

LAPORAN TUGAS AKHIR

**MEKANISME PENDAFTARAN OBJEK PAJAK BARU PAJAK BUMI DAN
BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-P2) PADA BADAN
PENGELOLAAN PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH (BPPRD)
KOTA BANJARBARU**



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

Oleh:
NURUL CAHAYA
NIM : 2300312120001

PROGRAM STUDI DIII PERPAJAKAN

**PROGRAM DIPLOMA III
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
BANJARMASIN
2026**

LEMBAR PERSETUJUAN

DISETUJUI DAN DITERIMA

UNTUK DIAJUKAN PADA UJIAN LAPORAN TUGAS AKHIR

Judul : Mekanisme Pendaftaran Objek Pajak Baru Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Pada Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Banjarbaru

Nama : Nurul Cahaya

NIM : 2300312120001

Program Studi : Diploma III Perpajakan

Banjarmasin, 17 Juni 2026

Dosen Pembimbing

Koordinator Program Studi
Diploma III Perpajakan FEB ULM

Drs. H. Imam Suharto, M.M

Dr. Rini Rahmawati, SE, MM

NIP. 196603301993031002

NIP. 19760212 200212 2 001

LEMBAR PENGESAHAN

TELAH DIAJUKAN PADA UJIAN

LAPORAN TUGAS AKHIR

Pada Tanggal : 17 Juni 2026

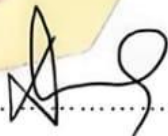
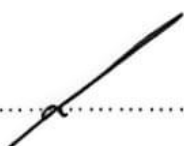
Judul : Mekanisme Pendaftaran Objek Pajak Baru Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Pada Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Banjarbaru

Nama : Nurul Cahaya

NIM : 2300312120001

Program Studi : Diploma III Perpajakan

TIM PENGUJI:

No.	NAMA	TANDA TANGAN
1.	Doni Stiadi, S.Si, M.Si	(..... )
2.	Drs. H. Imam Suharto, M.M	(..... )

ABSTRAK

Mekanisme Pendaftaran Objek Pajak Baru Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Pada Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Banjarbaru (Oleh: Nurul Cahaya; Pembimbing: Imam Suharto; 2026; 62 halaman).

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui mekanisme pendaftaran objek pajak baru PBB-P2 pada Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah Kota Banjarbaru, kendala yang dihadapi, serta solusinya. Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif kualitatif, dengan data diperoleh melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa mekanisme pendaftaran dilaksanakan melalui beberapa tahapan, dimulai dari pengajuan permohonan, verifikasi berkas, survei lapangan, penilaian objek pajak, penginputan data ke dalam sistem, hingga penerbitan NOP dan SPPT PBB-P2. Proses pendaftaran ini belum sepenuhnya berjalan optimal akibat keterbatasan pemahaman wajib pajak, kualitas sistem dan fasilitas pelayanan, serta ketersediaan petugas pelayanan dan tim survei. Oleh karena itu, diperlukan peningkatan kualitas pelayanan, sarana pendukung, dan sumber daya pelayanan agar proses pendaftaran dapat berjalan lebih efektif dan efisien. Penelitian ini merekomendasikan pendaftaran secara online guna mendukung optimalisasi proses pendaftaran objek pajak baru PBB-P2.

Kata Kunci: Mekanisme Pendaftaran, PBB-P2, BPPRD Kota Banjarbaru.

ABSTRACT

Mechanism for Registering New Taxable Properties for Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2) at the Regional Tax and Retribution Management Agency (BPPRD) of Banjarbaru City (By: Nurul Cahaya; Supervisor: Imam Suharto; 2026; 62 pages).

This study aims to identify the mechanism for registering new PBB-P2 tax objects at the Banjarbaru City Local Tax and Retribution Management Agency, the obstacles encountered, and their solutions. The research method used was a qualitative descriptive approach, with data collected through observation, interviews, and documentation. The results indicate that the registration process involves several stages, beginning with the submission of an application, document verification, field surveys, property valuation, data entry into the system, and culminating in the issuance of the NOP and SPPT PBB-P2. This registration process has not yet been fully optimized due to taxpayers' limited understanding, the quality of the system and service facilities, and the availability of service staff and survey teams. Therefore, improvements in service quality, supporting facilities, and service resources are needed so that the registration process can run more effectively and efficiently. This study recommends online registration to support the optimization of the registration process for new PBB-P2 taxable properties.

Keywords: Registration Mechanism, PBB-P2, BPPRD of Banjarbaru City.

DAFTAR ISI

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

2.1.1. Pengertian Pajak	9
2.1.2. Fungsi Pajak	10
2.1.3. Jenis Pajak	11
2.1.4. Sistem Pemungutan Pajak	12
2.2 Pajak Daerah	13
2.3 Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2).....	15
2.3.1. Pengertian PBB-P2.....	15
2.3.2. Dasar Hukum PBB-P2.....	15
2.3.3. Objek dan Subjek PBB-P2	15
2.3.4. Dasar Pengenaan Pajak dan Tarif PBB-P2.....	18
2.4 Pendaftaran Objek Pajak Baru Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2).....	19
2.4.1. Pengertian Pendaftaran Objek Pajak Baru PBB-P2	19
2.4.2. Dokumen/Formulir yang Digunakan untuk Pendaftaran PBB-P2	19
2.4.3. Prosedur Pendaftaran Objek Pajak Baru PBB-P2	20
BAB III GAMBARAN UMUM.....	22
3.1 Sejarah Singkat Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah Kota Banjarbaru.....	22
3.2 Visi dan Misi Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah Kota Banjarbaru.....	23
3.2.1 Visi Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah Kota Banjarbaru.....	23
3.2.2 Misi Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah Kota Banjarbaru.....	23
3.3 Struktur Organisasi Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah Kota Banjarbaru	24

3.4 Tugas Pokok Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah Kota Banjarbaru.....	25
3.5 Kegiatan Umum Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah Kota Banjarbaru.....	28
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	32
4.1 Mekanisme Pendaftaran Objek Pajak Baru PBB-P2 di Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah Kota Banjarbaru.....	32
4.1.1 Dokumen/Formulir Yang Digunakan Saat Melakukan Pengajuan Permohonan Pendaftaran Objek Pajak Baru PBB-P2.....	33
4.1.2 Alur Pendaftaran Objek Pajak Baru PBB-P2	34
4.2 Kendala Yang Dihadapi Dalam Proses Pendaftaran Objek Baru PBB- P2	40
4.3 Solusi Mengatasi Kendala Yang Dihadapi Dalam Proses Pendaftaran Objek Baru PBB-P2.....	42
BAB V PENUTUP	44
5.1 Kesimpulan	44
5.2 Saran	46
DAFTAR PUSTAKA.....	47
LAMPIRAN	49

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3. 1 Kantor Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah Kota Banjarbaru.....	22
Gambar 3. 2 Struktur Organisasi BPPRD Kota Banjarbaru Tahun 2026	25
Gambar 4. 1 Flowchart alur pendaftaran objek pajak baru PBB-P2 di Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah Kota Banjarbaru.....	38
Gambar 4. 2 Flowchart alur penetapan objek pajak baru PBB-P2 di Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah Kota Banjarbaru.....	39

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Jumlah Permohonan Pendaftaran Baru Wajib Pajak PBB-P2 pada BPPRD Kota Banjarbaru Periode Tahun 2023-2025	4
--	---

LAMPIRAN

Lampiran 1. Surat Izin Penelitian.....	49
Lampiran 2. Surat Balasan Izin Penelitian	50
Lampiran 3. Dokumentasi Sesi Wawancara.....	52
Lampiran 4. Formulir Permohonan Pendaftaran Objek Pajak Baru	53
Lampiran 5. Surat Pernyataan	54
Lampiran 6. Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) hal-1	55
Lampiran 7. Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) hal-2	56
Lampiran 8. Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak (LSPOP) hal-1	57
Lampiran 9. Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak (LSPOP) hal-2	58
Lampiran 10. Surat Kuasa	59
Lampiran 11. Rekapitulasi Tahunan Daftar Wajib Pajak Baru Tahun 2023.....	60
Lampiran 12. Rekapitulasi Tahunan Daftar Wajib Pajak Baru Tahun 2024.....	61
Lampiran 13. Rekapitulasi Tahunan Daftar Wajib Pajak Baru Tahun 2025.....	62