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah (Siahaan, 2016; Kementerian Dalam Negeri, 2020).

### **2.3 Tarif Pajak Daerah**

Tarif Pajak Daerah berdasar pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 mengenai Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, ditetapkan sebesar :

1. Tarif Pajak Provinsi
  - a. Pajak untuk Kendaraan Bermotor (2%)
  - b. Bea Balik Nama untuk Kendaraan Bermotor (12%)
  - c. Pajak untuk Alat Berat (0,2%)
  - d. Pajak untuk Bahan Bakar Kendaraan Bermotor (10%)
  - e. Pajak Air Permukaan (10%)
  - f. Pajak Rokok(10%)
  - g. Opsi Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan (MBLB) (25%)
  
2. Tarif Pajak Kabupaten/Kota
  - a. Pajak untuk Hotel (10%)
  - b. Pajak untuk Restoran (10%)
  - c. Pajak untuk Hiburan (35%)
  - d. Pajak untuk Reklame (25%)
  - e. Pajak untuk Penerangan Jalan (10%)
  - f. jak Mineral Bukan Logam dan Batuan (20%)
  - g. Pajak untuk Parkir (30%)
  - h. Pajak untuk Air Tanah (20%)

- i. Pajak Sarang Burung Walet (10%)
- j. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (0,5%)
- k. Pajak Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (5%)

## **2.4 Pajak Bumi dan Bangunan**

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan pajak negara yang dikenakan atas bumi dan/atau bangunan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994. PBB termasuk pajak bersifat kebendaan, yaitu besarnya pajak terutang ditentukan berdasarkan kondisi atau keadaan objek pajak berupa bumi dan/atau bangunan, tanpa mempertimbangkan keadaan subjek pajaknya. Selain itu, PBB merujuk sistem pemungutan official assessment system, di mana pemerintah memiliki kewenangan untuk menetapkan besarnya biaya pajak yang harus dibayarkan oleh wajib pajak.

Pihak yang diklasifikasikan sebagai Subjek Pajak dalam konteks PBB mencakup orang perseorangan maupun badan yang memiliki wewenang atas pemanfaatan bumi dan bangunan. Hal ini mencakup hak kepemilikan secara legal, kontrol atas properti, hingga pemanfaatan fungsional yang memberikan keuntungan bagi pihak yang menguasainya. Namun demikian, tidak semua subjek pajak secara otomatis menjadi wajib pajak. Subjek pajak baru ditetapkan sebagai wajib pajak apabila telah memenuhi syarat objektif, yaitu memiliki hubungan langsung dengan objek pajak.

Dalam hal ini objek pajak belum diketahui secara jelas siapa wajib pajaknya, otoritas pajak berwenang untuk menunjuk pihak yang memenuhi kriteria sebagai wajib pajak. Penetapan tersebut dapat dilakukan, antara lain, terhadap pihak yang memanfaatkan objek pajak tanpa dasar hak atau perjanjian, pihak yang menggunakan objek yang sedang dalam sengketa, serta pihak yang diberi kuasa untuk mengelola atau mengurus objek pajak.

Secara terminologi perpajakan, Objek PBB diklasifikasikan ke dalam kategori bumi dan bangunan. Komponen bumi merepresentasikan ruang tanah, perairan, dan lapisan bawah tanah yang mencakup lahan produktif

seperti ladang dan pekarangan maupun sektor pertambangan. Sementara itu, komponen bangunan merujuk pada segala bentuk rekayasa teknik yang tertanam tetap untuk berbagai kegunaan publik maupun pribadi. Hal ini mencakup gedung tempat tinggal serta fasilitas tambahan seperti jalan kompleks, kolam renang, pagar mewah, dan infrastruktur industri pengolahan.

Dalam kondisi tertentu, kepemilikan tanah dan bangunan dapat berbeda, misalnya bangunan yang berdiri di atas tanah milik pihak lain. Dalam hal demikian, masing-masing objek tetap dikenakan pajak secara terpisah sesuai dengan pihak yang memiliki atau menguasainya.

#### **2.4.1 Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)**

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) yaitu pajak lokal yang diatur dalam Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah tahun 2009. Fokus pengenaannya mencakup aspek kepemilikan dan penggunaan lahan serta struktur bangunan oleh pihak pribadi atau organisasi, di mana hasil pemungutannya menjadi kontributor penting bagi Pendapatan Asli Daerah.

#### **2.4.2 Subjek Pajak**

Berdasarkan pada Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang No. 12 Tahun 1985 mengenai Pajak Bumi dan Bangunan, pihak-pihak yang dikategorikan sebagai subjek pajak dalam UU No. 12 Tahun 1985 adalah (Mardiasmo, 2018; Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 2022; Kementerian Dalam Negeri, 2020) mereka yang memiliki hak legal atas bumi/tanah, dan/atau;

- b) mereka yang mendapatkan manfaat atas bumi/tanah dan/atau;
- c) mereka yang menguasai, mempunyai atas bangunan dan/atau;
- d) mereka yang mendapatkan keuntungan atas bangunan.

Ketentuan pada Pasal 4 Ayat (2) menegaskan bahwa subjek pajak yang telah ditetapkan memiliki tanggung jawab finansial untuk melakukan pembayaran pajak secara otomatis diklasifikasikan sebagai Wajib Pajak (Mardiasmo, 2018; Waluyo, 2017). Hal ini merujuk pada kerangka legal diatur di dalam Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan (Republik Indonesia, 1985).

Dalam situasi di mana wajib pajak atas sebuah objek PBB belum diketahui secara pasti, regulasi pada Pasal 4 Ayat (3) UU No. 12 Tahun 1985 memungkinkan Direktur Jenderal Pajak untuk menetapkan pihak yang memiliki, menguasai, atau memanfaatkan objek tersebut sebagai Wajib Pajak (Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 2022; Kementerian Dalam Negeri, 2020). Hal ini ditujukan untuk meminimalisir kendala administratif dalam penagihan pajak (Darise, 2019).

### **2.4.3 Objek Pajak**

Identifikasi objek pajak dalam UU No. 12 Tahun 1985 Pasal 2 secara spesifik merujuk pada tanah dan struktur bangunan. Ketentuan ini menegaskan bahwa kepemilikan atau penguasaan atas aset-aset tersebut menempatkannya sebagai objek yang wajib dikenakan pajak sesuai dengan peraturan perundang-undangan (Republik Indonesia, 1985; Mardiasmo, 2018; Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 2022).

Definisi bumi dalam konteks PBB mencakup area permukaan tanah dan wilayah perairan nasional, termasuk kekayaan yang ada di bawahnya (Mardiasmo, 2018; Kementerian Dalam Negeri, 2020). Melengkapi definisi tersebut, bangunan merupakan wujud konstruksi teknik yang tertanam secara permanen di wilayah darat maupun air (Darise, 2019). Adapun rincian mengenai jenis-jenis infrastruktur yang masuk dalam kategori bangunan menurut Pasal 2 ayat (1) UU No. 12 Tahun 1985 jo. UU No. 12 Tahun 1994 adalah (Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 2022):

Jalur di dalam sebuah area yang berdiri di antara berbagai struktur seperti pabrik, hotel, serta lokasi lain yang merupakan bagian dari keseluruhan bangunan tersebut;

- a) jalan bebas hambatan;
- b) kolam untuk berenang;
- c) pagar yang bergaya dan elegan;
- d) arena untuk berolahraga;
- e) tempat pembuatan kapal, pelabuhan;
- f) taman yang indah;
- g) lokasi penyimpanan atau lokasi pengolahan minyak, air dan gas, serta pipa untuk minyak;
- h) layanan tambahan yang memberikan kegunaan.

#### **2.4.4 Tarif Pajak**

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Retribusi Daerah, tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) telah ditetapkan sebagai berikut:

## **BAB III METODE DAN PROSES PENYELESAIAN**

### **3.1 Desain Laporan Akhir**

Metodologi penelitian yang telah digunakan pada penelitian ini berupa metode penelitian kualitatif dengan menggunakan pendekatan deskriptif. Kualitatif merupakan jenis metode penelitian yang digunakan untuk meriset sebuah fenomena dengan mendalam sesuai kondisi yang terjadi di lapangan. Sedangkan pendekatan deskriptif ditujukan untuk menjelaskan secara sistematis, faktual, dan real mengenai bagaimana Badan Pendapatan Daerah Kota Bandar Lampung menjalankan fungsi pemungutan PBB-P2. Fokus utamanya terletak pada efektivitas pelaksanaan prosedur perpajakan daerah sesuai dengan regulasi yang berlaku dalam lingkup pemerintahan Kota Bandar Lampung.

Seperti dikemukakan oleh Sugiyono (2019), metode penelitian kualitatif yang berfokus pada analisis terhadap objek di lingkungan alamiahnya. Karena sifatnya yang interpretatif, peneliti menjadi instrumen penentu dalam proses ekstraksi data. Untuk memperoleh gambaran yang utuh dan akurat, teknik triangulasi diaplikasikan sebagai standar dalam menghimpun berbagai perspektif data di lapangan. adalah menjelaskan atau mendeskripsikan sebuah fenomena atau suatu kejadian secara sistematis sesuai dengan fakta.

Sementara itu, seperti disebutkan oleh Lexy J. Moleong (2018) bahwa metode penelitian kualitatif digunakan sebagai media untuk mengerti fenomena yang dialami oleh objek penelitian, termasuk aspek seperti perilaku, pandangan, dorongan, dan tindakan dalam pengertian yang menyeluruh dengan menerapkan pendekatan deskripsi melalui kata-kata.

Dengan menggunakan metode ini, penulis berusaha untuk mendapatkan informasi secara langsung dari beberapa sumber yang berkaitan sehingga nantinya akan didapatkan gambaran tentang proses pemungutan PBB-P2 dimulai dari pendataan, penetapan hingga penagihan pajaknya. Selain itu, penelitian ini juga memiliki tujuan lain yaitu

### **3.2 Sumber Data**

Seluruh data yang disajikan dalam pembahasan laporan akhir ini bersumber sepenuhnya dari hasil penelitian lapangan di Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Bandar Lampung. Dalam penyusunannya, penulis memanfaatkan dua kategori data utama, yaitu:

#### **1. Data Primer**

Berdasarkan perspektif Sugiyono (2019), data primer didefinisikan sebagai informasi yang didapatkan secara langsung oleh peneliti dari narasumber atau lokasi penelitian. Dalam studi ini, perolehan data primer dilakukan menggunakan teknik wawancara mendalam serta observasi langsung di lapangan yang dilakukan pada Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Bandar Lampung.

#### **2. Data Sekunder**

Merujuk pada teori Sugiyono (2019), data sekunder didefinisikan sebagai sumber informasi yang tidak diperoleh peneliti secara langsung dari narasumber utama. Data ini berfungsi sebagai pendukung dan penguat analisis penelitian yang dihimpun melalui studi dokumentasi serta penelusuran literatur. Dalam praktiknya, data sekunder mencakup dokumen internal instansi, jurnal ilmiah, serta publikasi hasil penelitian terdahulu yang sejalan dengan topik yang sedang dikaji.

### **3.3 Metode Pengumpulan Data**

Dalam penelitian ini metode yang digunakan yaitu sebagai berikut :

#### **1. Wawancara**

Wawancara adalah mengumpulkan data dilakukan dengan proses tanya jawab secara langsung antara peneliti dan narasumber. Dalam penelitian ini, wawancara dilakukan sebanyak dua kali dengan kepala

bidang, sub bidang maupun pihak yang dapat dijadikan sebagai narasumber untuk memberikan informasi yang dibutuhkan di BAPENDA Kota Bandar Lampung.

## 2. Dokumentasi

Dokumentasi yaitu memperoleh data yang dilakukan dengan cara mengumpulkan dan mempelajari berbagai dokumen yang berkaitan dengan penelitian. Dalam penelitian ini, dokumentasi diperoleh dari laporan, arsip, serta dokumen resmi yang berhubungan dengan pelaksanaan pemungutan PBB-P2.

## 3.4 Objek Kajian Praktik

### 3.4.1 Lokasi dan Waktu Penelitian

Adapun waktu dilaksanakannya penelitian yaitu pada bulan Januari sampai dengan Februari 2026. Penentuan waktu penelitian ini disesuaikan dengan kebutuhan proses pengumpulan data dan kondisi di lapangan, sehingga penelitian dapat berjalan secara efektif dan menghasilkan data yang optimal.

### 3.4.2 Profil Singkat

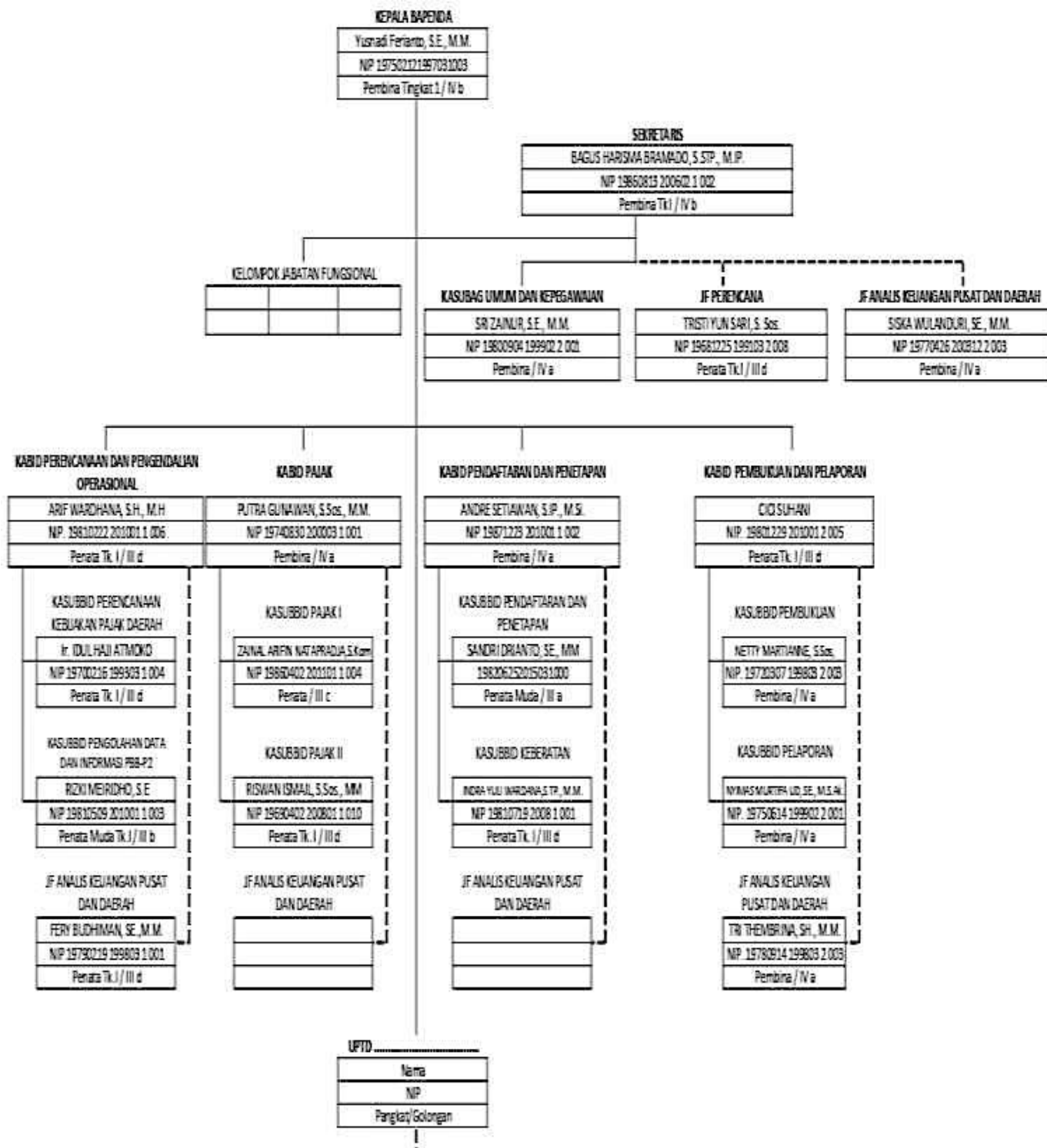


*Badan Pendapatan Daerah Kota Bandar Lampung.*

Badan Pendapatan Daerah, merupakan perangkat daerah yang beroperasi di bawah naungan pemerintah provinsi dengan tanggung jawab utama mengelola sektor fiskal daerah. Instansi ini bertugas menghimpun

berbagai instrumen pendapatan daerah meliputi pajak daerah, retribusi, dana bagi hasil, serta dan pertimbangan dan sumber penerimaan legal lainnya guna mendanai pembangunan wilayah. Pekerjaan ini dilakukan dengan cara mengkoordinasikan serta melakukan pemungutan secara langsung. Pada tanggal 1 Januari 2024 berdasarkan Perwali Nomor 4 Tahun 2024 instansi ini resmi mengubah namanya dari BPPRD menjadi BAPENDA. Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) terletak di Kantor Pemerintahan Kota Bandar Lampung lantai 5 yang beralamatkan di Jalan Dokter Susilo No.2, Sumur Batu, Teluk Betung Utara, Kota Bandar Lampung, Lampung 35212, Indonesia. Jam Operasional di Badan Pendapatan Daerah Kota Bandar Lampung pada hari Senin-Kamis adalah jam 07.00 WIB sampai dengan pukul 16.00 WIB sedangkan di hari Jumat pukul 07.00 sampai dengan 16.30 WIB.

### 3.4.3 Struktur Organisasi Badan Pendapatan Daerah



Sumber : Badan Pendapatan Daerah 2026

### 3.4.4 Visi dan Misi Badan Pendapatan Daerah Kota Bandar Lampung

#### VISI

“Bandar Lampung Sehat, Cerdas, Beriman, Berbudaya, Nyaman, Unggul, dan Berdaya Saing Berbasis Ekonomi untuk Kemakuran Rakyat”

#### MISI

- a. Meningkatkan kualitas pada layanan kesehatan masyarakat;
- b. meningkatkan kualitas pada layanan pendidikan masyarakat;
- c. meningkatkan kemampuan infrastruktur dalam skala yang stabil guna mendukung pertumbuhan ekonomi dan layanan sosial.
- d. membangun serta memperkuat perekonomian daerah demi meningkatkan kesejahteraan masyarakat.
- e. membangun masyarakat yang beragama, berbudaya, serta mengembangkan budaya daerah dalam upaya menciptakan masyarakat yang religius.
- f. mewujudkan konsep pembangunan berkelanjutan serta penyelenggaraan pemerintahan yang bersih dan akuntabel melalui sinergi strategis antara masyarakat dan sektor swasta. Upaya ini difokuskan pada terciptanya tata pengelolaan pemerintah yang berwibawa dan bertanggung jawab guna membangun iklim investasi yang kondusif di daerah.
- g. mempertahankan serta mengoptimalkan kualitas lingkungan hidup di wilayah perkotaan guna menciptakan atmosfer yang sehat, asri, dan bersih. Fokus utama dari langkah ini adalah untuk menjamin kenyamanan hidup bagi masyarakat sekaligus menjaga keberlangsungan ekosistem urban yang seimbang.

### 3.4.5 Tugas Pokok Bidang Badan Pendapatan Daerah

No	Subbagian	Tugas Pokok
1	Sekretariat	Bertugas melaksanakan penghimpunan dan penyampaian program dalam anggaran, pengolahan data untuk perencanaan kegiatan, serta melakukan pengawasan, monitoring, dan evaluasi pelaksanaan program, termasuk intensifikasi, dengan tetap berkoordinasi bersama bidang terkait.
2	Keungan dan Aset	Bertugas melaksanakan pengelolaan keuangan meliputi penyusunan anggaran, administrasi keuangan, penggajian, dan pertanggungjawaban anggaran, serta menyiapkan administrasi aset, bahan evaluasi realisasi anggaran, dan menghimpun data laporan pendapatan serta belanja.
3	Umum dan Kepegawaian	Bertugas pengelolaan administrasi kepegawaian beserta sistem pelaporannya yang meliputi perencanaan kebutuhan pegawai, mutasi, disiplin, kenaikan pangkat, pengembangan, kinerja, kesejahteraan, dan pensiun, serta menyusun analisis beban kerja dan jabatan serta mengelola sistem informasi kepegawaian dan perpajakan.

4	Pajak	Bertugas melaksanakan penyusunan program dan kebijakan teknis, pendataan dan pengelolaan Wajib Pajak, penagihan melalui penyampaian STPD, serta penentuan potensi dan target penerimaan Pajak Hotel, Pajak Hiburan, Pajak Parkir, dan pajak lainnya dalam rangka ekstensifikasi serta intensifikasi pajak daerah.
5	Pembukuan dan Pelaporan	Bertugas Melaksanakan pencatatan jurnal harian pajak dan penyusunan laporan realisasi anggaran, menyiapkan data per jenis pajak, serta melakukan rekonsiliasi SPTPD dengan bidang terkait dan UPT.
6	Pendaftaran dan Penetapan	Bertugas Melaksanakan penyusunan program dan kebijakan teknis serta mengoordinasikan pelayanan pendaftaran Wajib Pajak melalui unit terkait serta melakukan pemeriksaan kelengkapan berkas serta hasil perhitungan pajak.
7	Perencanaan dan Pengendalian Operasional	Bertugas Melaksanakan penyusunan program dan kebijakan teknis pengolahan data, perencanaan sistem, serta monitoring dan evaluasi pelaksanaan pemungutan PBB-P2.
8	Pengawasan dan Pengendalian	Bertugas Melaksanakan koordinasi pengawasan pemungutan pajak, penertiban dan verifikasi lapangan, audit pajak daerah, serta pengawasan operasional perangkat pendukung pemungutan pajak.

9	Perencanaan dan Ekstensifikasi Pajak Daerah	Bertugas Melaksanakan penyusunan bahan kebijakan perpajakan, evaluasi penerimaan PAD, serta pembinaan dan koordinasi melalui instansi terkait dalam rangka peningkatan penerimaan pajak daerah.
---	---	---

## **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

### **5.1 Kesimpulan**

Berdasarkan pada hasil penelitian dan analisis mendalam mengenai mekanisme pemungutan PBB-P2 di Badan Pendapatan Daerah Kota Bandar Lampung, dapat ditarik beberapa kesimpulannya sebagai berikut:

Penelitian menyimpulkan bahwa seluruh rangkaian prosedur pemungutan PBB-P2 di lingkungan Pemerintah Kota Bandar Lampung telah berjalan selaras dengan standar yuridis. Mulai dari proses pendaftaran, pendataan, penilaian, penetapan, penyampaian SPPT, pembayaran, sampai dengan penagihan dan pengawasan. Dari proses-proses di atas dapat diketahui bahwa secara administratif, sistem pemungutan pajak sudah disusun sedemikian rupa.

Mengingat kinerjanya, pelaksanaan pemungutan PBB-P2 untuk tahun 2024 bisa dikatakan cukup efektif karena berhasil melebihi target yang sudah ditetapkan, baik dari besaran SPPT maupun realisasi penerimaan pajak.

Ini menunjukkan bahwa pengelolaan cukup optimal dan didukung dengan tingkat kepatuhan wajib pajak yang cukup bagus pada saat itu. Namun, pada tahun 2025 ditemukan adanya penurunan yang cukup signifikan, dimana pencapaian realisasi tidak dapat mencapai target yang telah ditetapkan. Hal ini menunjukkan bahwa pelaksanaan sistem pemungutan PBB-P2 belum sepenuhnya stabil dan masih mengalami berbagai kendala dalam pelaksanaannya.

Berikut adalah beberapa faktor penghambatan yang mempengaruhi sistem pemungutan PBB-P2 di antaranya adalah tingkat kesadaran dan kepatuhan wajib pajak terutama untuk pemilik objek pajak yang tidak bermukim di wilayah objek pajak, keterbatasan kualitas dan kompetensi petugas karena minimnya pelatihan, keterbatasan sistem pendataan dan validasi objek pajak, serta minimnya efek hukuman dari pemberian sanksi administrasi.

Berdasarkan penjelasan di atas maka, dapat diambil kesimpulan bahwa meskipun sistem pemungutan PBB-P2 sudah berjalan sesuai prosedur, namun efektivitas pelaksanaannya masih bisa ditingkatkan kembali terutama dalam hal kepatuhan wajib pajak dan optimalisasi sistem pendukung lainnya.

## **5.2 Saran**

Melihat kesimpulan yang telah disampaikan tersebut, penulis menyampaikan beberapa masalah untuk diberikan pertimbangan sebagai berikut ini:

Pemerintah daerah atau Badan Pendapatan Daerah Kota Bandar Lampung perlu melakukan peningkatan sistem digitalisasi secara menyeluruh, khususnya pada proses pencatatan, pembaruan data objek pajak, serta pelayanan kepada wajib pajak. Sistem digitalisasi data yang akurat dan teknologi akan mempermudah proses administrasi, serta menghasilkan pemungutan pajak yang semakin transparan.

Sementara itu, peningkatan kepatuhan serta kesadaran wajib pajak melalui proses sosialisasi yang lebih intensif, inovatif, dan berkelanjutan diperlukan. Kegiatan sosialisasi tersebut tidak sekedar bersifat informasi, namun mampu mengedukasi masyarakat terhadap pentingnya pajak sebagai sumber biaya pembangunan daerah. Hal lainnya yang juga perlu untuk diperhatikan oleh pemerintah daerah adalah peningkatan sumber daya manusia, khususnya peningkatan kualitas pengetahuan dan kemampuan para petugas pajak.

Selain itu, pihak-pihak yang berwenang juga harus melakukan evaluasi terhadap kebijakan sanksi administrasi untuk memaksimalkan keefektifannya dalam mengarahkan wajib pajak untuk taat pajak. Upaya penggunaan sanksi

secara konsisten ini akan dapat berdampak jera dan meningkatkan disiplin dalam pengenaan dan pemungutan pajak tersebut.

Akhirnya, diperlukan upaya dalam meningkatkan pengawasan dan evaluasi secara periodik terhadap keseluruhan proses pemanfaatan PBB-P2, agar setiap masalah yang timbul bisa langsung terlihat dan ditangani dengan tindakan yang tepat dan cepat. Maka dari itu, hasil atau pendapatan dari pajak daerah menjadi lebih efektif dan membantu.

## DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia. (2021). *Laporan hasil pemeriksaan atas pengelolaan pendapatan daerah*. Jakarta: BPK RI.
- Bahl, R., & Bird, R. (2018). Fiscal decentralization and local finance in developing countries. *Public Administration Review*, 78(2), 193–205.
- Darise, N. (2019). *Pengelolaan keuangan daerah*. Jakarta: Indeks.
- Halim, A., & Kusufi, M. S. (2017). *Akuntansi sektor publik: Akuntansi keuangan daerah*. Jakarta: Salemba Empat.
- Hapsari, M. T., Domai, T., & Hidayati, F. (2018). Penilaian intensifikasi PBB-P2 dalam meningkatkan penerimaan daerah. *Jurnal Akuntansi dan Pajak*, 19(1), 21–30.
- Kementerian Dalam Negeri. (2020). *Pedoman pengelolaan pajak daerah*. Jakarta: Kemendagri.
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia. (2021). *APBN Kita*. Jakarta: Kemenkeu.
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia. (2022). *Kebijakan pajak daerah*. Jakarta: Kemenkeu.
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia. (2023). *Laporan kinerja penerimaan pajak daerah*. Jakarta: Kemenkeu. Kementerian Keuangan Republik Indonesia. (2024). *Evaluasi penerimaan pajak daerah*. Jakarta: Kemenkeu.
- Mahmudi. (2019). *Manajemen kinerja sektor publik*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.
- Mankiw, N. G. (2019). *Macroeconomics* (10th ed.). New York: Worth Publishers.
- Mardiasmo. (2018). *Perpajakan*. Yogyakarta: Andi.
- Moleong, L. J. (2018). *Metodologi penelitian kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.

- Nordiawan, D., & Hertianti, A. (2020). *Akuntansi sektor publik*. Jakarta: Salemba Empat.
- OECD. (2019). *Tax administration 2019: Comparative information on OECD and other advanced and emerging economies*. Paris: OECD Publishing.
- Resmi, S. (2015). *Perpajakan: Teori dan kasus*. Jakarta: Salemba Empat.
- Rosen, H. S., & Gayer, T. (2018). *Public finance* (11th ed.). New York: McGraw-Hill.
- Saragih, J. P. (2018). Desentralisasi fiskal dan keuangan daerah. *Jurnal Keuangan Publik Indonesia*, 5(1), 45–60.
- Siahaan, M. P. (2016). *Pajak daerah dan retribusi daerah*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Smoke, P. (2019). *Fiscal decentralization in developing countries*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Stiglitz, J. E., & Rosengard, J. K. (2019). *Economics of the public sector* (4th ed.). New York: W.W. Norton.
- Sutedi, A. (2011). *Hukum pajak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Todaro, M. P., & Smith, S. C. (2020). *Economic development* (13th ed.). Boston: Pearson.
- Waluyo. (2017). *Perpajakan Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat.
- Widodo, J. (2020). Desentralisasi dan otonomi daerah di Indonesia. *Jurnal Ilmu Pemerintahan*, 12(2), 101–115.
- World Bank. (2020). *Digital government and public service reform*. Washington, DC: World Bank.
- Regulasi Perpajakan**
- Republik Indonesia. (1985). *Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan*.
- Republik Indonesia. (1994). *Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan*.
- Republik Indonesia. (1994). *Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan*.
- Republik Indonesia. (2009). *Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*.
- Pemerintah Kota Bandar Lampung. (2011). *Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah*.

Pemerintah Kota Bandar Lampung. (2024). *Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.*

Pemerintah Kota Bandar Lampung. (2024). *Peraturan Wali Kota Bandar Lampung Nomor 11 Tahun 2024 tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.*