

LAPORAN TUGAS AKHIR

OPTIMALISASI PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PADA BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN PENDAPATAN DAN ASET DAERAH KOTA BANJARMASIN



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

Universitas Lambung Mangkurat

Oleh :

Desy Helda Marshela

NIM : 2200312320063

**PROGRAM STUDI PERPAJAKAAN
PROGRAM DIPLOMA III
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
2025**

LEMBAR PERSETUJUAN

DISETUJUAN DAN DITERIMA UNTUK DIAJUKAN PADA UJIAN LAPORAN TUGAS

AKHIR

Judul : OPTIMALISASI PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN
BANGUNAN PADA BADAN PENGELOLAAN
KEUANGAN PENDAPATAN DAN ASET DAERAH
KOTA BANJARMASIN

Nama : Desy Helda Marshela

NIM : 2200312320063

Program Studi : Diploma III Perpajakan

Banjarmasin, 10 Juli 2025

Dosen Pembimbing

Ketua Program Studi Diploma III



Maya Sari Dewi, S.Sos., M.M
Nip. 19770820 200312 2 003



Dr. Fani Rahmawati, SE., MM.
Nip. 197602122002122001

LEMBAR PENGESAHAN

TELAH DIUJIKAN PADA UJIAN LAPORAN TUGAS AKHIR

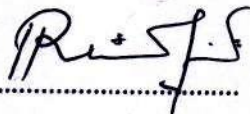
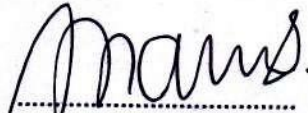
Judul : OPTIMALISASI PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PADA
BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN PENDAPATAN DAN ASET
DAERAH KOTA BANJARMASIN

NIM : 2200312320063

Nama : Desy Helda Marshela

Program Studi : Diploma III Perpajakan

TIM PENGUJI :

NO	NAMA	TANDA TANGAN
1.	Rusniati,SE.,M.Si	
2	Maya Sari Dewi,S.Sos.,M.M	

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur kehadiran Allah SWT atas segala berkah rahmat, kasih dan karunia-Nya penyusunan Tugas Akhir ini dapat diselesaikan.

Dalam penulisan Tugas Akhir yang berjudul “Optimalisasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Pada Badan Pengelolaan Keuangan Pendapatan Dan Aset Daerah Kota Banjarmasin”. Penulis mengajukan Tugas Akhir ini guna memenuhi salah satu syarat dalam memperoleh gelar Ahli Madya (D3) pada Jurusan/Program Studi Perpajakan, Fakultas Ekonomi Dan Bisnis, Universitas Lambung Mangkurat.

Penulis menyadari bahwa dalam proses penyusunan Tugas Akhir ini terselesaikan karena adanya bantuan baik secara moril maupun materil, bimbingan serta dorongan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini dengan segenap rasa hormat, ketulusan dan kerendahan hati penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih kepada bapak/ibu sebagai berikut:

1. Prof. Dr. H. Ahmad Yunani, SE., MM., selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lambung Mangkurat
2. Dr. Rini Rahmawati, SE., MM., selaku Kordinator Program Studi DIII Perpajakan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lambung Mangkurat Prof. Dr. Drs. Syaiful Hifni, Ak., M.Si., CA. Selaku dosen pembimbing akademik yang selalu memberikan arahan dan masukan selama menjalani perkuliahan.

3. Maya Sari Dewi, S.Sos., M.M., selaku dosen pembimbing I yang telah memberikan pengarahan dan bimbingan dengan penuh kesabaran, dan kesempurnaan Tugas Akhir ini.
4. Seluruh Dosen Pengajar Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lambung Mangkurat, khususnya Dosen Jurusan/Program Studi DIII Perpajakan yang sudah memberikan ilmu pengetahuan melalui pengajaran, dukungan dan masukan selama kuliah hingga penyusunan Tugas Akhir ini.
5. Kedua orang tua saya, Ayahanda Mihewu dan Ibunda tercinta Almh. Rusmilawaty atas segala doa, perhatian, kasih sayang, motivasi dukungan moril dan materil serta mengorbankan segalanya selama menjalani perkuliahan. Serta saudara-saudariku, dan seluruh keluarga besar yang terus membantu dan mendukung sehingga saya mampu mencapai titik ini.
6. Keluarga besar mahasiswa FEB UNLAM dan saudara seperjuangan di jurusan/Program Studi DIII Perpajakan angkatan 2022 yang sudah saling memberikan dukungan, semangat serta saran dan kritiknya selama perkuliahan hingga Tugas Akhir ini.
7. Kepada kawan-kawan yang selalu setia menemani, membantu dan memberi semangat disaat susah maupun senang dalam menghadapi masa perkuliahan, terimakasih yang sebesar-besarnya.
8. Kepada seluruh staff dan pegawai Badan Pengelolaan Keuangan Pendapatan dan Aset Daerah Kota Banjarmasin

Penulis menyadari dalam penyusunan Tugas Akhir ini masih banyak terdapat kekurangan, mengingat keterbatasan kemampuan dan pengetahuan penulis. Oleh

karena itu penulis mengucapkan terima kasih atas koreksi dan saran dalam penyempurnaan Tugas Akhir ini, dan penulis berharap semoga Tugas Akhir ini dapat memberikan manfaat bagi pembacanya.

Banjarmasin, Minggu 30 Juli 2025

Desy Helda Marshela

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR GAMBAR.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN	x
BAB I Pendahuluan	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah	5
1.3. Tujuan Penelitian.....	6
1. 4. Manfaat Penelitian	6
1.5. Metode Penelitian	6
1.5.1 Pendekatan Penelitian	6
1.5.2 jenis dan sumber data	7
1.5.3 Teknik Pempulan Analaisis Data.....	7
BAB II Landasan Teori	8
2.1 Teori Pajak.....	8
2.1.1 Pengertian Pajak.....	8
2.1.2. Fungsi Pajak.....	9
2.1.3 Sistem pemungutan Pajak	9
2.1.4 Pengelempokkan Pajak.....	10
2.2 Pajak Bumi Dan Bangunan	12
2.2.1 Definisi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).....	12
2.2.2 Dasar Hukum dan Tarif PBB	13
2.3 Optimalisasi dalam Pelayanan Publik	14
2.3.1. Definisi Optimalisasi.....	14

2.3.2. Manfaat Optimalisasi	15
2.3.3. Teori Relevan	15
2.3.3.1 Manajemen Publik	15
2.3.3.2 Good Governance	16
2.3.3.3 Kepatuhan Pajak (Tax Compliance)	18
2.4. Penelitian Terdahulu	18
BAB III Gambaran Umum	21
3.1. Profil Badan Pengelolaan Keuangan Pendapatan Dan Aset Daerah	21
3.2. Struktur Organisasi BPKPD Banjarmasin	22
3.3. Bidang Terkait Pemungutan PBB	24
3.4. Analisa Fungsional Kelembagaan	25
3.4.1 Fungsi Kelembagaan BPKPAD dalam pemungutan PBB	25
3.4.2 Evaluasi Kinerja Fungsional	26
3.5. Penutup Bab	28
BAB IV PEMBAHASAN	29
4.1. Hasil Penelitian	29
4.1.1 Data Realisasi dan Target PBB Kota Banjarmasin 2022 -2024	29
4.1.2 Prosedur Pemungutan PBB oleh BPKPAD	30
4.1.3 Strategi Pemungutan PBB	34
4.2. Pembahasan	36
4.2.1 Efektivitas Pemungutan PBB	36
4.2.2 Faktor Penghambat Optimalisasi	40
4.2.3. Strategi Optimalisasi BPKPAD	42
BAB V PENUTUP	46
5.1 Kesimpulan	46
5.2. saran	46
DAFTAR PUSTAKA	48
LAMPIRAN	50

DAFTAR TABEL

Tabel.1.1. Data Target,Realisasi PAD Kota Banjarmasin	2
Tabel 1.2. Data Penerimaan PBB Kota Banjarmasin.....	4
Tabel 3.1. Data Faktual BPKPAD Kota Banjarmasin	26
Tabel 4.1 Data Penerimaan PBB Kota Banjarmasin.....	29
Tabel 4.2 Klasifikasi Kriteria Efektivitas Presentase Pajak Daerah.....	37
Tabel 4.1 Klasifikasi Target Efektivitas Penerimaan PBB Kota Banjarmasin.....	39

DAFTAR GAMBAR

3.1 Struktur Oraganisasi BPKPAD Kota Banjarmasin	22
--	----

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Surat Permohonan Izin Penelitian.....	50
Lampiran 2. Surat Balasan Izin Penelitian	51
Lampiran 3. Rekapitulasi Pajak Daerah.....	52
Lampiran 4. Data PAD Kota Banjarmasin	53
Lampiran 5. Kartu Konsultasi	54
Lampiran 6. Struktur Organisasi BKPAD.....	55
Lampiran 7. Kantor BKPAD Kota Banjarmasin.....	56
Lampiran 8. Rekap Daftar SPPT dan DHKP PBB Banjarmasin per 2022-2025	56
Lampiran 9 Wawancara Kasubbid Pendataan Penetapan PBB Pajak Daerah	57
Lampiran 10. Wawancara Kasubid Pendataan dan Penetapan Pajak Daerah III.....	59
Lampiran 11 Pesan Pribadi Kepada Narasumber	62

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis efektivitas pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Banjarmasin, mengidentifikasi berbagai faktor yang menjadi penghambat, serta mengevaluasi strategi optimalisasi yang dilakukan oleh Badan Pengelolaan Keuangan Pendapatan dan Aset Daerah (BPKPAD) Kota Banjarmasin. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan metode studi observasi dan dokumentasi resmi yang dihimpun dari BPKPAD. Jenis data yang digunakan adalah data sekunder berupa laporan realisasi penerimaan PBB tahun 2022 hingga 2024. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa efektivitas pemungutan PBB belum konsisten. Tahun 2022 berhasil melampaui target, namun tahun 2023 mengalami penurunan signifikan dan kembali meningkat di tahun 2024. Faktor-faktor penghambat mencakup keterbatasan sumber daya manusia, distribusi SPPT yang kurang efektif, belum maksimalnya pemanfaatan sistem informasi pajak, dan rendahnya kesadaran wajib pajak. Strategi optimalisasi meliputi penagihan langsung ke lapangan, pelayanan mobil pajak keliling, digitalisasi layanan melalui aplikasi BIJAK, serta kerja sama dengan Kejaksaan Negeri.

Kata Kunci: *Pajak Bumi dan Bangunan; Optimalisasi; Efektivitas; Strategi, Faktor Penghambat*

Abstract

This study aims to analyze the effectiveness of Land and Building Tax (PBB) collection in Banjarmasin city, identify the various inhibiting factors, and evaluate the optimization strategies implemented by the Regional Financial Management, Revenue, and Asset Agency (BPKPAD) of Banjarmasin City. The research uses a descriptive qualitative approach with observation and official documentation methods, with data obtained from BPKPAD. The type of data used is secondary data in the form of reports on PBB revenue realization from 2022 to 2024. The results show that the effectiveness of PBB collection has been inconsistent. In 2022, the target was exceeded, but in 2023 there was a significant decline, which then improved again in 2024. The inhibiting factors include limited human resources, ineffective distribution of tax notifications (SPPT), suboptimal utilization of tax information systems, and low taxpayer awareness. Optimization strategies include direct field collection, mobile tax service vehicles, digital services through the BIJAK application, and collaboration with the District Attorney's Office.

Keywords: *Land and Building Tax, Optimization, Effectiveness, Strategy, Inhibiting Factors*