

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR PENGHAMBAT OPTIMALISASI
PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB)
(Studi di Badan Pendapatan Daerah Kota Bandar Lampung)**

(Skripsi)

Oleh:

Elsi Lestari

NPM. 2116021072



**FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2025**

ABSTRAK

ANALISIS FAKTOR-FAKTOR PENGHAMBAT OPTIMALISASI PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (STUDI DI BADAN PENDAPATAN DAERAH KOTA BANDAR LAMPUNG

Oleh

ELSI LESTARI

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh realisasi penerimaan PBB di Kota Bandar Lampung yang tidak pernah mencapai target tahunan. Permasalahan utamanya meliputi sistem pendataan yang masih konvensional sehingga data objek pajak tidak akurat, rendahnya kesadaran wajib pajak dan faktor ekonomi masyarakat serta sistem pemungutan dan sosialisasi yang belum efektif.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor penghambat optimalisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Bandar Lampung. Menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif, data dikumpulkan melalui observasi, wawancara mendalam, dan dokumentasi.

Hasil penelitian mengidentifikasi dua aspek utama sebagai penghambat. Pertama, aspek kepatuhan wajib pajak yang masih rendah, faktor ekonomi, serta akurasi data yang tidak valid membuat wajib pajak enggan membayar PBB. Kedua, aspek kualitas petugas pajak terhambat oleh minimnya pelatihan formal berkelanjutan sejak tahun 2013, sehingga mempengaruhi kinerja di lapangan, kurang optimalnya peran UPT Kecamatan dalam pendataan, serta penerapan sanksi denda 1% yang terlalu rendah sehingga tidak menimbulkan efek jera.

Kata Kunci: Pajak Bumi dan Bangunan, Optimalisasi Penerimaan, Faktor Penghambat, Kepatuhan Wajib Pajak, Kualitas Petugas Pajak

ABSTRACT

ANALYSIS OF FACTORS HINDERING THE OPTIMIZATION OF LAND AND BUILDING TAX REVENUE (A STUDY AT THE REGIONAL REVENUE AGENCY OF BANDAR LAMPUNG CITY)

By

ELSI LESTARI

This research is motivated by the persistent failure of Property Tax (PBB) revenue realization in Bandar Lampung City to meet its annual targets. The main issues identified include a conventional data collection system leading to inaccurate tax object data, low taxpayer awareness, socioeconomic factors affecting the community, and ineffective tax collection and socialization systems.

This study aims to analyze the inhibiting factors for optimizing Property Tax (PBB) revenue in Bandar Lampung City. Employing a descriptive qualitative approach, data was collected through observation, in-depth interviews, and documentation.

The research findings identify two primary inhibiting aspects. First, low taxpayer compliance, economic factors, and invalid data accuracy contribute to taxpayers' reluctance to pay PBB. Second, the quality of tax officers is hampered by a lack of continuous formal training since 2013, which impacts their field performance. Furthermore, the suboptimal role of District Technical Implementation Units (UPT Kecamatan) in data collection and the imposition of a mere 1% penalty, which is too low, fail to create a deterrent effect.

Keywords: Property Tax, Revenue Optimization, Inhibiting Factors, Taxpayer Compliance, Tax Officer Quality.

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR OPTIMALISASI PENERIMAAN PAJAK
BUMI DAN BANGUNAN
(Studi di Badan Pendapatan Daerah Kota Bandar Lampung)**

Oleh

ELSI LESTARI

Skripsi

**Sebagai Salah Satu Syarat untuk Mencapai Gelar
SARJANA ILMU PEMERINTAHAN**

Pada

**Jurusan Ilmu Pemerintahan
Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik**



**JURUSAN ILMU PEMERINTAHAN
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG**

2025

HALAMAN PENGESAHAN

Judul Skripsi : **ANALISIS FAKTOR-FAKTOR
PENGHAMBAT OPTIMALISASI
PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN
BANGUNAN (Studi di Badan Pendapatan
Daerah Kota Bandar Lampung)**

Nama Mahasiswa : **Elsi Testari**

Nomor Pokok Mahasiswa : **2116021072**

Program Studi : **S-1 Ilmu Pemerintahan**

Jurusan : **Ilmu Pemerintahan**

Fakultas : **Ilmu Sosial dan Ilmu Politik**



MENYETUJUI

1. **Komisi Pembimbing**

Drs. Ismono Hadi, M.Si.

NIP. 196211271989021002

2. **Ketua Jurusan Ilmu Pemerintahan**

Tabah Maryamah

NIP 197106042003122001

MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

Ketua : Drs. Ismono Hadi, M.Si.

Penguji Utama : Darmawan Purba, S.IP, M.IP.

2. Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik

Prof. Dr. Anna Gustina Zainal, S.Sos., M.Si.

NIP. 197608212000032001

Tanggal Lulus Ujian Skripsi: 07 Agustus 2025

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

1. Karya tulis saya, Skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (Sarjana), baik di Universitas Lampung maupun di Perguruan Tinggi lain.
2. Karya tulis ini murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Tim Pembimbing dan Penguji.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah berlaku di Universitas Lampung.

Bandar Lampung, 4 Agustus 2025

Yang Membuat Pernyataan



Elsi Lestari

NPM 2116021072

RIWAYAT HIDUP



Penulis bernama Elsi Lestari, lahir di Desa Teluk Agung, Kecamatan Mekakau Ilir, Kabupaten OKU Selatan, Provinsi Sumatra Selatan pada tanggal 17 Februari 2003. Penulis merupakan anak ketiga dari tiga bersaudara, putri dari Ibu Rajuna dan (Alm.) Ayah Sultan. Penulis memiliki dua orang kakak bernama Aang Kunaipi dan Yeti Herlina, S.Pd.

Riwayat pendidikan penulis dimulai dari Sekolah Dasar di SD Negeri 10 Mekakau Ilir yang diselesaikan pada tahun 2015, kemudian melanjutkan ke Sekolah Menengah Pertama di SMP Negeri 1 Mekakau Ilir dan lulus pada tahun 2018. Pendidikan Sekolah Menengah Atas ditempuh di SMA Negeri 1 Mekakau Ilir dan diselesaikan pada tahun 2021. Pada tahun yang sama, penulis diterima sebagai mahasiswa Program Sarjana (S-1) Ilmu Pemerintahan pada Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Lampung melalui jalur Seleksi Bersama Masuk Perguruan Tinggi Negeri (SBMPTN).

Selama menempuh studi pada Program Studi Ilmu Pemerintahan, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Lampung, penulis aktif mengikuti berbagai kegiatan untuk menunjang pengembangan diri. Pada tahun 2022, penulis menjadi anggota Lembaga Pers Mahasiswa (LPM) Republica FISIP Universitas Lampung. Selanjutnya, pada tahun 2023, penulis menjadi anggota LDF FSPI FISIP Universitas Lampung. Penulis juga mengikuti program Kuliah Kerja Nyata (KKN) pada tahun 2024 di Desa Jaya Tinggi, Kecamatan Kasui, Kabupaten Way Kanan, serta melaksanakan program Merdeka Belajar Kampus Merdeka (MBKM) di Badan Pendapatan Daerah Kota Bandar Lampung.

MOTTO

“Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya.”

(Al Baqarah 286)

“Hidup adalah 10% apa yang terjadi pada kita dan 90% bagaimana kita meresponnya.”

(Charles R. Swindoll)

“Pribadi yang baik terbentuk dari kebiasaan-kebiasaan baik”

(Elsi Lestari)

Persembahan



Alhamdulillahirabbil'alamiin segala puji dan syukur bagi Allah SWT yang telah meridhai segala ikhlar hamba-Mu, sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.

Shalawat teriring salam, selalu tercurah kepada Manusia Paling Sempurna Nabi Muhammad SAW, yang syafa'atnya dinantikan di Yaumul Akhir kelak.

Ku persembahkan karya sederhana ini kepada sosok yang teramat luar biasa:

Ayahanda dan Ibunda tercinta

(Alm.) Sultan dan Rajuna

Untuk Kakak-kakak ku

Aang Kunaipi dan Yeti Herlina, S.Pd.

Terima kasih untuk seluruh pihak yang telah memberikan dukungan dan semangat kepada Penulis sampai saat ini, semoga amal kebaikan yang telah dilakukan mendapatkan balasan dari Allah SWT.

Almamater yang penulis banggakan

Universitas Lampung

SANWACANA

Assalamualaikum Wr. Wb.

Alhamdulillahirabbil'alamin, Puji Syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya, sehingga Penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi yang berjudul **“Analisis Faktor-Faktor Penghambat Optimalisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (Studi di Badan Pendapatan Daerah Kota Bandar Lampung)”**. Sebagai salah satu syarat bagi Penulis untuk mencapai gelar Sarjana Ilmu Pemerintahan, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Lampung. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan ini masih banyak terdapat kekurangan dan keterbatasan kemampuan serta pengetahuan yang Penulis miliki.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa selesainya skripsi ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak, untuk itu Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. Ir. Lusmeilia Afriani, D.E.A., IPM., ASEAN Eng., selaku Rektor Universitas Lampung yang mengesahkan ijazah dan gelar sarjana kami sehingga penulis termotivasi untuk menyelesaikan ini;
2. Prof. Dr. Anna Gustina Zainal, S.Sos., M.Si. selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Lampung;
3. Ibu Dr. Tabah Maryanah selaku Ketua Jurusan Ilmu Pemerintahan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik;
4. Bapak Drs. Ismono Hadi, M. Si. selaku Dosen Pembimbing, terimakasih telah bersedia meluangkan waktu, serta memberikan motivasi dan dukungan untuk tidak berputus asa. Terima kasih atas bimbingan, arahan, saran serta masukan yang sangat membantu dalam proses penyelesaian skripsi ini. Semoga setiap langkah bapak selalu dilancarkan oleh Allah SWT;

5. Bapak Darmawan Purba, S.IP., M.IP. selaku Dosen Penguji serta Dosen Pembimbing Akademik. Terima kasih Bapak atas bimbingan, masukan dan sarannya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan sangat baik, semoga Allah SWT selalu melindungi langkah bapak dan selalu diberikan kesehatan, rezeki, dan kesabaran yang berlimpah;
6. Seluruh Dosen Jurusan Ilmu Pemerintahan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Lampung meski tidak dapat disebutkan satu persatu, tetapi tidak mengurangi rasa hormat Penulis kepada bapak dan ibu semua. Terima kasih atas dedikasi yang telah diberikan kepada Penulis;
7. Ibu Merta dan Mba Sela selaku staf Jurusan Ilmu Pemerintahan. Terima kasih atas kesabaran dalam membantu mengurus hal-hal yang berkaitan dengan administrasi perkuliahan, yang cukup rumit dan butuh kedetailan;
8. Kepada semua pihak yang telah bersedia meluangkan waktu untuk berbagi wawasan dan pemikiran dalam penyusunan skripsi ini. Penulis mengucapkan Terima kasih sebesar-besarnya kepada Kabid P2O BAPENDA, Kasi P2O BAPENDA, Ketua UPT Kecamatan Langkapura, Lurah Kelurahan Langkapura serta warga Kecamatan Langkapura yang telah memberikan informasi, pandangan, serta masukan berharga. Dukungan dan partisipasi kalian sangat berarti dalam memperkaya penelitian ini. Semoga kebaikan dan ilmu yang telah dibagikan mendapatkan balasan yang berlimpah dari Allah SWT;
9. Kepada kedua orang tua tercinta, (Alm.) Sultan dan Rajuna, dengan penuh cinta dan rasa syukur, penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga. Kalian adalah anugerah terindah yang Allah SWT berikan dalam hidup penulis. Kepada Almarhum Ayahanda tercinta yang meskipun telah berpulang ke rahmatullah penulis mengucapkan terima kasih sudah menemani, membimbing, mendidik dan memberikan kasih sayang yang luar biasa selama 14 tahun hidup penulis. semoga Allah SWT menempatkan Ayah di tempat terbaik di sisinya dan menerima segala amal kebaikan Ayah selama di dunia. Teruntuk Ibunda tercinta yang hingga saat ini senantiasa menjadi sumber kekuatan, pelindung dalam doa, dan cahaya dalam setiap langkah kehidupan penulis. terima kasih atas segala kasih sayang, pengorbanan, dan ketulusan yang tiada henti mengalir sepanjang hidup penulis;

10. Kepada kakak-kakak tersayang, Aang Kunaipi dan Yeti Herlina, S.Pd., terima kasih atas segala doa, dukungan, bimbingan, bantuan dan kebersamaan yang selalu menjadi sumber semangat bagi penulis;
11. Kepada Arif Marwan Hamid, terima kasih atas dukungan, kesabaran, serta do'a yang tulus telah menjadi bagian penting dalam perjalanan ini. Terima kasih telah percaya, menemani di saat sulit, dan mengingatkan untuk terus melangkah ketika penulis merasa lelah. Semoga segala kebaikan dan perhatian yang telah di berikan menjadi penyemangat untuk langkah-langkah selanjutnya dalam kehidupan;
12. Kepada sahabat-sahabat penulis yang tersayang, Puput, Dita dan Indah. Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya atas dukungan, kebersamaan, dan semangat yang kalian berikan. Setiap tawa, cerita, dan doa dari kalian menjadi penyemangat dalam menjalani proses ini. Semoga persahabatan kita selalu diberkahi oleh Allah SWT dan terus membawa kebaikan bagi kita semua;
13. Kepada teman-teman seperjuangan di akhir semester dan masa-masa skripsi (Alfreda, Retno, Viona dan Cucu) terima kasih telah menjadi tempat berbagi lelah, tawa dan semangat. Kebersamaan, dukungan dan saling menguatkan di tengah tekanan menjadi kenangan yang tak akan terlupakan. Terima kasih telah menjadi bagian dari perjalanan ini, semoga kita selalu diberkahi dalam setiap langkah;
14. Kepada sahabat penulis (Oktariana), terima kasih telah menjadi penguat dari kejauhan. Meski terpisah kota dan tak selalu bisa hadir secara langsung, dukunganmu tak pernah terasa jauh. Obrolan singkat, do'a diam-diam, dan semangat yang kamu kirimkan sangat berarti dalam proses ini. Semoga jarak tak pernah mengurangi hangatnya persahabatan kita;
15. Semua pihak yang telah membantu menyelesaikan skripsi ini baik langsung atau tidak langsung semoga bernilai ibadah semoga Allah memberikan berkah, rahmat, hidayah serta kemuliaan-Nya atas kebaikan dan pengorbanan bagi kita semua.

Penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada seluruh pihak yang telah memberikan dukungan dan kontribusi selama proses penyusunan skripsi ini. Meskipun tidak dapat disebutkan satu per satu, setiap peran yang

diberikan memiliki arti yang sangat penting dalam perjalanan ini. Doa, dukungan, serta kebersamaan yang telah terjalin menjadi bagian yang tak terpisahkan dari proses ini. Semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan rahmat dan karunia-Nya kepada kita semua. Akhir kata, penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, namun besar harapan penulis agar karya sederhana ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak. Aamiin.

Bandar Lampung, 05 Agustus 2025

Penulis

Elsi Lestari

NPM. 2116021072

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI.....	i
DAFTAR TABEL	iii
DAFTAR GAMBAR.....	iv
DAFTAR SINGKATAN.....	v
I. PENDAHULUAN	1
1.1.Latar Belakang Masalah	1
1.2.Rumusan Masalah	8
1.3.Tujuan Penelitian.....	8
1.4. Manfaat Penelitian.....	8
II. TINJAUAN PUSTAKA.....	10
2.1 Tinjauan Pajak.....	10
2.2 Subjek dan Objek Pajak.....	12
2.3 Tinjauan Pajak Bumi dan Bangunan	14
2.4 Petugas Pajak/Fiskus Pajak Bumi dan Bangunan	15
2.5 Wajib Pajak Bumi dan Bangunan	16
2.6 Sistem Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)	19
2.7 Kerangka Pikir.....	22
III. METODE PENELITIAN.....	26
3.1 Tipe Penelitian.....	26
3.2 Fokus Penelitian	26
3.3 Lokasi Penelitian	27
3.4 Sumber Data	27
3.5 Informan Penelitian	28
3.6 Teknik Pengumpulan Data	29
3.7 Teknik Pengolahan Data	31
3.8 Teknik Analisis Data	32

3.9 Teknik Validasi Data.....	33
IV. GAMBARAN UMUM.....	34
4.1 Profil Badan Pendapatan Daerah Kota Bandar Lampung	34
4.2 Visi Badan Pendapatan Daerah Kota Bandar Lampung.....	35
4.3 Misi Badan Pendapatan Daerah Kota Bandar Lampung.....	35
4.4 Struktur Organisasi Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Bandar Lampung.....	36
V. HASIL DAN PEMBAHASAN	52
5.1 Aspek Kepatuhan Wajib Pajak.....	53
5.1.1 Tingkat Pembayaran PBB.....	53
5.1.2 Tingkat Kepatuhan Wajib Pajak	59
5.1.3 Akurasi Data Objek Pajak.....	61
5.2 Aspek Kualitas Petugas Pajak	65
5.2.1 Kompetensi Petugas Pajak.....	66
5.2.2 Kualitas Pelayanan Petugas Pajak	67
5.2.3 Penerapan Sosialisasi.....	71
5.2.4 Penerapan Sanksi	73
5.2.5 Koordinasi.....	75
VI. SIMPULAN DAN SARAN	77
6.1 Simpulan	77
6.2 Saran.....	78
DAFTAR PUSTAKA	79
LAMPIRAN.....	83

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Rekapitulasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kota Bandar Lampung Tahun 2021-2023	3
Tabel 2. Rekapitulasi Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Menurut Kecamatan Di Kota Bandar Lampung Tahun 2023	4
Tabel 3. Informan Penelitian	29
Tabel 4. Data Rekapitulasi Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Kota Bandar Lampung Tahun 2024 Sesuai Kecamatan	54
Tabel 5. Data Rekapitulasi Tunggakan PBB Tahun 2020 s/d 2024	60
Tabel 6. Jumlah SPPT PBB Kota Bandar Lampung Tahun 2022-2025.....	61

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Kerangka Pikir	21
Gambar 2. Gedung Pemerintah Kota Bandar Lampung	34
Gambar 3. Struktur Organisasi Satuan Kerja Perangkat daerah (SKPD) Badan Pendapatan Daerah Kota Bandar Lampung	51
Gambar 4. Tampilan <i>Website</i> SIP-PBB	56
Gambar 5. Tampilan Laman Pembayaran PBB melalui QLAU.....	56
Gambar 6. Tampilan Laman Pembayaran PBB Melalui L Online.....	57
Gambar 7. Tampilan Laman Pembayaran PBB Melalui Tokopedia.....	57
Gambar 8. Pembayaran PBB Melalui Indomaret.....	57
Gambar 9. Stiker Barcode.....	58
Gambar 10. Pendataan Objek Pajak Langsung	63
Gambar 11. Proses Pendataan Objek Pajak.....	64
Gambar 12. Program Penghapusan Denda PBB	68
Gambar 13. Program Pemotongan PBB	68
Gambar 14 SPPT dengan diskon 100%.....	69
Gambar 15. SPPT Dengan Diskon 30%.....	69
Gambar 16. Loker Pelayanan BAPENDA.....	70
Gambar 17. Himbauan Membayar Pajak.....	71
Gambar 18. Sosialisasi penggunaan aplikasi SIP-PBB.....	72
Gambar 19. Stikerisasi Objek Pajak Transmart.....	73

DAFTAR SINGKATAN

BAPENDA	: Badan Pendapatan Daerah
BPHTB	: Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
BPPRD	: Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah
BUMN	: Badan Usaha Milik Negara
CPO	: <i>Crude Palm Oil</i>
Kabid	: Kepala Bidang
Kasi	: Kepala Seksi
Kasubbid	: Kepala Sub bidang
KPP	: Kantor Pelayanan Pajak
MBLM	: Meningkatkan Basis Layanan Masyarakat
NJKP	: Nilai Jual Kena Pajak
NJOP	: Nilai Jual Objek Pajak
PAP	: Pengelolaan Administrasi Pendapatan
PBB	: Pajak Bumi dan Bangunan
PBB-P2	: Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Perdesaan
PBM	: Penyampaian Bukti Memadai
Perda	: Peraturan Daerah
Perwali	: Peraturan Walikota
PKB	: Pajak Kendaraan Bermotor
PPh	: Pajak Penghasilan

PPN	: Pajak Pertambahan Nilai
PPnBM	: Pajak Penjualan atas Barang Mewah
PTKP	: Penghasilan Tidak Kena Pajak
PT	: Perseroan Terbatas
P3	: Program Pembinaan dan Pengawasan
SKP	: Surat Ketetapan Pajak
SPPT	: Surat Pemberitahuan Pajak Terutang
SPSS	: Surat Pemberitahuan Setoran Sementara
SPOP	: Surat Pemberitahuan Objek Pajak
Subbag	: Subbagian
WP	: Wajib Pajak

I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan pajak yang dikenakan atas kepemilikan tanah dan bangunan. Pajak ini dibebankan kepada individu atau badan yang secara nyata memiliki manfaat ekonomis dari tanah dan bangunan tersebut. Dasar hukum pelaksanaan PBB adalah Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994.

Menurut Rahayu (2010:3) PBB memiliki fungsi *budgetair* yaitu fungsi utama pajak, atau fungsi fiskal, di mana pajak dipergunakan sebagai alat untuk memasukkan dana secara optimal ke kas negara maupun daerah dengan sistem pemungutan berdasarkan undang-undang perpajakan yang berlaku. Dana tersebut kemudian digunakan untuk membiayai berbagai program pembangunan, seperti pembangunan infrastruktur (jalan, jembatan, irigasi), fasilitas umum (sekolah, rumah sakit), dan program sosial lainnya. Selain itu pajak juga mempunyai fungsi *regulerend*, menurut Rahayu (2010:4) fungsi *regulerend* disebut juga fungsi mengatur, yaitu pajak merupakan alat kebijakan pemerintah untuk mencapai tujuan tertentu. Di samping usaha untuk memasukkan uang untuk kegunaan kas daerah, pajak dimaksudkan pula sebagai usaha pemerintah untuk ikut andil dalam hal mengatur dan bilamana perlu mengubah susunan pendapatan dan kekayaan dalam sektor swasta. Oleh karena itu, kesadaran dalam menunaikan kewajiban untuk membayar pajak bagi wajib pajak sangat diperlukan demi kelancaran jalannya roda perekonomian daerah. Setiap warga negara mulai saat dilahirkan sampai dengan meninggal dunia, menikmati fasilitas atau

pelayanan dari pemerintah yang semuanya dibiayai dengan uang yang berasal dari pajak. Dengan demikian jelas bahwa peranan penerimaan PBB bagi suatu daerah menjadi sangat dominan dalam menunjang jalannya roda pemerintahan dan pembiayaan pembangunan.

Pemerintah Daerah Kota Bandar Lampung sendiri mulai menerapkan pengelolaan PBB sejak tahun 2013. Berdasarkan Peraturan Walikota Bandar Lampung (PERWAL) Nomor 09 tahun 2015 Tentang Pelimpahan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan bahwa yang memiliki wewenang secara penuh dalam pelaksanaan pemungutan PBB adalah Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) yang saat ini beralih nama menjadi Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA). Sebagai perangkat daerah di bidang pengelolaan keuangan daerah, BAPENDA memiliki tanggung jawab pada bidang pajak untuk menyusun program, menyiapkan bahan koordinasi dalam rangka pemungutan, pengelolaan, pendataan serta upaya intensifikasi pajak hingga menyusun potensi dan target pajak di Kota Bandar Lampung.

Berdasarkan statistik sektoral Kota Bandar Lampung memiliki luas wilayah 197,22 km² yang terbagi ke dalam 20 kecamatan dan 126 kelurahan yang dapat dilihat bahwa Kota Bandar Lampung memiliki potensi PBB yang cukup besar untuk berkontribusi dalam peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kota Bandar Lampung. Akan tetapi, dalam praktiknya, penerimaan PBB di Kota Bandar Lampung jarang sekali mencapai target yang ditetapkan. Meskipun PBB merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang potensial, namun sering kali terdapat berbagai kendala yang menghambat optimalisasinya. Mulai dari kurangnya kesadaran wajib pajak, data objek pajak yang tidak akurat, sistem pemungutan yang belum efektif sampai faktor ekonomi yang tidak stabil yang mempengaruhi kemampuan wajib pajak untuk membayar pajak.

Di bawah ini penulis sajikan data rekapitulasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Bandar Lampung Selama 3 tahun terakhir yaitu 2021-2023.

Tabel 1. Rekapitulasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kota Bandar Lampung Tahun 2021-2023

Tahun	Target(Rp)	Realisasi (Rp)	Persentase
2021	115.000.000.000,00	77.730.014.086,00	67,59%
2022	110.000.000.000,00	83.809.344.520,00	76,19%
2023	115.000.000.000,00	84.902.732.315,00	73,93%

Sumber: Arsip BAPENDA Kota Bandar Lampung (2024)

Berdasarkan data dari tabel 1 di atas menunjukkan bahwa realisasi PBB Kota Bandar Lampung selama 3 tahun terakhir mengalami fluktuasi yaitu dimana kondisi realisasi mengalami naik turun dan cenderung mengalami kenaikan, yakni pada tahun 2021 dengan persentase capaian 67,59%, kemudian tahun 2022 mencapai 76,19%, dan terakhir di tahun 2023 dengan persentase capaian 73,93%, namun dari setiap tahun tersebut belum mencapai target yang sudah ditetapkan.

Tabel 2. Rekapitulasi Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Menurut Kecamatan Di Kota Bandar Lampung Tahun 2023

Kecamatan	Rekapitulasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Menurut Kecamatan di Kota Bandar Lampung (Rupiah)		
	Target 2023	Realisasi 2023	Persentase 2023
Teluk Betung Barat	4.462.330.798,00	1.759.384.207,00	39,04
Teluk Betung Timur	2.248.317.706,00	1.167.683.371,00	51,94
Teluk Betung Selatan	4.362.393.819,00	3.533.662.775,00	81,00
Bumi Waras	7.632.204.346,00	7.035.450.703,00	92,18
Pajang	15.073.569.856,00	17.0449.076.566,00	113,11
Tanjung Karang Timur	2.490.732.595,00	1.564.433.714,00	62,81
Kedamaian	8.332.724.030,00	5.691.302.033,00	68,30
Teluk Betung Utara	6.072.327.346,00	3.864.217.405,00	51,94
Tanjung Karang Pusat	5.705.701.273,00	3.561.501.443,00	62,42
Enggal	8.661.071.886,00	6.288.785.177,00	72,61
Tanjung Karang Barat	3.074.457..286,00	1.522.900.684,00	49,53
Kemiling	4.863.807.896,00	2.551.096.745,00	52,45
Langkapura	2.210.086.445,00	901.897.535,00	40,81
Kedaton	4.784.644.510,00	3.543.144.694.,00	74,05
Rajabasa	5.104.609.908,00	3.343.044.835,00	65,49
Tanjung Senang	3.593.797.743,00	1.761.797.156,00	49,02
Labuhan Ratu	4.564.224.044,00	3.272.695.766,00	71,70
Sukarame	5.034.284.720,00	2.990.890.663,00	59,41
Sukabumi	9.636.985.472,00	7.906.353.255,00	82,04
Way Halim	7.091.728.321,00	5.710.985.577,00	80,53
Kota Bandar Lampung	115.000.000.000,000	85.020.304.304,00	73,93

Sumber: Badan Pusat Statistik Kota Bandar Lampung (2024)

Berdasarkan data dari tabel 2 di atas memperlihatkan bahwa hampir setiap Kecamatan di Kota Bandar Lampung belum mencapai target yang telah ditetapkan. Persentase capaian penerimaan PBB Kota Bandar Lampung tahun 2023 hanya sebesar 73% dari target Rp115.000.000.000,00 dan realisasinya hanya sebesar Rp85.020.304.304,00. Terdapat 3 kecamatan dengan persentase capaian terendah yaitu: Kecamatan Tanjung Senang dengan capaian 49,02% diikuti oleh Kecamatan Langkapura dengan capaian 40,81% dan Kecamatan Teluk Betung Barat di urutan terendah dengan persentase capaian 39%.

Berdasarkan data penerimaan PBB di atas sehingga diperlukan analisis apa saja yang menjadi faktor-faktor penghambat optimalisasi penerimaan PBB di Kota Bandar Lampung mengingat pentingnya PBB sebagai salah satu sumber pendapatan daerah yang strategis yang mana penerimaannya akan berdampak langsung juga pada kesejahteraan masyarakat. Dengan menganalisis faktor-faktor tersebut diharapkan dapat menjadi bahan evaluasi baik bagi pemerintah sebagai pelaksana kebijakan dan juga masyarakat sebagai WP.

Guna mendukung penelitian ini maka penulis sajikan beberapa penelitian terdahulu sebagai referensi. Hasil penelitian terdahulu dengan konteks permasalahan yang hampir sama akan peneliti paparkan sebagai berikut:

1. Hidayat dan Wati (2022). Dengan Judul “Pengaruh Kesadaran Wajib Pajak dan Kualitas Pelayanan Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak dalam Membayar Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Bandung” Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif yang mana data penelitian menggunakan data primer secara langsung melalui kuesioner dan dianalisis menggunakan SPSS. Dengan hasil penelitian menunjukkan bahwa Kualitas Pelayanan Pajak tidak berpengaruh signifikan terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak melainkan kesadaran wajib pajak yang berpengaruh signifikan terhadap

kepatuhan wajib pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Bandung Tahun 2022. Namun keduanya secara simultan atau bersama-sama memiliki pengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan di Wilayah Kota Bandung.

2. Nuruldiani, dkk. (2023). Dengan Judul “Analisis Faktor-Faktor Penyebab Tidak Tercapai Target Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan” Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif yang mana teknik pengumpulan data dengan menggunakan teknik observasi, wawancara dan dokumentasi. Penelitian ini menunjukkan bahwa faktor penyebab tidak tercapainya target penerimaan pajak bumi dan bangunan di Desa Sirnasari Kecamatan Samarang Kabupaten Garut yaitu: (1) Adanya upaya mengabaikan pembayaran PBB ketika ditagih dengan alasan sibuk bekerja. (2) Faktor keadaan perekonomian wajib pajak yang lebih mementingkan pemenuhan kebutuhan hidup sehari-hari, tingkat pendidikan yang kurang, masyarakat kurang memahami bahwa PBB mempunyai kontribusi yang sangat besar (3) Kurangnya kesadaran dan kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak tepat waktu karena menunggu untuk ditagih, lemahnya petugas pajak yaitu hanya 1 orang yang bekerja di bidang PBB, pemerintah terhambat dalam pendistribusian SPPT karena jarak tempuh yang jauh hingga pendistribusiannya tertunda karena jarak yang jauh.
3. Mulyani dan Furqon (2021). Dengan Judul “Analisis Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Di Kabupaten Pematang” Penelitian ini menggunakan penelitian deskriptif dikarenakan dalam penelitian ini, peneliti lebih banyak mendeskripsikan atau menggambarkan kenyataan dari kejadian yang diteliti untuk mendapatkan data yang objektif. Efektivitas pemungutan PBB Kabupaten Pematang secara keseluruhan cukup efektif, dari tahun 2015-2019 mengalami kenaikan walaupun belum

mencapai target penerimaan yang telah ditentukan. Peningkatan penerimaan pajak dari tahun ke tahun ini disebabkan oleh beberapa faktor antara lain: (1) Kesadaran wajib pajak. (2) Pengetahuan masyarakat tentang peraturan perpajakan. (3) Kemauan masyarakat dalam membayar pajak. (4) Kepatuhan wajib pajak.

4. Rahmadani (2021). Dengan Judul “Implementasi Peraturan Daerah Kota Medan No. 3 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan di Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan” Penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian kualitatif, data dikumpulkan berdasarkan teknik pengumpulan data yaitu observasi, wawancara dan dokumentasi. Informan dalam penelitian yaitu staf subbag PBB dan masyarakat wajib pajak. Penelitian ini menunjukkan bahwa implementasi peraturan daerah Kota Medan No.3 Tahun 2011 pada sub bagian Pajak Bumi dan Bangunan BPPRD kota Medan sudah berjalan dengan baik dan para staf pegawai juga sudah menegakkan peraturan tersebut. Namun yang menjadi kendala pada implementasi ini yaitu tingkat kesadaran masyarakat yang kurang untuk membayar pajak, serta penagihan dan komunikasi oleh petugas pajak yang kurang maksimal.
5. Azamuddin (2020). “Optimalisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Oleh Badan Pendapatan Daerah Pemerintah Kabupaten Indragiri Hilir” Penelitian ini menggunakan tipe deskriptif kualitatif. Penelitian ini menunjukkan optimalisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan oleh Badan Pendapatan Daerah Pemerintah Kabupaten Indragiri Hilir belum memenuhi target 12 Milyar, hal ini dapat dilihat dari masih banyaknya data perpajakan yang belum akurat dan banyaknya kepemilikan ganda objek pajak. Kurangnya kesadaran yang dimiliki wajib pajak untuk melunasi tunggaknya, karena kurangnya kesadaran tentang pentingnya membayar Pajak Bumi Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang ada sebelumnya adalah terdapat aspek yang membedakan dan membuat penelitian ini penting, yaitu aspek yang ditinjau dari segi lokasi penelitian yang tentu saja memiliki karakteristik berbeda di mana penelitian ini menganalisis faktor-faktor penghambat optimalisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan di Kota Bandar Lampung dan dengan tahun penelitian serta tingkat urgensi yang berbeda.

Berpijak pada data dan masalah diatas, peneliti tertarik untuk mengangkat judul “Analisis Faktor-faktor Penghambat Optimalisasi Pajak Bumi dan Bangunan (Studi di Badan Pendapatan Daerah Kota Bandar Lampung)” untuk diteliti.

1.2. Rumusan Masalah

Apa yang menjadi faktor-faktor penghambat optimalisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan di Kota Bandar Lampung?

1.3. Tujuan Penelitian

Untuk mengetahui dan menganalisis faktor-faktor penghambat optimalisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan di Kota Bandar Lampung

1.4. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis diharapkan bisa memberikan kontribusi kecil dalam pengembangan pengetahuan yang didapatkan oleh Penulis selama di bangku perkuliahan dan menjadi referensi untuk penelitian lanjutan

2. Manfaat Praktis

Secara praktis hasil penelitian diharapkan dapat menjadi masukan bagi Pemerintah Kota Bandar Lampung dalam Optimalisasi penerimaan

PBB dan untuk masyarakat diharapkan penelitian ini dapat meningkatkan kesadaran akan tanggung jawab membayar pajak.

II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Pajak

Banyak sekali definisi pajak yang dikemukakan oleh para penulis atau para ahli perpajakan. Menurut Soemitro (2001) pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan Undang-Undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum. Sedangkan Menurut Nisa (2016), secara umum dapat diartikan bahwa pajak adalah iuran dari rakyat kepada pemerintah yang bersifat wajib (dapat dipaksakan) berdasarkan Undang-Undang dengan tidak mendapat jasa timbal balik atau kontraprestasi (balas jasa) yang langsung ditunjukkan dan yang digunakan untuk membiayai pengeluaran umum dan dalam rangka menyelenggarakan pemerintah

Berdasarkan definisi-definisi di atas dapat disimpulkan bahwa karakteristik dari pajak, yaitu sebagai berikut:

1. Iuran wajib yang dapat dipaksakan
2. Pajak dipungut berdasarkan Undang-Undang
3. Pajak tidak memberikan timbal balik atau kontraprestasi secara langsung atas pembayaran pajak.
4. Pajak dipungut oleh negara, baik pemerintah pusat maupun daerah
5. Pajak diperuntukkan untuk keperluan umum, membiayai pengeluaran-pengeluaran pemerintah guna kepentingan negara.

2.2.1 Fungsi Pajak

Resmi (2016) mengemukakan bahwa terdapat tiga fungsi pajak, yaitu sebagai berikut:

1. Fungsi Penerimaan (*Budgetair*)

Pajak merupakan suatu alat/sumber penerimaan ke kas negara untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran rutin serta pembiayaan dalam pembangunan negara.

Dalam memaksimalkan fungsi *budgetair* ini maka pemerintah berupaya untuk memaksimalkan pemasukan negara misalnya dengan cara melakukan penyempurnaan terhadap peraturan yang mengatur pemungutan dari berbagai pajak seperti Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan lain-lain. Jadi dalam pengertian ini pajak adalah sumber dana untuk pengeluaran pemerintah (rutin dan pembangunan), di mana letak fungsi penerimaan tersebut ada di sektor publik.

2. Fungsi Mengatur (*regulerend*)

Menurut fungsi mengatur, pajak merupakan alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan di bidang sosial dan ekonomi.

Fungsi ini menjelaskan bahwa pajak sebagai sarana yang digunakan untuk mengatur kehidupan sosial, ekonomi dan budaya rakyat. Sebagai contoh, agar masyarakat Indonesia mendapatkan minyak goreng yang murah, maka terhadap ekspor *Crude Palm Oil (CPO)* akan dikenakan pajak ekspor yang tinggi. contoh lain seperti pengenaan tarif pajak progresif dalam pajak penghasilan yang diatur dalam Undang-Undang tersebut dikenakan untuk penghasilan yang diatur dalam Undang-Undang penghasilan pasal 17. Tarif yang terdapat dalam Undang-Undang tersebut dikenakan untuk penghasilan WP dalam negeri. Hal ini

dimaksudkan agar masyarakat yang mempunyai penghasilan tinggi juga mempunyai kewajiban pajak yang sesuai dengan penghasilannya, sehingga akan terwujud pemerataan pendapatan.

3. Fungsi Kebijakan Fiskal (*Fiscal Policy*)

Fungsi kebijakan merupakan fungsi tidak langsung dari pajak yaitu: menyalurkan *private saving* ke arah sektor-sektor produktif dan mencegah pengeluaran-pengeluaran yang menghambat pembangunan atau yang mubazir dalam berbagai bentuk.

Fungsi-fungsi pajak tersebut dimaksudkan untuk mengatur jalannya pajak supaya dapat berjalan dengan baik. Salah satu cara pengaturan pajak yang dapat dilakukan adalah dengan membuat tata cara pemungutan pajak.

2.2 Subjek dan Objek Pajak

Menurut Suandy (2002) pengertian subjek dan objek pajak secara umum bahwa subjek pajak adalah pihak-pihak orang maupun badan yang akan dikenakan pajak, sedangkan objek pajak adalah segala sesuatu yang akan dikenakan pajak.

Dari pengertian di atas jelas bahwa subjek pajak itu menyangkut orang perorangan atau badan sebagai sasaran pajak, sedangkan objek pajak menyangkut segala sesuatu yang akan menjadi target dikenakan pajak.

2.2.2 Jenis-Jenis Pajak

1. Berdasarkan Sifat

- Pajak Subjektif, yaitu pajak yang secara pengenaannya memperhatikan keadaan pribadi subjek pajak. Contoh: Pajak warisan dan Pajak Penghasilan (PPh).
- Pajak Objektif, yaitu pajak yang pengenaannya memperhatikan pada objeknya baik berupa benda, keadaan, perbuatan atau peristiwa yang mengakibatkan timbulnya kewajiban membayar pajak tanpa memperhatikan keadaan pribadi subjek pajak maupun tempat tinggal. Contoh: Pajak

Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM), Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

2. Berdasarkan Golongan

- Pajak Langsung, yaitu pajak yang harus dipikul sendiri oleh wajib pajak dan tidak dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain. Contoh: Pajak Kendaraan Bermotor (PKB), Pajak Penghasilan (PPh) dan Pajak Bumi Bangunan (PBB).
- Pajak Tidak Langsung, yaitu pajak yang pada akhirnya dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain. Contoh: Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Bea Masuk (PBM), dan Pajak Ekspor.

3. Menurut Lembaga/Wewenang Pemungutannya

- Pajak Negara (Pusat), yaitu pajak yang dipungut oleh Pemerintah Pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara. Contoh: Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM), PBB-P3 (Perkebunan, Perhutanan, Pertambangan) dan Bea Materai.
- Pajak Daerah yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah, pajak daerah terdiri atas:
 - Pajak Daerah Tingkat I (Provinsi), contoh : Pajak Kendaraan Bermotor (PKB), Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor (BBNKB), Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor (PBBKB), Pajak Air Permukaan (PAP), Pajak Rokok, Pajak Alat Berat, dan Opsen Pajak MBLB.
 - Pajak Tingkat II (Kabupaten/Kota), contoh: Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Hiburan, Pajak Reklame, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), Pajak Penerangan Jalan, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB), Pajak Sarang Burung Walet,

Pajak Air Tanah, Pajak Parkir, serta Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan.

2.3 Tinjauan Pajak Bumi dan Bangunan

Dasar hukum PBB adalah Undang-Undang (UU) Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, yang diubah dengan UU Nomor 12 Tahun 1994. Definisi Pajak Bumi dan Bangunan menurut Undang-Undang nomor 12 Tahun 1994 adalah pajak yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi/tanah dan/atau bangunan, keadaan subjek (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besarnya pajak.

Berdasarkan undang-undang nomor 12 tahun 1994 Pada hakikatnya, pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan merupakan salah satu sarana perwujudan kegotongroyongan nasional dalam pembiayaan negara dan pembangunan nasional, sehingga dalam penggunaannya harus memperhatikan prinsip kepastian hukum, keadilan, dan kesederhanaan serta ditunjang oleh sistem administrasi perpajakan yang memudahkan Wajib Pajak dalam memenuhi kewajiban pembayaran pajak.

2.2.3 Objek Pajak Bumi dan Bangunan

Pasal 4 ayat 1 UU Pajak Bumi dan Bangunan Nomor 12 tahun 1994, menyatakan bahwa yang menjadi objek pajak adalah bumi dan/atau bangunan.

Menurut Supramono (2010: 140) sebagaimana yang tercantum dalam pengertian PBB maka yang menjadi objek pajak adalah bumi dan bangunan. Bumi mencakup permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada di bawahnya, sedangkan bangunan mencakup konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanahnya dan/atau perairan. Bangunan terdiri dari jalan lingkungan, meliputi satu kesatuan dengan kompleks bangunan, jalan tol, kolam renang, pagar

mewah, tempat olahraga, galangan kapal, dermaga, taman mewah, tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak, serta fasilitas lain yang memberikan manfaat.

2.2.4 Subjek Pajak Bumi dan Bangunan

Pasal 4 ayat 1 UU Pajak Bumi dan Bangunan Nomor 12 tahun 1994, menyatakan bahwa: yang menjadi subjek pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai dan/atau memperoleh manfaat atau bangunan.

Jika subjek pajak dalam waktu yang lama berada di luar wilayah yang menjadi objek pajak dan perawatannya diserahkan kepada pihak lain maka pihak tersebut dapat ditunjuk menjadi WP oleh Direktur Jenderal Pajak.

2.4 Petugas Pajak/Fiskus Pajak Bumi dan Bangunan

2.2.5 Hak dan Kewajiban Fiskus PBB

Fiskus dalam ketentuan umum dan tata cara perpajakan tentang hak dan kewajiban fiskus dalam bidang pajak bumi dan bangunan dapat dirinci antara lain sebagai berikut:

1. Hak Fiskus
 - a. Fiskus berhak melakukan penagihan kepada wajib pajak yang belum melunasi kewajibannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
 - b. Fiskus berhak melakukan pemeriksaan terhadap objek pajak, data, dan dokumen yang berkaitan dengan perhitungan dan pembayaran pajak.
 - c. Fiskus berwenang menerbitkan Surat keterangan Pajak (SKP) yang berisi jumlah pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak.

- d. Jika wajib pajak tidak memenuhi kewajiban perpajakannya, fiskus dapat menerbitkan surat paksa untuk melakukan penagihan secara paksa.
- e. Sebagai tindak lanjut dari surat paksa, fiskus dapat melakukan penyitaan terhadap harta benda wajib pajak untuk menutupi tunggakan pajak.

2. Kewajiban Fiskus PBB

- a. Fiskus wajib memberikan informasi yang jelas dan benar kepada wajib pajak mengenai peraturan perpajakan, prosedur pembayaran, dan hak-hak wajib pajak.
- b. Fiskus berkewajiban menjaga kerahasiaan data wajib pajak sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- c. Fiskus harus memberikan pelayanan yang baik dan cepat kepada wajib pajak dalam menyelesaikan permasalahan perpajakan.
- d. Fiskus harus bertindak adil dan objektif dalam menjalankan tugasnya, tanpa adanya diskriminasi.
- e. Fiskus wajib melaporkan hasil kerjanya kepada atasan atau lembaga yang berwenang.

2.5 Wajib Pajak Bumi dan Bangunan

Adapun Rahayu (2017:191) menyatakan kesadaran wajib pajak merupakan kondisi di mana wajib pajak mengerti dan memahami arti, fungsi maupun tujuan pembayaran pajak kepada negara.

Agus Suharso (2015:8) definisi wajib pajak adalah orang pribadi atau badan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak dan pemungut pajak yang 18 mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.

Dari beberapa definisi dapat dikatakan bahwa wajib pajak atau sering disingkat dengan sebutan WP adalah subjek pajak yang bisa berupa wajib pajak orang pribadi atau wajib pajak badan yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan ditentukan untuk melakukan kewajiban perpajakan seperti pemungutan pajak/pemotongan pajak tertentu.

2.2.6 Jenis Wajib Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut Utomo (2011:3-4), Wajib pajak (WP) terdiri atas :

1. Wajib Pajak Orang Pribadi, wajib pajak orang pribadi adalah orang pribadi yang berada di Indonesia lebih dari 183 (seratus delapan puluh tiga) hari dan memiliki penghasilan atas usaha sendiri atau memiliki pekerjaan tidak bebas (karyawan) yang penghasilannya diatas Pendapatan Tidak Kena Pajak (PTKP).
2. Wajib Pajak Badan, wajib pajak badan adalah sekumpulan orang atau modal yang merupakan kesatuan baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi Perseroan Terbatas (PT), Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dengan nama dan dalam bentuk apapun seperti firma, koperasi, dana pensiun, persekutuan, yayasan, organisasi, lembaga atau bentuk yang lainnya.

2.2.7 Hak dan Kewajiban Wajib Pajak Bumi dan Bangunan

Merujuk pada Undang-Undang Nomor 12 tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, Pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

1. Hak Wajib Pajak Bumi dan Bangunan

- a. Mendapatkan informasi yang benar dan jelas mengenai tata cara perhitungan, pembayaran, dan ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan PBB.
- b. Mendapatkan pelayanan yang baik dan cepat dari petugas pajak dalam pengurusan segala hal yang berkaitan dengan PBB.
- c. Mendapatkan kepastian hukum atas setiap tindakan yang dilakukan oleh petugas pajak.
- d. Mendapatkan fasilitas pembayaran yang mudah dan beragam, seperti pembayaran melalui bank, kantor pos, atau secara Online.
- e. Mendapatkan keringanan atau pembebasan pajak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, misalnya untuk wajib pajak yang tergolong dalam kategori tertentu (misalnya, masyarakat berpenghasilan rendah)

2. Kewajiban Wajib Pajak Bumi dan Bangunan

- a. Mendaftarkan objek pajak yang dimiliki ke kantor pajak setempat.
- b. Membayar pajak sesuai dengan jumlah yang tertera pada Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) yang diterbitkan oleh kantor pajak.
- c. Melaporkan perubahan data objek pajak (misalnya, perubahan luas tanah, nilai bangunan, atau kepemilikan) kepada kantor pajak.
- d. Menyimpan bukti pembayaran pajak sebagai arsip.
- e. Mematuhi ketentuan-ketentuan perpajakan yang berlaku.

2.6 Sistem Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Ada 3 sistem pemungutan pajak di Indonesia, yaitu:

1. *Official Assessment System*, Sistem pemungutan pajak yang wewenang untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh WP terletak pada fiskus atau aparat pemungut pajak. Sistem ini pada umumnya diterapkan pada pengenaan pajak langsung. Dalam hal ini WP bersifat pasif karena utang pajak baru timbul setelah dikeluarkan surat ketetapan pajak oleh fiskus. Sistem diterapkan dalam hal pelunasan PBB, di mana KPP akan mengeluarkan surat ketetapan Pajak mengenai besarnya PBB yang terutang setiap tahun.
2. *Self Assessment System*, Sistem pemungutan pajak dimana wewenang untuk menentukan besarnya pajak yang harus dibayar oleh WP terletak pada pihak WP yang bersangkutan. Dalam sistem ini WP bersifat aktif untuk menghitung, menyeter, dan melaporkan pajaknya sendiri, sedangkan fiskus hanya memberi penerangan, atau sebagai verifikasi.
3. *With Holding System*, Sistem pemungutan pajak yang menyatakan bahwa jumlah Pajak yang terutang dihitung oleh pihak ketiga (yang bukan WP dan juga bukan aparat pajak/fiskus). Sebagai bukti pelunasan pajak ini biasanya berupa bukti potong atau bukti pungut.

Merujuk pada penjelasan 3 sistem pemungutan pajak di atas, pemungutan PBB termasuk ke dalam sistem *Official Assessment System*, karena WP tidak perlu menghitung sendiri. Tapi cukup membayar PBB berdasarkan Surat Pembayaran Pajak Terutang (SPPT).

Pemerintah dalam tugas pemungutan potensi pajak bumi dan bangunan hendaklah harus tetap dalam kewajaran, tidak bertindak sewenang-wenang, tidak mengorbankan kepentingan umum, potensinya memadai, tidak memberikan dampak negatif terhadap perekonomian, pemungutannya disesuaikan dengan kemampuan rakyat dan memperhatikan rasa keadilan dan cara-cara yang mengikuti proses yang terlebih dahulu ditetapkan dalam undang-undang ataupun dalam Peraturan Daerah (PERDA). Selain itu

harus dipertimbangkan juga efektivitas dan efisiensi pemungutan pajak bumi dan bangunan sehingga biaya yang dikeluarkan untuk memungut pajak bumi dan bangunan lebih efisien dan sesuai dengan hasil yang diperoleh. Efektivitas PBB yaitu menggambarkan kemampuan Pemerintah Daerah dalam merealisasikan Pajak Bumi dan Bangunan yang direncanakan dibandingkan dengan target Pajak Bumi dan Bangunan yang telah ditetapkan, sedangkan efisiensi PBB yaitu kinerja Pemerintah Daerah dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan yang semakin baik.

Adapun urutan proses pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah sebagai berikut :

- a. Penerbitan SPOP (Surat Pemberitahuan Objek Pajak), BAPENDA melakukan pendataan objek pajak (tanah dan/bangunan) dan menentukan NJOP berdasarkan kondisi dan lokasi properti
- b. Penerbitan SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang), SPPT diterbitkan oleh BAPENDA dan disampaikan kepada wajib pajak. SPPT ini berisi besaran pajak yang harus dibayarkan.
- c. Penyampaian SPPT kepada Wajib Pajak yang bersangkutan
- d. Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Wajib pajak melakukan pembayaran PBB melalui bank yang telah ditunjuk, kantor pos atau aplikasi pembayaran daring
- e. Pencatatan dan Pelaporan, Setelah pembayaran dilakukan, data penerimaan pajak dicatat oleh pemerintah daerah untuk keperluan administrasi dan pelaporan.;

Dalam buku “*An Inquiry Into The Nature And Causes Of The Wealth Nations*” yang ditulis oleh Adam Smith pada abad ke-18 mengajarkan tentang asas-asas pemungutan pajak yang dikenal dengan nama *Four Cannons* atau *The Four Maxim* dengan uraian sebagai berikut:

1. *Equity* dan *Equality*

Pembebanan pajak di antara subjek pajak hendaknya seimbang dengan kemampuannya, yaitu seimbang dengan penghasilan yang dinikmatinya

di bawah perlindungan pemerintah. Dalam hal *Equality* ini tidak diperbolehkan suatu negara mengadakan diskriminasi di antara sesama wajib pajak. Dalam keadaan yang sama wajib pajak harus diperlakukan sama dan dalam keadaan berbeda wajib pajak harus diperlakukan berbeda.

2. *Certainty*

Pajak yang dibayar oleh wajib pajak harus jelas dan tidak mengenal kompromi (*not arbitrary*). Dalam asas ini kepastian hukum yang diutamakan adalah mengenal subjek pajak, objek pajak, tarif pajak dan ketentuan mengenai pembayarannya.

3. *Convenience of Payment*

Pajak hendaknya dipungut pada saat yang paling baik bagi wajib pajak, yaitu saat sedekat-dekatnya dengan saat diterimanya penghasilan atau keuntungan yang dikenakan pajak.

4. *Economic of Collection*

Pemungutan pajak hendaknya dilakukan sehemat (seefisien) mungkin, jangan sampai biaya pemungutan pajak lebih besar dari penerimaan itu sendiri. Karena tidak ada artinya pemungutan pajak kalau biaya yang dikeluarkan lebih besar dari penerimaan pajak yang akan diperoleh (Suandy, 2011).

Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan Nomor 12 tahun 1994 pada pasal 5 menyatakan bahwa tarif pajak yang dikenakan atas objek pajak Bumi dan Bangunan adalah sebesar 0,5%. Dasar perhitungan pajak adalah nilai jual Objek Pajak, yaitu sebagai berikut:

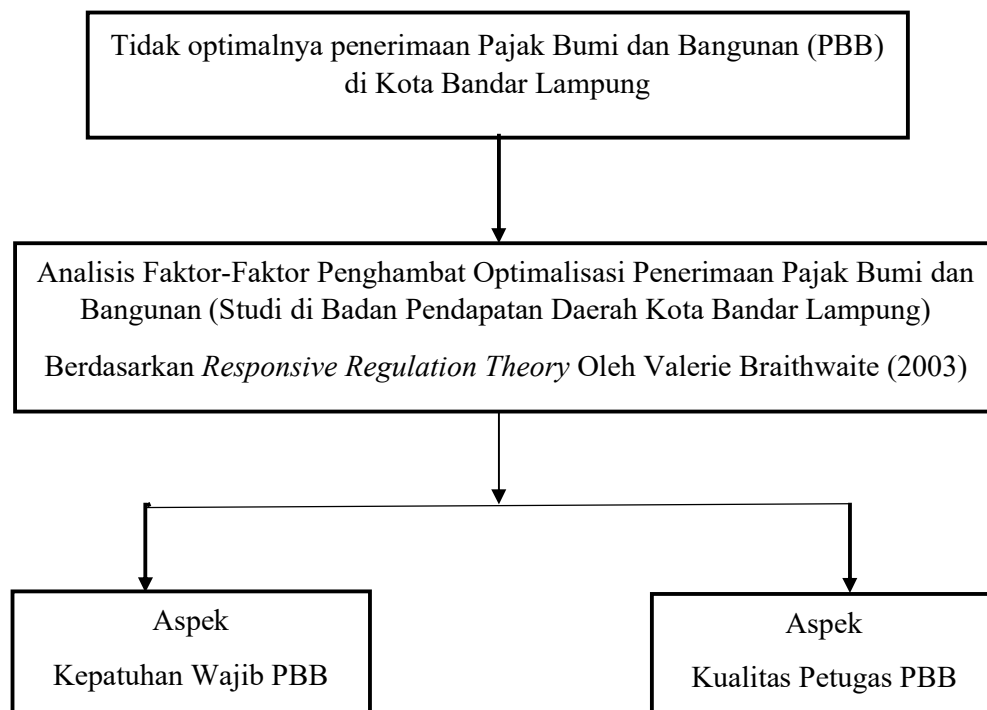
- a. **40% dari NJOP untuk PBB sektor Perdesaan dan perkotaan yang NJOP-nya $\geq$ Rp. 1 miliar;**
- b. 20% dari NJOP untuk PBB sektor Perdesaan dan perkotaan yang NJOP-nya $<$ Rp. 1 miliar. Besarnya NJOPTKP ditetapkan sebesar Rp10.000.000 untuk setiap WP. Besaran pokok PBB terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif dengan dasar pengenaan yaitu NJOP

setelah dikurangi NJOPTKP atau dengan rumus sebagai berikut: Pajak Terutang = Tarif x (NJOP–NJOPTKP)

2.7 Kerangka Pikir

Kerangka pikir merupakan model konseptual dan kejelasan mengenai bagaimana teori berhubungan dengan berbagai faktor yang telah diidentifikasi sebagai masalah yang penting (Sugiyono, 2019:95).

Pada penelitian ini, peneliti akan fokus mengenai Faktor-Faktor Penghambat Optimalisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Bandar Lampung. Mengingat terdapat kesenjangan antara target dan realisasi Pajak Bumi dan Bangunan pada setiap tahunnya di Kota Bandar Lampung. Untuk memudahkan peneliti dalam melakukan penelitian, maka peneliti menggambarkan langkah-langkah penelitian dengan kerangka pikir sebagai berikut:



Gambar 1. Kerangka Pikir

a. Aspek Kepatuhan Wajib Pajak

Aspek kepatuhan wajib pajak merupakan salah satu faktor penting dalam optimalisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Kepatuhan ini mencerminkan sejauh mana wajib pajak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku, baik dari sisi pembayaran, pelaporan, maupun pemenuhan administrasi perpajakan.

1. Tingkat Pembayaran PBB

Tingkat Pembayaran PBB adalah ukuran kuantitatif yang menunjukkan seberapa besar realisasi penerimaan PBB dibandingkan dengan target yang ditetapkan. Indikator ini mencerminkan kinerja pemungutan pajak secara keseluruhan. Tingkat pembayaran yang tinggi menunjukkan adanya kesadaran dan kepatuhan yang baik dari masyarakat, sedangkan tingkat pembayaran yang rendah dapat mengindikasikan adanya permasalahan, baik dari sisi kemampuan membayar, pemahaman terhadap kewajiban, maupun faktor pelayanan dan penegakan hukum.

2. Kepatuhan Wajib Pajak

kepatuhan wajib pajak mencakup sejauh mana wajib pajak memenuhi kewajiban pelaporan dan pembayaran tepat waktu sesuai jadwal yang telah ditetapkan. Kepatuhan yang tinggi tidak hanya dilihat dari jumlah pembayaran, tetapi juga dari konsistensi wajib pajak dalam mematuhi prosedur dan jadwal pembayaran yang berlaku. Kepatuhan ini dapat bersifat sukarela (*voluntary compliance*), ketika wajib pajak membayar dan melapor tanpa adanya tekanan, maupun bersifat terpaksa (*enforced compliance*), ketika kepatuhan muncul akibat adanya ancaman sanksi atau tindakan penegakan hukum.

3. Akurasi Data Objek Pajak

Akurasi Data Objek Pajak mengukur seberapa tepat dan mutakhir data yang dimiliki pemerintah mengenai objek PBB (tanah dan bangunan), subjek pajak (pemilik), dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Kualitas

data adalah fondasi dari sistem perpajakan yang adil dan efektif. Data yang tidak akurat dapat menyebabkan potensi kehilangan pendapatan (objek pajak baru tidak tercatat), ketidakadilan (objek pajak dinilai terlalu rendah atau terlalu tinggi), dan penolakan wajib pajak karena merasa data yang tercantum tidak sesuai.

b. Aspek Kualitas Petugas Pajak

Aspek ini berfokus pada peran pemerintah sebagai regulator dan pelaksana kebijakan pajak. Kualitas petugas pajak sangat mempengaruhi persepsi wajib pajak dan efektivitas sistem pemungutan.

1. Kompetensi Petugas Pajak

Kompetensi Petugas Pajak mencakup pengetahuan teknis (hukum perpajakan, prosedur), keahlian manajerial (pengelolaan data, penagihan), serta sikap dan perilaku profesional. Kompetensi petugas pajak yang memadai, baik dari segi pengetahuan, keterampilan teknis, maupun kemampuan komunikasi, akan menentukan kelancaran pelaksanaan administrasi pajak. Petugas pajak yang kompeten mampu memberikan informasi yang jelas, membantu menyelesaikan permasalahan wajib pajak, dan menegakkan aturan secara tepat. Hal ini berdampak positif pada persepsi masyarakat terhadap kredibilitas otoritas pajak.

2. Kualitas Pelayanan Petugas Pajak

Kualitas Pelayanan Petugas Pajak mengukur seberapa baik pelayanan yang diberikan kepada wajib pajak, mencakup kemudahan, kecepatan, akurasi, dan keramahan. Pelayanan yang cepat, ramah, responsif, dan dapat diandalkan akan mendorong kepuasan wajib pajak, yang pada gilirannya meningkatkan kemauan untuk patuh. Pelayanan yang buruk, sebaliknya, dapat menghambat interaksi positif antara wajib pajak dan otoritas pajak, sehingga mengurangi motivasi untuk memenuhi kewajiban.

3. Penerapan Sosialisasi

Penerapan Sosialisasi mengukur efektivitas metode dan materi sosialisasi yang dilakukan oleh petugas pajak untuk mengedukasi masyarakat tentang PBB. Sosialisasi yang dilakukan secara terencana, baik melalui pertemuan langsung, media cetak, maupun media digital, dapat membantu wajib pajak memahami kewajiban, prosedur, serta manfaat dari pembayaran pajak. Semakin tinggi pemahaman masyarakat terhadap pajak, semakin besar kemungkinan mereka untuk patuh secara sukarela.

4. Penerapan Sanksi

Penerapan Sanksi mengukur seberapa konsisten dan proporsional sanksi yang diterapkan oleh petugas pajak terhadap wajib pajak yang tidak patuh. Sanksi yang tegas, konsisten, dan adil dapat memberikan efek jera, sehingga mencegah pelanggaran berulang. Namun, sanksi yang diterapkan secara tidak proporsional atau diskriminatif dapat menimbulkan ketidakpercayaan kepada otoritas pajak.

5. Koordinasi

Koordinasi antar pihak yang terlibat dalam pengelolaan PBB juga sangat menentukan efektivitas pemungutan. Koordinasi yang baik, baik antar unit dalam instansi pajak maupun antara instansi pajak dengan lembaga lain seperti pemerintah daerah, instansi pertanahan, atau dinas perizinan, akan memperlancar pertukaran data, sinkronisasi kebijakan, dan penanganan permasalahan di lapangan. Tanpa koordinasi yang memadai, potensi kebocoran penerimaan dan kesalahan administrasi akan semakin besar.

III. METODE PENELITIAN

3.1 Tipe Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis metode penelitian kualitatif dengan tipe pendekatan deskriptif. Menurut Sugiyono (2019:18), metode penelitian dengan pendekatan kualitatif adalah metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat *postpositivisme*, digunakan untuk meneliti pada kondisi objek yang alamiah, dimana peneliti adalah sebagai instrumen kunci, teknik pengumpulan data dilakukan secara Triangulasi (gabungan), analisis data bersifat induktif/kualitatif, dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna daripada generalisasi, dan data yang terkumpul berbentuk kata-kata atau gambar, bukan dalam bentuk bilangan atau statistik. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif karena peneliti menganggap bahwa permasalahan yang sedang dihadapi sangat kompleks sehingga data yang diperoleh dari para narasumber tersebut di jaring dengan metode yang lebih alamiah yakni wawancara langsung dengan para narasumber dan didapatkan jawaban yang alamiah. Peneliti bermaksud untuk memahami langsung apa saja Faktor-Faktor Penghambat Optimalisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Bandar Lampung.

3.2 Fokus Penelitian

Fokus penelitian menurut Moleong (2014:237) menyatakan bahwa fokus penelitian dimaksudkan untuk membatasi studi kualitatif, sekaligus membatasi penelitian guna memilih data yang relevan dan yang baik. Dalam penelitian ini, peneliti memfokuskan pada Analisis Faktor-Faktor

Penghambat Optimalisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Bandar Lampung.

Adapun Indikator Fokus Penelitian sesuai teori yang digunakan peneliti yaitu indikator *Responsive Regulation Theory* oleh Valerie Braithwaite (2003) yaitu:

1. Aspek Kepatuhan Wajib Pajak PBB

- Mengukur tingkat pembayaran PBB di Kota Bandar Lampung
- Menganalisis tingkat kepatuhan wajib pajak di Kota Bandar Lampung
- Menganalisis akurasi data objek pajak di Kota Bandar Lampung

2. Aspek Kualitas Petugas Pajak PBB

- Menganalisis kompetensi petugas pajak PBB
- Menganalisis kualitas pelayanan petugas pajak PBB
- Mengevaluasi pelaksanaan sosialisasi
- Mengevaluasi pelaksanaan sanksi
- Mengevaluasi koordinasi antar instansi terkait PBB

3.3 Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian merupakan tempat dimana peneliti melakukan penelitian. Pemilihan lokasi penelitian didasarkan pada kesesuaian topik yang akan diteliti. Oleh karena itu, lokasi dalam penelitian ini yaitu pada Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Bandar Lampung, yang beralamat di Jl. Dr. Susilo No.2 Kota Bandar Lampung

3.4 Sumber Data

Menurut Lofland dalam Moleong (2014:157), sumber data utama dalam penelitian kualitatif berupa kata-kata dan tindakan yang diperoleh dari informan melalui wawancara dan data tambahan seperti dokumen dan lain-lain. Sumber data adalah benda, hal, atau orang maupun tempat yang dapat

dijadikan sebagai acuan peneliti untuk melakukan analisis data untuk mendapatkan informasi yang akurat dengan fokus penelitian. Adapun jenis sumber data dalam penelitian ini yaitu:

1. Data Primer

Sumber data utama dalam penelitian ini adalah wawancara dan observasi. Sehingga dalam hal ini peneliti membutuhkan data primer dari hasil wawancara dengan beberapa informan. Adapun data primer yang dibutuhkan dalam penelitian ini yaitu hasil wawancara dengan beberapa informan, di antaranya yaitu Kabid P2O, Kasi P2O, Staf P2O, Kepala UPT, Lurah serta warga dalam hal ini adalah wajib pajak.

2. Data Sekunder

Pada penelitian ini yang menjadi sumber data sekunder adalah literatur yang bersumber dari dokumen negara berupa Peraturan Perundang-undangan, seperti Undang-Undang Nomor 12 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1985 sebagaimana telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 12 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1994, jurnal ilmiah, buku serta bahan referensi lain yang relevan terhadap penelitian yang dilakukan.

3.5 Informan Penelitian

Menurut Sugiyono (2019:133), ketika melakukan penelitian kualitatif, teknik pengambilan sampel yang dilakukan untuk mendapatkan sumber data informan yaitu teknik *purposive sampling*. Teknik pengambilan informasi dari sumber data dilakukan dengan menentukan seseorang yang dianggap paling mengetahui informasi yang diharapkan, bisa saja dia sebagai pimpinan sehingga lebih memudahkan peneliti dalam mendapatkan suatu informasi disebut dengan *purposive sampling*. Adapun informan dalam penelitian ini yaitu

Tabel 3. Informan Penelitian

Gugus Tugas	No.	Nama dan Jabatan	Asal Instansi
Pemerintah	1.	Kepala Bidang P2O	BAPENDA Kota Bandar Lampung
	2.	Kepala Seksi P2O	BAPENDA Kota Bandar Lampung
	3.	Kepala UPT	Kecamatan Langkapura
	4.	Lurah	Kelurahan Langkapura
Wajib Pajak	5.	Warga	Kecamatan Langkapura

Sumber: Diolah Oleh Peneliti (2024)

3.6 Teknik Pengumpulan Data

Menurut Arikunto (2006). Teknik pengumpulan data adalah alat bantu yang dipilih dan digunakan oleh peneliti dalam kegiatannya mengumpulkan data agar kegiatan tersebut menjadi sistematis dan dipermudah olehnya. Pengumpulan data adalah alat bantu yang dipilih dan digunakan oleh peneliti dalam kegiatan mengumpulkan data agar kegiatan tersebut dapat menjadi sistematis dan lebih mudah.

Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu:

1. Observasi (Pengamatan)

Menurut Soemitro dalam Subagyo (2004:63) Observasi adalah pengamatan yang dilakukan secara sengaja, sistematis mengenai fenomena sosial dengan gejala psikis untuk kemudian dilakukan pengamatan. Observasi pada dasarnya merupakan sebuah teknik pengumpulan data yang mewajibkan peneliti turun ke lapangan untuk mengamati hal-hal yang berkaitan dengan ruang, waktu, tempat, kegiatan, peristiwa, benda-benda, dan tujuan. Pada penelitian ini, peneliti melakukan observasi langsung, mengumpulkan data yang

diperoleh melalui observasi dan meminta informasi dari BAPENDA Kota Bandar Lampung. Melalui observasi, peneliti dapat mencari informasi lebih lanjut.

2. Wawancara (*Interview*) Menurut Esterberg dalam Sugiyono (2019:304), wawancara merupakan pertemuan dua orang atau lebih untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik tertentu. Tujuan wawancara adalah untuk mendapatkan kejelasan dari sumber-sumber data ini yang tidak dapat dipahami oleh peneliti, dan untuk mendapatkan pemahaman dan penjelasan yang lebih dalam tentang realitas objek yang sedang dipelajari. Wawancara dalam penelitian ini akan dilaksanakan oleh peneliti dengan beberapa staf BAPENDA Kota Bandar Lampung, salah satu staf kecamatan dan kelurahan di Kota Bandar Lampung serta wajib pajak dalam hal ini adalah warga. Pihak informan tersebut yang telah dianggap mengerti mengenai permasalahan yang diteliti

3. Dokumentasi

Menurut Arikunto (2006:231), dokumentasi adalah mencari dan mengumpulkan data mengenai hal-ha (Sugiyono, Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif, 2019) yang berupa catatan, transkrip, buku dan surat kabar, majalah, notulen, agenda dan sebagainya. Dokumentasi digunakan untuk mengumpulkan data-data tertulis yang merupakan data sekunder, peraturan-peraturan, laporan kegiatan, foto-foto, film dokumenter, arsip-arsip, surat kabar, jurnal, majalah, serta data tertulis lainnya yang digunakan sebagai pelengkap hasil wawancara. Tentunya dokumentasi tersebut berkaitan dengan pokok permasalahan yang diteliti. Alasan peneliti menggunakan metode pengumpulan data dokumentasi yaitu sebagai bahan bukti yang akurat dalam penelitian.

3.7 Teknik Pengolahan Data

Setelah data terkumpul, tahap yang selanjutnya dilakukan adalah pengolahan data. Efendi dalam Singarimbun (2008:240), mengemukakan teknik pengolahan data terdiri dari:

1. *Editing Data*

Pada tahapan *editing* kegiatan yang dilakukan oleh peneliti ialah menentukan kembali data yang berhasil diperoleh guna menjamin validitas data tersebut agar dapat dipersiapkan pada proses selanjutnya. Pada proses ini, peneliti mengolah data mulai dari hasil dokumentasi dan wawancara yang disesuaikan dengan pertanyaan-pertanyaan yang telah difokuskan pada pedoman wawancara dengan cara menentukan data mana yang diperlukan oleh peneliti lalu mengolah kegiatan observasi dan menarik hasil dari pengamatan yang telah dilakukan di lapangan. Tahapan ini nantinya mengharuskan peneliti untuk melakukan seleksi pada data yang telah diperoleh. Data yang dianggap relevan dengan penelitian nantinya disusun dan digabungkan dengan data pendukung lainnya, yang pada akhirnya peneliti memperoleh data yang saling berkaitan. Pada tahapan ini peneliti membentuk bahasa yang baik dengan cara merangkai kata yang sesuai dengan kaidah penulisan dan mudah untuk di mengerti.

2. Interpretasi Data

Setelah melalui tahap *editing data*, kegiatan selanjutnya dilakukan adalah interpretasi data dengan tujuan mencari makna dari hasil penelitian yang telah dilakukan. Pada tahapan ini data tidak hanya harus dijelaskan dan dianalisis, namun hasil akhir dari proses ini adalah peneliti dapat memperoleh suatu kesimpulan yang nantinya sebisa mungkin dianalisis oleh peneliti dan selanjutnya diungkap dalam bentuk bahasa yang lebih mudah untuk dipahami.

3.8 Teknik Analisis Data

Analisis data merupakan proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, observasi, dan dokumentasi dengan cara mengorganisasikan data ke dalam kategori, menjabarkan ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain Sugiyono (2019:321). Pada penelitian ini menggunakan model analisis menurut Miles dan Huberman (1992:16), sebagai berikut:

1. Reduksi Data (*Data Reduction*)

Pada tahap ini, data yang diperoleh dari lapangan tentu jumlahnya cukup banyak dan beragam, untuk itu perlu dicatat secara teliti dan rinci kemudian melakukan analisis data melalui reduksi data. Mereduksi data berarti merangkum, memilih, hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya. Dengan demikian data yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya, dan mencarinya bila diperlukan Miles dan Huberman dalam Sugiyono (2019:32)

2. Penyajian Data (*Data Display*)

Pada tahap ini, data-data yang telah direduksi kemudian memasuki tahap selanjutnya yaitu penyajian data. Dalam penelitian kualitatif, penyajian data dapat dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori, *flowchart*, dan sejenisnya. Dalam hal ini Miles dan Huberman menyatakan bahwa yang paling sering digunakan untuk menyajikan data dalam penelitian kualitatif adalah dengan teks yang bersifat naratif. Dengan penyajian data, maka akan mempermudah peneliti untuk memahami apa yang terjadi, dan merencanakan kerja selanjutnya berdasarkan apa yang telah dipahami tersebut Miles dan Huberman dalam Sugiyono (2019:325).

3. Penarikan Kesimpulan/ Verifikasi (*Conclusion Drawing/Verification*)

Penarikan kesimpulan merupakan tahap terakhir dalam analisis data model Miles dan Huberman. Penarikan kesimpulan atau verifikasi adalah langkah yang dilakukan untuk mencari atau memahami makna/arti, keteraturan, pola-pola, penjelasan, alur sebab akibat atau proposisi. Setelah melakukan reduksi data, penyajian data, maka peneliti harus melakukan verifikasi sehingga dapat ditarik kesimpulan berdasarkan hasil penelitian yang disajikan dalam bentuk narasi. Dalam penelitian ini, peneliti menarik kesimpulan yang mampu menjawab rumusan masalah yang telah dirumuskan sejak awal yaitu Apa yang menjadi Faktor-Faktor Penghambat Optimalisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Bandar Lampung.

3.9 Teknik Validasi Data

Menurut Sugiyono (2019:364), Teknik validasi atau keabsahan data dalam penelitian kualitatif meliputi uji kredibilitas, validitas internal, validitas eksternal, reliabilitas, dan objektivitas. Pada penelitian ini, peneliti menggunakan uji kredibilitas dengan cara triangulasi untuk menguji keabsahan data. Menurut Moleong (2014:330), triangulasi berupaya untuk mengecek kebenaran data dan membandingkan dengan data yang diperoleh dengan sumber lainnya. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan triangulasi sumber dan triangulasi metode.

1. Triangulasi Sumber

Triangulasi sumber untuk menguji kredibilitas data yang dilakukan dengan cara mengecek data yang telah diperoleh melalui beberapa sumber. Dalam penelitian ini, triangulasi sumber yang peneliti lakukan seperti membandingkan hasil wawancara dari berbagai sumber atau informan yang berbeda.

2. Triangulasi Metode

Triangulasi metode untuk menguji kredibilitas data yang dilakukan dengan mengecek data kepada sumber yang sama dengan metode yang berbeda. Dalam penelitian ini, penelitian ini menggunakan metode observasi, wawancara dan dokumentasi.

IV. GAMBARAN UMUM

4.1 Profil Badan Pendapatan Daerah Kota Bandar Lampung



Gambar 2. Gedung Pemerintah Kota Bandar Lampung

Sumber: Dokumentasi Penelitian

Pada awal Januari 2017 berdasarkan Peraturan Walikota Bandar Lampung Nomor 07 Tahun 2016 BAB II Pasal 2 tentang Pembentukan dan Susunan Kontribusi Tingkat Daerah Kota Bandar Lampung menetapkan pergantian nama dari Dinas Pendapatan Daerah dan Retribusi Daerah Kota Bandar Lampung menjadi Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Bandar Lampung. Kemudian pada tahun 2024 Walikota Bandar Lampung mengeluarkan Peraturan Walikota Nomor 4 Tahun 2024 tentang susunan organisasi, tugas dan fungsi serta tata kerja Badan Pendapatan Daerah Kota Bandar Lampung, dalam rangka menindaklanjuti ketentuan Pasal 9 ayat (2) huruf a Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 2017 tentang pedoman Nomenklatur Perangkat Daerah Provinsi dan daerah Kabupaten/Kota yang melaksanakan fungsi penunjang penyelenggaraan urusan pemerintahan,

nomenklatur Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Bandar Lampung diubah menjadi Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Bandar Lampung.

Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) terletak di Kantor Pemerintah 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 dan hari Jumat pukul 07.00-16.30 WIB. Badan Pendapatan Daerah Kota Bandar Lampung merupakan Instansi pemerintah yang bertanggung jawab atas pengelolaan pendapatan daerah di Kota Bandar Lampung. BAPENDA Kota Bandar Lampung bertugas mengumpulkan, mengelola, dan mengoptimalkan berbagai sumber pendapatan asli daerah (PAD). Ini termasuk pajak daerah, retribusi, dan sumber-sumber pendapatan lainnya yang sah.

4.2 Visi Badan Pendapatan Daerah Kota Bandar Lampung

“Bandar Lampung Sehat, Cerdas, Beriman, Berbudaya, Nyaman, Unggul, dan Berdaya Saing Berbasis Ekonomi untuk kemakmuran rakyat.”

4.3 Misi Badan Pendapatan Daerah Kota Bandar Lampung

- 1) Meningkatkan kualitas pelayanan kesehatan masyarakat;
- 2) Meningkatkan kualitas pelayanan pendidikan masyarakat;
- 3) Meningkatkan daya dukung infrastruktur dalam skala mantap untuk mendukung perkembangan ekonomi dan pelayanan sosial;
- 4) Mengembangkan dan memperkuat ekonomi daerah untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat;
- 5) Mengembangkan Masyarakat agamis, berbudaya, dan mengembangkan budaya daerah untuk membangun masyarakat yang religius;
- 6) Mewujudkan pembangunan yang berkelanjutan, pemerintah, yang baik dan bersih, berorientasi kemitraan dengan masyarakat dan dunia usaha menuju tata Kelola pemerintahan yang baik, bersih, berwibawa, dan bertanggung jawab untuk mendukung investasi;

- 7) Mempertahankan dan meningkatkan kualitas lingkungan hidup skala kota yang sehat sejuk, bersih dan nyaman bagi kehidupan masyarakat dan ekosistem lingkungan perkotaan.

4.4 Struktur Organisasi Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Bandar Lampung

1. Kepala Badan

Kepala Badan mempunyai tugas memimpin, mengkoordinasikan dan melaksanakan sebagian urusan pemerintahan di bidang pengelolaan Pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Kepala Badan mempunyai fungsi:

- a. penyusunan program dan anggaran kegiatan BAPENDA;
- b. pengoordinasian pelaksanaan tugas dan fungsi Sekretariat, Bidang, UPTD dan Kelompok Jabatan Fungsional;
- c. pengelolaan urusan administrasi keuangan, penyusunan dan pengelolaan anggaran serta aset BAPENDA;
- d. penyelenggaraan urusan pemerintahan dan pelayanan umum di bidang pengelolaan pajak
- e. penyelenggaraan kegiatan teknis operasional pemungutan pajak
- f. pengoordinasian dalam Pemungutan PAD dengan Perangkat Daerah pengelola PAD dan instansi terkait;
- g. pengelolaan urusan Pembukuan penerimaan dan pelaporan PAD;
- h. pembinaan, pengawasan dan pengendalian terhadap UPTD;
- i. peningkatan pertumbuhan Elektronifikasi Transaksi Pemerintah Daerah di bidang pajak daerah; dan
- j. pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh Wali Kota.

2. Sekretariat

Sekretariat dipimpin oleh seorang Sekretaris yang dalam melaksanakan tugasnya bertanggung jawab kepada Kepala Badan.

Sekretariat mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas BAPENDA di bidang kesekretariatan yang meliputi perencanaan, penganggaran dan

evaluasi kinerja, administrasi keuangan, administrasi barang milik Daerah, administrasi administrasi umum, kepegawaian, pengadaan dan pemeliharaan barang milik Daerah, penyediaan jasa penunjang urusan pemerintahan Daerah.

Untuk melaksanakan tugas sekretariat mempunyai fungsi:

- a. pengoordinasian dan penyusunan rencana, program dan anggaran BAPENDA;
- b. pemberian dukungan dan administrasi yang meliputi ketatausahaan, kepegawaian, perencanaan, keuangan, aset/barang milik Daerah/barang milik negara, kerja sama, hubungan masyarakat, dokumentasi dan arsip;
- c. penataan organisasi dan tata laksana;
- d. koordinasi dan penyusunan peraturan perundang-undangan; dan
- e. pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh atasan sesuai dengan bidang tugasnya.

Dalam melaksanakan tugas dan fungsi, sekretaris dibantu oleh:

- a. Sub Bagian Umum dan Kepegawaian;
- b. Kelompok Jabatan Fungsional.

Sub Bagian Umum dan Kepegawaian dipimpin oleh Kepala melaksanakan bertanggung BAPENDA. Sub Bagian tugas jawab dan kepada yang dalam fungsinya Sekretaris

Kepala Sub Bagian Umum dan Kepegawaian mempunyai tugas melaksanakan sebagian urusan sekretariat dalam administrasi umum BAPENDA. pelaksanaan

Untuk melaksanakan tugas, Sub Bagian Umum dan Kepegawaian mempunyai fungsi:

- a. penyusunan program dan anggaran kegiatan pada Sub Bagian Umum dan Kepegawaian;
- b. pengelolaan administrasi umum, yang meliputi ketatausahaan, surat menyurat, penataan kearsipan, kerumahtanggaan, perlengkapan,

pengelolaan dan pemeliharaan ruang kantor, pengadaan dan pengelolaan sarana dan prasarana, perjalanan dinas, urusan kehumasan (hubungan masyarakat), pengelolaan pengaduan masyarakat, penerimaan tamu, pengaturan acara dan pelaksanaan rapat-rapat BAPENDA, serta urusan umum lainnya;

- c. penyusunan analisis, perencanaan kebutuhan dan pengadaan barang/perlengkapan kantor;
- d. pengelolaan urusan kepegawaian yang meliputi data dan informasi kepegawaian, penyusunan bahan dan analisa rencana kebutuhan pegawai, kenaikan pangkat, pembinaan dan pengembangan SDM, pendidikan dan pelatihan, mutasi, disiplin, sanksi, sasaran kinerja pegawai (SKP), kesejahteraan pegawai dan pensiun;
- e. penyusunan susunan organisasi dan tata kerja BAPENDA, penyusunan analisis beban kerja pegawai, pemetaan jabatan dan analisis jabatan;
- f. penyusunan standar operasional prosedur yang berkaitan dengan tugas dan fungsi Sub Bagian Umum dan Kepegawaian;
- g. pengoordinasian penghimpunan penyusunan standar dan operasional prosedur lingkup BAPENDA;
- h. pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh atasan sesuai dengan bidang tugasnya.

3. Bidang Perencanaan dan Pengendalian Operasional

Bidang Perencanaan Operasional dan Pengendalian dipimpin oleh seorang Kepala Bidang yang dalam melaksanakan tugasnya bertanggung jawab kepada Kepala Badan.

Bidang Perencanaan dan Pengendalian Operasional mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas BAPENDA di bidang perencanaan dan pengendalian operasional meliputi perencanaan kebijakan teknis dan penyusunan perpajakan Daerah, pengolahan data dan informasi PBB-P2 serta pengendalian dan pengawasan operasional Pajak Daerah.

Dalam melaksanakan tugas, Bidang Perencanaan dan Pengendalian Operasional mempunyai fungsi:

- a. penyusunan program dan anggaran kegiatan pada Bidang Perencanaan dan Pengendalian Operasional;
- b. perencanaan kebijakan teknis Pajak Daerah melalui peraturan penyusunan perpajakan draf Daerah, pelaksanaan asistensi perpajakan Daerah, serta pengoordinasian evaluasi pemungutan PAD dengan Perangkat Daerah pengelola PAD dan instansi terkait;
- c. pengoordinasian, perencanaan dan pelaksanaan kegiatan pengendalian dan pengawasan operasional Pajak Daerah, pelaksanaan monitoring penggunaan alat perekam data transaksi usaha (*tapping box*) serta penertiban dan pemberian atas pelanggaran perpajakan sanksi Daerah;
- d. pengelolaan Sistem Informasi Pelayanan PBB-P2 (SIP PBB), penyusunan data potensi dan rencana anggaran pendapatan PBB-P2, serta laporan realisasi Pemungutan dan data piutang PBB-P2;
- e. peningkatan pertumbuhan Elektronifikasi Transaksi Pemerintah Daerah di bidang pajak daerah; dan
- f. pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh atasan sesuai dengan bidang tugasnya.

Dalam melaksanakan tugas dan fungsi, Bidang Perencanaan Operasional dibantu oleh:

- a. Sub Bidang Perencanaan Kebijakan Pajak Daerah;
 Sub Bidang Perencanaan Kebijakan Pajak Daerah dipimpin oleh Kepala Sub Bidang yang dalam melaksanakan tugasnya bertanggung jawab kepada Kepala Bidang Perencanaan dan Pengendalian Operasional.
 Sub Bidang Perencanaan Kebijakan Pajak Daerah mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas Bidang Perencanaan dan Pengendalian Operasional dalam pelaksanaan perencanaan kebijakan teknis perpajakan Daerah.
 Untuk melaksanakan tugas, sub bagian perencanaan kebijakan mempunyai fungsi:

1. Penyusunan program dan anggaran kegiatan pada sub bidang perencanaan kebijakan pajak daerah;
2. perencanaan dan penyusunan kebijakan teknis perpajakan daerah;
3. pelaksanaan asistensi perpajakan daerah;
4. pengoordinasian dalam evaluasi Pemungutan pelaksanaan PAD dengan organisasi Perangkat Daerah pengelola PAD dan instansi lain;
5. penyusunan standar operasional prosedur yang berkaitan dengan tugas dan fungsi Sub Bidang Perencanaan Kebijakan Pajak Daerah; dan
6. pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh atasan sesuai dengan bidang tugasnya.

b. Sub Bidang Pengolahan Data dan Informasi PBB-P2

Sub Bidang Pengolahan Data dan Informasi PBB-P2 dipimpin oleh Kepala Sub Bidang yang dalam melaksanakan tugasnya bertanggung jawab kepada Kepala Bidang Perencanaan dan Pengendalian Operasional.

Sub Bidang Pengolahan Data dan Informasi PBB-P2 mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas teknis Bidang Perencanaan dan Pengendalian Operasional dalam pelaksanaan pengolahan data dan informasi PBB-P2.

Untuk melaksanakan tugas, Sub Bidang Pengolahan Data dan Informasi PBB-P2 mempunyai fungsi:

1. penyusunan program dan anggaran kegiatan pada Sub Bidang Pengolahan Data dan Informasi PBB-P2;
2. penyiapan dan pengadaan bahan dan peralatan untuk pembentukan, pemeliharaan dan pengembangan program aplikasi Sistem (SIP PBB) PBB-P2;
3. pelaksanaan penerbitan Pelayanan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB-P2 dan proses mutasi subjek pajak dan/atau wajib pajak PBB-P2;

4. pengoordinasian kecamatan, dengan kelurahan lainnya dalam pendataan, rangka dan penyampaian UPTD, instansi pelaksanaan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dan Penagihan PBB-P2, serta upaya intensifikasi dan ekstensifikasi PBB-P2;

4. Bidang Pajak

Bidang Pajak dipimpin oleh seorang Kepala Bidang yang dalam melaksanakan tugasnya bertanggung jawab kepada Kepala Badan.

Bidang Pajak mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas BAPENDA di bidang pengelolaan Pemungutan, Penagihan, Pemeriksaan, intensifikasi dan ekstensifikasi meliputi Pajak Barang dan Jasa Tertentu (PBJT), Pajak Reklame, Pajak Air Tanah (PAT), Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan (MBLB), Opsen PKB, Opsen BBNKB.

Untuk melaksanakan tugas, Bidang Pajak mempunyai fungsi:

- a. penyusunan program dan anggaran kegiatan pada Bidang Pajak;
- b. pengoordinasian pelaksanaan Pemungutan dan Penagihan Pajak;
- c. pelaksanaan penyusunan rencana anggaran pendapatan Pajak Barang dan Jasa Tertentu (PBJT), Pajak Reklame, Pajak Air Tanah (PAT), Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan (MBLB), Opsen PKB, Opsen BBNKB;
- d. pengoordinasian, pembinaan dan pengawasan terhadap UPTD;
- e. pelaksanaan upaya intensifikasi dan ekstensifikasi dalam rangka meningkatkan pendapatan Pajak Barang dan Jasa Tertentu (PBJT), Pajak Reklame, Pajak Air Tanah (PAT), Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan (MBLB), Opsen PKB, Opsen BBNKB;
- f. pelaksanaan penerbitan dan penyampaian Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD) dan Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD) kepada wajib pajak;
- g. pelaksanaan pemeriksaan wajib Pajak;
- h. pengoordinasian dengan kerja/instansi terkait bidang/unit dalam rangka pelaksanaan pemeriksaan wajib Pajak;

- i. pelaksanaan program kerja sama dengan Organisasi Perangkat Daerah (OPD) atau instansi lainnya dalam rangka optimalisasi penerimaan Pajak;
- j. penyusunan standar operasional prosedur yang berkaitan dengan tugas dan fungsi Bidang Pajak;
- k. pelaksanaan kegiatan penagihan Pajak Barang dan Jasa Tertentu (PBJT), Pajak Reklame, Pajak Air Tanah (PAT), Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan (MLB), Opsen PKB, Opsen BBNKB;
- l. peningkatan pertumbuhan Elektrifikasi Transaksi Pemerintah Daerah di bidang pajak daerah;
- m. pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh atasan sesuai dengan bidang dan tugasnya.

Dalam melaksanakan tugas dan fungsi, Bidang Pajak dibantu oleh:

a. Sub Bidang Pajak I

Sub Bidang Pajak I dipimpin oleh Kepala Sub Bidang yang dalam melaksanakan tugasnya bertanggung jawab kepada Kepala Bidang Pajak.

Sub Bidang Pajak I mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas teknis Bidang Pajak dalam pelaksanaan pengelolaan Pemungutan, Penagihan, intensifikasi dan ekstensifikasi Pajak Barang dan Jasa Tertentu (PBJT), Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan (MLB).

Untuk melaksanakan tugas, Sub Bidang Pajak I, mempunyai fungsi:

- 1) penyusunan program dan anggaran kegiatan pada Sub Bidang Pajak I;
- 2) pengoordinasian, pengawasan pembinaan dalam dan pelaksanaan pemungutan, dan penagihan Pajak Barang dan Jasa Tertentu (PBJT), Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan (MLB);
- 3) pengoordinasian intensifikasi dan pelaksanaan ekstensifikasi upaya Pajak Barang dan Jasa Tertentu (PBJT), Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan (MLB);

- 1) penyusunan data potensi dan rencana anggaran pendapatan Pajak Barang dan Jasa Tertentu (PBJT), Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan (MBLB)
- 2) penyiapan Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD) dan Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD) Pajak Barang dan Jasa Tertentu (PBJT), Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan (MBLB);
- 3) penyusunan laporan realisasi dan daftar piutang Pajak Barang dan Jasa Tertentu (PBJT), Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan (MBLB);
- 4) pelaksanaan program kerja sama dengan Organisasi Perangkat Daerah (OPD) atau instansi lainnya dalam rangka optimalisasi penerimaan Pajak Barang dan Jasa Tertentu (PBJT), Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan (MBLB);
- 5) penyusunan standar operasional prosedur yang berkaitan dengan tugas dan fungsi Sub Bidang Pajak I; dan
- 6) pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh atasan sesuai dengan bidang dan tugasnya.

b. Sub Bidang Pajak II

Sub Bidang Pajak II dipimpin oleh Kepala Sub Bidang yang dalam melaksanakan tugasnya berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Bidang Pajak.

Sub Bidang Pajak II mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas teknis Bidang Pajak dalam pelaksanaan pengelolaan Pemungutan, Penagihan, intensifikasi dan ekstensifikasi Pajak Reklame, Pajak Air Tanah (PAT), Opsen PKB, Opsen BBNKB.

Untuk melaksanakan tugas, Sub Bidang Pajak II mempunyai fungsi:

- 1) penyusunan program dan anggaran kegiatan pada Sub Bidang Pajak II;
- 2) pengoordinasian, pengawasan pembinaan dalam dan pelaksanaan Pemungutan dan Penagihan Pajak Reklame, Pajak Air Tanah (PAT), Opsen PKB, Opsen BBNKB;

- 3) pengoordinasian intensifikasi dan pelaksanaan ekstensifikasi upaya Pajak Reklame, Pajak Air Tanah (PAT), Opsen PKB, Opsen BBNKB;
- 4) penyusunan data potensi dan rencana anggaran pendapatan Pajak Reklame, Pajak Air Tanah (PAT), Opsen PKB, Opsen BBNKB;
- 5) penyiapan Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD) dan Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD) Pajak Reklame, Pajak Air Tanah (PAT), Opsen PKB, Opsen BBNKB;
- 6) penyusunan laporan realisasi dan daftar piutang Pajak Reklame, Pajak Air Tanah (PAT), Opsen PKB, Opsen BBNKB;
- 7) pelaksanaan program kerja sama dengan Organisasi Perangkat Daerah (OPD) atau instansi lainnya dalam rangka optimalisasi penerimaan Pajak Reklame, Pajak Air Tanah (PAT), Opsen PKB, Opsen BBNKB;
- 8) penyusunan standar operasional prosedur yang berkaitan dengan tugas dan fungsi Sub Bidang Pajak II;
- 9) melaksanakan tugas lain yang diberikan oleh atasan sesuai dengan bidang dan fungsinya.

5. Bidang Pendaftaran dan Penetapan Seksi Perencanaan dan Ekstensifikasi

Bidang Pendaftaran dan Penetapan dipimpin oleh seorang Kepala Bidang yang dalam melaksanakan tugasnya bertanggung jawab kepada Kepala Badan.

Bidang Pendaftaran dan Penetapan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas BAPENDA dalam pelaksanaan pelayanan pendaftaran, penetapan, keberatan, keringanan, angsuran, pengurangan, pembatalan, pembebasan, penghapusan, pembetulan, dan restitusi Pajak , serta pelayanan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Untuk melaksanakan tugas, Bidang Pendaftaran dan Penetapan mempunyai fungsi:

- a. penyusunan program dan anggaran kegiatan pada Bidang Pendaftaran dan Penetapan;
- b. perencanaan dan penyusunan petunjuk teknis dan naskah BAPENDA di Bidang Pelayanan Pendaftaran dan Penetapan Pajak;
- c. pelaksanaan pendaftaran wajib pajak, penghimpunan serta pengelolaan data objek pajak dan wajib pajak;
- d. pelaksanaan perhitungan dan penetapan pajak;
- e. pelayanan keberatan, angsuran, terhadap pengurangan, pembatalan, permohonan keringanan, pembebasan, penghapusan, pembetulan, restitusi dan permohonan banding atas penetapan Pajak yang diajukan wajib pajak;
- f. pelaksanaan pelayanan Pemungutan, Penagihan dan upaya intensifikasi dan ekstensifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
- g. pelaksanaan penyusunan data potensi dan rencana anggaran pendapatan dari sektor Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
- h. pelaksanaan program kerja sama dengan Organisasi Perangkat Daerah (OPD) atau instansi lainnya dalam rangka optimalisasi penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
- i. peningkatan pertumbuhan Elektronifikasi Transaksi Pemerintah Daerah di bidang pajak daerah;
- j. pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh atasan sesuai dengan bidang dan fungsinya.

Dalam melaksanakan tugas dan fungsi, Bidang Pendaftaran dan Penetapan dibantu oleh:

- a. Sub Bidang Pendaftaran dan Penetapan;
Sub Bidang Pendaftaran dipimpin oleh Kepala Sub Bidang yang dalam melaksanakan tugasnya bertanggung jawab kepada Kepala Bidang Pendaftaran.

Sub Bidang Pendaftaran mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas Bidang Pendaftaran dan Penetapan dalam pelaksanaan pelayanan pendaftaran dan penetapan Pajak Daerah.

Untuk melaksanakan tugas, Sub Bidang Pendaftaran dan Penetapan mempunyai fungsi:

- 1) penyusunan program dan anggaran kegiatan pada Sub Bidang Pendaftaran dan Penetapan;
- 2) pengoordinasian pelayanan pendaftaran wajib pajak melalui Unit Pelayanan Terpadu, UPTD dan aplikasi pajak;
- 3) pendistribusian, penerimaan kembali dan merekapitulasi formulir pendaftaran wajib Pajak, serta menghimpun dan mengelola data Base objek dan subjek Pajak;
- 4) pelaksanaan koordinasi dengan Unit Pelaksana Teknis Daerah (UPTD) dalam melakukan pendataan, dan melakukan verifikasi lapangan atas kebenaran berkas wajib pajak yang telah melakukan pendaftaran;
- 5) pelaksanaan penerbitan Nomor Pokok Wajib Pajak Daerah (NPWPD);
- 6) pelaksanaan verifikasi atas laporan omset wajib pajak, pelaksanaan perhitungan dan penetapan pajak;
- 7) melakukan pemrosesan Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD), Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB), Surat Ketetapan Lebih Bayar (SKPDLB), Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil (SKPDN), dan lain-lain menyangkut penetapan pajak sesuai regulasi;
- 8) menyusun daftar objek Pajak yang telah ditetapkan dan rekapitulasi jumlah ketetapan Pajak yang telah disampaikan kepada wajib Pajak pada setiap bulannya;
- 9) penyusunan standar operasional prosedur yang berkaitan dengan tugas dan fungsi Sub Bidang Pendaftaran dan Penetapan;

10) pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh atasan sesuai dengan bidang dan tugasnya.

b. Sub Bidang Keberatan;

Sub Bidang Keberatan dipimpin oleh Kepala Sub Bidang yang dalam melaksanakan tugasnya bertanggung jawab kepada Kepala Bidang Pendaftaran dan Penetapan.

Sub Bidang Keberatan mempunyai tugas mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas Bidang Pendaftaran dan Penetapan dalam pelaksanaan pelayanan permohonan keberatan, pengurangan, keringanan, pembatalan, pembebasan, angsuran, penghapusan, pembetulan, restitusi dan permohonan banding atas penetapan Pajak yang diajukan wajib pajak.

Untuk melaksanakan tugas, Sub Bidang Keberatan mempunyai fungsi:

- 1) penyusunan program dan anggaran kegiatan pada Sub Bidang Keberatan;
- 2) pelayanan terhadap permohonan keberatan, pengurangan, keringanan penghapusan, pembetulan, restitusi dan permohonan banding atas penetapan Pajak yang diajukan wajib pajak;
- 3) pelayanan atas permohonan keringanan atau penghapusan sanksi administratif berupa denda atau bunga;
- 4) pengoordinasian dengan instansi/bidang/ unit terkait dalam rangka pemeriksaan kantor dan atau pemeriksaan lapangan atas keberatan, berkas pengurangan, angsuran, pembatalan, permohonan keringanan, pembebasan, penghapusan, pembetulan, kompensasi, restitusi dan permohonan banding atas penetapan Pajak yang diajukan wajib pajak;
- 5) penyiapan bahan pertimbangan untuk Walikota atau pejabat sebagai bahan dalam pengambilan keputusan atas permohonan yang diajukan wajib pajak

- 6) penyiapan surat keputusan Walikota terkait penetapan keputusan atas permohonan yang diajukan oleh wajib pajak
- 7) pengoordinasian dengan bidang/unit kerja terkait dalam rangka penghapusan piutang Pajak yang tidak dapat tertagih lagi dan/atau yang sudah kedaluwarsa;
- 8) penyiapan bahan pertimbangan untuk Walikota atau pejabat untuk melakukan penghapusan piutang Pajak yang tidak dapat tertagih lagi dan/atau yang sudah kedaluwarsa;
- 9) penyiapan surat keputusan terkait penetapan keputusan atas permohonan yang diajukan oleh wajib pajak;
- 10) penyusunan standar operasional prosedur yang berkaitan dengan tugas dan fungsi Sub Bidang Keberatan; dan
- 11) pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh atasan sesuai dengan bidang dan tugasnya.

6. Bidang Pembukuan dan Pelaporan

Bidang Pembukuan dan Pelaporan dipimpin oleh seorang Kepala Bidang yang dalam melaksanakan tugasnya bertanggung jawab kepada Kepala Badan.

Bidang Pembukuan dan Pelaporan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas BAPENDA dalam pelaksanaan pembukuan penerimaan, pembukuan Organisasi Perangkat Daerah (OPD), pelaporan realisasi anggaran dan penyusunan piutang Pajak.

Untuk melaksanakan tugas, Bidang Pembukuan dan Pelaporan mempunyai fungsi:

- c. penyusunan program dan anggaran kegiatan pada Bidang Pembukuan dan Pelaporan;
- d. penghimpunan bahan dan penyusunan laporan realisasi anggaran dan piutang Pajak;
- e. pelaksanaan pencatatan dan Pembukuan penerimaan, Pembukuan SKPD, laporan realisasi anggaran dan penyusunan piutang Pajak;

- f. pelaksanaan koordinasi dan rekonsiliasi realisasi anggaran PAD, pendapatan transfer dan lain-lain Pendapatan Daerah yang sah dengan instansi terkait;
- g. penyusunan pedoman teknis pengembangan sistem Pembukuan dan pelaporan elektronik yang terintegrasi dalam satuan kerja BAPENDA;
- h. penyusunan standar operasional prosedur yang berkaitan dengan tugas dan fungsi Bidang Pembukuan dan Pelaporan;
- i. peningkatan pertumbuhan Elektronifikasi Transaksi Pemerintah Daerah di bidang pajak daerah;
- j. pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh atasan sesuai dengan bidang dan fungsinya.

Dalam melaksanakan tugas dan fungsi, Bidang Pembukuan dan Pelaporan dibantu oleh:

- a. Sub Bidang Pembukuan;

Sub Bidang Pembukuan dipimpin oleh Kepala Sub Bidang yang dalam melaksanakan tugasnya bertanggung jawab kepada Kepala Bidang Pembukuan dan Pelaporan.

Sub Bidang Pembukuan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas Bidang Pembukuan dan Pelaporan dalam pelaksanaan Pembukuan Pajak per UPTD, Pembukuan Organisasi Perangkat Daerah (OPD) dan penyusunan piutang Pajak.

Untuk melaksanakan tugas, Sub Bidang Pembukuan mempunyai fungsi:

- 1) penyusunan program dan anggaran kegiatan pada Sub Bidang Pembukuan;
- 2) penyiapan bahan penyusunan Pendapatan Pajak per UPTD dan laporan realisasi anggaran Pajak per UPTD;
- 3) penyiapan bahan koordinasi pencatatan Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD) dan Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD);

- 4) penyusunan laporan dan pencatatan terkait dokumen Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD) dan Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD);
- 5) pelaksanaan sinkronisasi pencatatan Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD) dan Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD) dengan bidang/unit kerja terkait; p
- 6) penyusunan laporan piutang Pajak;
- 7) penyusunan analisis umur piutang Pajak;
- 8) pengoordinasian dengan bidang/unit kerja terkait dalam laporan realisasi anggaran Pajak per UPTD dan penyusunan piutang Pajak;
- 9) penyiapan pedoman teknis Sub Bidang Pembukuan terkait pengembangan sistem Pembukuan dan pelaporan elektronik yang terintegrasi dalam satuan kerja BAPENDA;
- 10) penyusunan Standar operasional prosedur yang berkaitan dengan tugas dan fungsi Sub Bidang Pembukuan; dan
- 11) pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh atasan.

b. Sub Bidang Pelaporan;

Sub Bidang Pelaporan dipimpin oleh Kepala Sub Bidang yang dalam melaksanakan tugasnya bertanggung jawab kepada Kepala Bidang Pembukuan dan Pelaporan.

Sub Bidang Pelaporan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas Bidang Pembukuan dan pelaporan dalam pelaksanaan pelaporan realisasi anggaran Pajak.

Untuk melaksanakan tugas, Sub Bidang Pelaporan mempunyai fungsi:

- 1) penyusunan program dan anggaran kegiatan pada Sub Bidang Pelaporan;
- 2) pelaksanaan pencatatan dan pelaporan dokumen Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), Surat Tanda Setoran (STS) dan/atau dokumen lain yang dipersamakan;
- 3) penyusunan ikhtisar pendapatan Pajak;
- 4) penyusunan buku besar penerimaan kas daerah;

- 5) penyusunan laporan realisasi anggaran Pendapatan Daerah yang terdiri dari PAD, pendapatan transfer dan Lain-lain Pendapatan Daerah yang sah;
- 6) pelaksanaan penyusunan laporan pendapatan diterima dimuka;
- 7) penyiapan pedoman teknis Sub Bidang Pelaporan terkait pengembangan sistem Pembukuan dan pelaporan elektronik yang terintegrasi dalam satuan kerja BAPENDA;
- 8) penyusunan dan pengembangan Sistem terkait Pembukuan dan pelaporan elektronik yang terintegrasi dalam satuan kerja BAPENDA;
- 9) penyusunan standar operasional prosedur yang berkaitan dengan tugas dan fungsi Sub Bidang Pelaporan; dan
- 10) pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh atasan sesuai dengan bidang dan tugasnya.



Gambar 3. Struktur Organisasi Satuan Kerja Perangkat daerah (SKPD) Badan Pendapatan Daerah Kota Bandar Lampung

Sumber: Arsip Badan Pendapatan Daerah Kota Bandar Lampung

VI. SIMPULAN DAN SARAN

6.1 Simpulan

Penelitian ini menyimpulkan beberapa faktor yang menjadi penghambat utama optimalisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Bandar Lampung.

1. **Aspek kepatuhan wajib pajak**, rendahnya tingkat kesadaran wajib pajak menjadi faktor utama, khususnya pada pemilik objek pajak berupa tanah kosong yang berdomisili di luar daerah. Kelompok ini cenderung melakukan pembayaran hanya ketika terdapat kebutuhan mendesak, seperti transaksi jual beli atau pengurusan dokumen tertentu. Selain itu, kondisi perekonomian masyarakat pasca pandemi COVID-19 turut mempengaruhi kemampuan mereka dalam memenuhi kewajiban pajak. Permasalahan ini diperburuk oleh pendataan yang kurang akurat, sehingga menimbulkan keraguan dan keengganan untuk membayar pajak secara tepat waktu.

Kecenderungan wajib pajak yang menunggak PBB adalah menunda pembayaran hingga muncul kebutuhan administratif yang mengharuskan pelunasan pajak, sehingga pembayaran tidak dilakukan secara berkala setiap tahun sebagaimana mestinya.
2. **Aspek kualitas petugas pajak**, Pelatihan formal terakhir bagi petugas pendataan dan penagihan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tercatat dilaksanakan pada tahun 2013, yang terhenti akibat keterbatasan anggaran. Ketiadaan pelatihan berkelanjutan ini berpotensi menghambat kemampuan petugas dalam beradaptasi terhadap perubahan regulasi maupun perkembangan teknologi, sehingga dapat mempengaruhi akurasi pendataan serta efektivitas penagihan pajak. Di sisi lain, penerapan sanksi administrasi sebesar 1% per bulan dari ketetapan pajak dinilai terlalu rendah untuk menimbulkan efek jera.

Kondisi ini mengakibatkan sanksi tersebut sering diabaikan oleh masyarakat, sehingga tujuan penegakan kepatuhan tidak tercapai secara optimal. Meskipun demikian, BAPENDA telah menerapkan strategi pelayanan untuk mempermudah wajib pajak, seperti menyederhanakan pelayanan perbaikan objek pajak, mutasi, dan pemecahan, menambah kanal-kanal pembayaran online, serta memberikan pengurangan pajak dan pembebasan denda tunggakan sesuai Peraturan Walikota Nomor 20 Tahun 2021. Pembukaan loket pelayanan di Mal Pelayanan Publik (MPP) juga merupakan upaya progresif untuk meningkatkan kemudahan akses.

6.2 Saran

Untuk mengatasi berbagai tantangan dan mengoptimalkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Bandar Lampung, peneliti merekomendasikan beberapa saran berikut:

1. Digitalisasi Sistem, mengembangkan aplikasi/website mandiri untuk pendaftaran dan pelaporan PBB, serta integrasikan basis data BAPENDA secara maksimal untuk akurasi data.
2. Edukasi Wajib Pajak, Lakukan edukasi masif dan inovatif untuk meningkatkan kesadaran wajib pajak agar membayar PBB tepat waktu, bukan hanya saat ada keperluan.
3. Evaluasi Sanksi, Tinjau ulang besaran denda administrasi agar lebih efektif menimbulkan efek jera dan pertimbangkan perluasan penerapan sanksi tegas secara konsisten.
4. Tingkatkan Kompetensi Petugas, Berikan pelatihan berkelanjutan kepada petugas PBB untuk meningkatkan pengetahuan regulasi terkini dan adaptasi teknologi.

DAFTAR PUSTAKA

- Agus, S. (2015). *Ketentuan Umum Perpajakan*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Albari. (2009). Pengaruh Kualitas Layanan Terhadap Kepatuhan Membayar Pajak. *Jurnal Siasat Bisnis*, 13(1), 1-13.
- Arikunto, S. (2006). *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Asnawi, dan Masyhuri. (2009). *Metodologi Riset Manajemen Pemasaran*. Malang: UIN Malang Press.
- Azamuddin, S. (2020). *Optimalisasi Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Oleh Badan Pendapatan Daerah Pemerintah Kabupaten Indragiri Hilir*. Pekanbaru: Universitas Islam Riau.
- Azhary, R. (2024). *Analisis Sistem Dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Sebagai Sarana Penunjang Efektivitas Pendapatan Asli Daerah Pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Batu Bara*. Medan: Universitas Medan Area.
- Hardiningsih, dan Yulianawati. (2011). Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kemauan Membayar Pajak. *Jurnal Dinamika Keuangan Dan Perbankan*, 3(2), 126-142.
- Hidayat, R., & Wati, S. R. (2022). Pengaruh Kesadaran Wajib Pajak Dan Kualitas Pelayanan Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Membayar Pajak Bumi Dan Bangunan Di Kota Bandung. *Jurnal Akuntansi*, 6(4), 4009-4020.
- Karmila, M., Wahyudi, Y. T., & Firdaus, M. R. (2024). Implementasi Kebijakan Pajak Bumi Dan Bangunan Perkotaan Dan Perdesaan (PBB P2) Di Desa

- Sukabakti Kecamatan Tarogong Kidul Kabupaten Garut. *Jurnal Pembangunan Dan Kebijakan Publik*, 15(1), 40-46.
- Milda, & Rahman, A. (2024). Analisis Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Pada Kantor Upppd Koja. *Jurnal Manajemen Dan Administrasi Antartika*, 1(1), 32-38.
- Miles, & Huberman. (1992). *Analisis Data Kualitatif Buku Sumber Tentang Metode-Metode Baru*. Jakarta: Uip.
- Moleong, L. J. (2014). *Metode Penelitian Kualitatif, Edisi Revisi*. Bandung: Pt. Remaja Rosdakarya.
- Mulyani, D. S., & Furqon, I. K. (2021). Analisis Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Sektor Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) Di Kabupaten Pematang. *Jurnal Aktiva*, 3(2), 62-75.
- Nisa, H. (2016). Studi Tentang Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Di Dinas Pendapatan Daerah Kota Samarinda. *Jurnal Publikasi Administrasi Publik*, 4(3), 56.
- Nur, W. O., Tasmita, Y. N., & Irsan. (2022). Pengaruh Sikap, Kesadaran Wajib Pajak Dan Pengetahuan Perpajakan Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Membayar Pajak Bumi Dan Bangunan Di Kecamatan Pasarwajo Kabupaten Buton. *Jurnal Ilmiah Akuntansi*, 1(2), 72-78.
- Nurbudiwati, Ade, & Helmi. (2022). Analisis Faktor Penghambat Pencapaian Pajak Bumi Dan Bangunan. *Jurnal Publik*, 16(2), 91-103.
- Nuruldiani, P., Burlaela, L., & Suparman, U. (2023). Analisis Faktor-Faktor Penyebab Tidak Tercapai Target Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan. *Jurnal Wahana Akuntansi*, 8(1), 1-10.
- Octaviani, D. (2024). *Efektivitas Pembayaran Pajak Melalui E-Billing Dalam Meningkatkan Kepatuhan Wajib Pajak Restoran (Studi Di Bpprd Kota Bandar Lampung)*. Bandar Lampung: Universitas Lampung.

Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 1 Tahun 2024 Mengenai Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah.

Peraturan Walikota Nomor 11 Tahun 2024 Tentang Tata Cara Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan.

Peraturan Walikota Bandar Lampung Nomor 20 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Pemberian Pengurangan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan per wali

Peraturan Walikota Nomor 39 Tahun 2023 Tentang Kebijakan Akuntansi Pemerintah Kota Bandar Lampung

Pravasanti, Y. A. (2020). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Membayar Pajak Bumi Dan Bangunan. *Jurnal Akuntansi Dan Pajak*, 21(1), 142-151.

Rahayu, S. K. (2010). *Perpajakan Indonesia: Konsep Dan Aspek Formal*. Yogyakarta: Graha Ilmu.

Rahayu, S. K. (2017). *Perpajakan Konsep Dan Aspek Formal*. Bandung: Rekayasa Sains.

Rahmadani, S. (2021). *Implementasi Peraturan Daerah Kota Medan No. 3 Tahun 2021 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Di Badan Pengelolaan Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan*. Medan: Universitas Medan Area.

Soemitro, R. (2001). *Pajak Bumi Dan Bangunan (Edisi Revisi)*. Refika Aditama.

Suandy, E. (2002). *Hukum Pajak*. Salemba Empat.

Subagyo, J. (2004). *Metode Penelitian Dalam Teori Dan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta.

Sugiyono. (2019). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif*. Bandung: Andi.

Sugiyono. (2019). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D*. Bandung: Alfabeta.

Supramono. (2010). *Perpajakan Indonesia-Mekanisme Dan Perhitungan*. Yogyakarta: Andi Offset.

Undang-Undang Nomor 12 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1985

Undang-Undang Nomor 12 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1994

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah

Utomo, D. (2011). *Perpajakan: Aplikasi Dan Terapan*. Yogyakarta: Andi.

Widayanti. (2020). Peran Pajak Bumi Dan Bangunan Untuk Meningkatkan Pendapatan Daerah. *Hukum Dan Dinamika Masyarakat*, 17(2), 131-137.

Yanto, M. (2023). Analisis Tingkat Akurasi Penetapan NJOP Pada Pajak Bumi dan Analisis Tingkat Akurasi Penetapan NJOP Pada Pajak Bumi dan Ratio Pada BPPRD Kota Tanjungpinang. *Jurnal Riset Ekonomi*, 3(1), 107-112.