

TUGAS AKHIR
PROSEDUR PENDAFTARAN WAJIB PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
SEKTOR PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-P2) 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:

M Rizky Ramadhan

NIM: 2200312310039

PROGRAM STUDI DIII PERPAJAKAN

PROGRAM DIPLOMA III
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
BANJARMASIN
2025

LEMBAR PERSETUJUAN
DISETUJUI DAN DITERIMA
UNTUK DIAJUKAN PADA UJIAN LAPORAN TUGAS AKHIR

Judul : Prosedur Pendaftaran Wajib Pajak Bumi Dan Bangunan
Sektor Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) Pada Badan
Pengelolaan Keuangan Pendapatan Dan Aset Daerah Kota
Banjarmasin

Nama : M Rizky Ramadhan

NIM : 2200312310039

Program Studi : Diploma III Perpajakan

Banjarmasin, Kamis 24 Juli 2025

Dosen Pembimbing



Lili Safrida, SE, M.Si, Ak, CA.

NIP. 198012032002122001

Koordinator Program Studi



DIII Perpajakan,

Dr. Rini Rahmawati, S.E., M.M.

NIP. 197602122002122001

LEMBAR PENGESAHAN
TELAH DIUJIKAN PADA UJIAN
LAPORAN TUGAS AKHIR

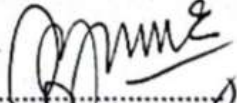
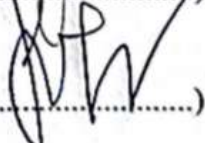
Judul : Prosedur Pendaftaran Wajib Pajak Bumi Dan Bangunan
Sektor Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) Pada Badan
Pengelolaan Keuangan Pendapatan Dan Aset Daerah
Kota Banjarmasin

Nama : M Rizky Ramadhan

NIM : 2200312310039

Program Studi : Diploma III Perpajakan

TIM PENGUJI :

No.	NAMA	TANDA TANGAN
1.	Ayu Oktaviani S.E M.Si AK CA	()
2.	Lili Safrida, SE, M.Si, Ak, CA.	()

ABSTRAK

Prosedur Pendaftaran Wajib Pajak Bumi Dan Bangunan Sektor Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) Pada Badan Pengelolaan Keuangan Pendapatan Dan Aset Daerah Kota Banjarmasin (Oleh: M Rizky Ramadhan; Pembimbing: Lili Safrida; 2025; 56 halaman).

Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) merupakan salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang berperan penting dalam pembiayaan pembangunan daerah. Proses pendaftaran wajib pajak baru PBB-P2 menjadi langkah awal dalam memperluas basis pajak dan meningkatkan penerimaan daerah. Penelitian bertujuan untuk mengetahui prosedur pendaftaran wajib pajak baru PBB-P2 pada Badan Pengelolaan Keuangan Pendapatan dan Aset Daerah Kota Banjarmasin, mengidentifikasi kendala yang dihadapi, serta memberikan rekomendasi perbaikan. Metode penelitian yang digunakan merupakan metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Data diperoleh melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi pada BPKPAD Kota Banjarmasin. Hasil penelitian menunjukkan bahwa prosedur pendaftaran PBB-P2 meliputi serangkaian tahapan mulai dari pengajuan berkas, verifikasi, survei lapangan, input dan pencetakan SPPT ekstentifikasi, hingga penerbitan dokumen kepada wajib pajak. Kendala utama yang ditemukan antara lain ketidaklengkapan dokumen, kesalahan pengisian formulir, perbedaan data objek pajak, serta sulitnya menghubungi wajib pajak untuk melengkapi berkas. Upaya yang dilakukan untuk mengatasi kendala tersebut meliputi peningkatan sosialisasi, perbaikan sistem pelayanan, serta koordinasi lebih intensif antara petugas dan wajib pajak. Penelitian ini merekomendasikan

optimalisasi penggunaan teknologi informasi dan penyederhanaan persyaratan administrasi untuk meningkatkan efektivitas pendaftaran PBB-P2.

Kata Kunci: Prosedur Pendaftaran, Pajak Daerah, BPKPAD, Kota Banjarmasin.

ABSTRACT

Procedure for Registration of Land and Building Taxpayers in the Rural and Urban Sector at the Regional Financial, Revenue, and Asset Management Agency of Banjarmasin City (By: M. Rizky Ramadhan; Supervisor: Lili Safrida; 2025; 56 pages).

The Land and Building Tax (PBB-P2) is a source of Regional Original Income (PAD) that plays an important role in financing regional development. The registration process for new PBB-P2 taxpayers is the first step in expanding the tax base and increasing regional revenue. This study aims to determine the registration procedure for new PBB-P2 taxpayers at the Regional Revenue and Asset Management Agency (BPKPAD) of Banjarmasin City, identify obstacles encountered, and provide recommendations for improvement. The research method used is a descriptive method with a qualitative approach. Data were obtained through observation, interviews, and documentation at the BPKPAD of Banjarmasin City. The results show that the PBB-P2 registration procedure includes a series of stages starting from file submission, verification, field surveys, input and printing of extension SPPT, to issuance of documents to taxpayers. The main obstacles found include incomplete documents, errors in filling out forms, differences in tax object data, and difficulty contacting taxpayers to complete the files. Efforts made to overcome these obstacles include increasing socialization, improving the service system, and more intensive coordination between officers and taxpayers. This study recommends optimizing the use of information technology and simplifying administrative requirements to improve the effectiveness of PBB-P2 registration.

Keywords: Registration Procedures, Regional Taxes, BPKPAD, Banjarmasin City.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atau berkat-Nya yang telah memberikan pengetahuan, pengalaman, kekuatan dan kesempatan kepada peneliti sehingga dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini, yang berjudul “Prosedur Pendaftaran Wajib Pajak Bumi Dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Pada Badan Pengelolaan Keuangan Pendapatan Dan Aset Daerah Kota Banjarmasin” Tugas Akhir ini disusun untuk memenuhi dan melengkapi untuk syarat menyelesaikan Program Studi Diploma III Perpajakan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lambung Mangkurat.

Dalam Penyusunan Tugas Akhir ini tentunya tidak terlepas dari bantuan, dukungan, bimbingan, arahan, serta doa dari orang-orang sekitar. Pada kesempatan ini peneliti ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Ahmad Yunani, SE., M.Si., selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lambung Mangkurat.
2. Bapak Dr. Sarwani, Drs, M,Si, AK, CA selaku Ketua Program Diploma II Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lambung Mangkurat.
3. Ibu Dr. Rini Rahmawati, S.E., M.M. selaku Ketua Program Diploma II Perpajakan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lambung Mangkurat.
4. Ibu Lili Safrida, SE, M.Si, Ak, CA. selaku Dosen Pembimbing Laporan Tugas Akhir yang selalu menuntun serta mengarahkan dengan sabar kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan lancar.

5. Ibu Ayu Oktaviani S.E M.Si AK CA. selaku Dosen Penguji Sidang Tugas Akhir yang selalu menuntun serta mengarahkan penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan lancar
6. Bapak Ikhwan Faisal, SE, M.Si, Ak, CA. selaku Dosen Penasihat Akademik yang selalu memberikan motivasi, pesan, serta nasehat kepada penulis selama menjadi anak didiknya.
7. Seluruh Dosen pengajar dan Pegawai Fakultas Ekonomis dan Bisnis Universitas lambung Mangkurat.
8. Keluarga tercinta dan tersayang saya yang selalu memberikan doa dan dukungan penuh secara finansial, material maupun secara mental sesaat peneliti sibuk dengan pembuatan Laporan Tugas Akhir ini. Keberhasilan peneliti adalah berkat doa dan semangat dari kalian.
9. Sahabat serta teman-teman peneliti di dalam dan di luar lingkungan kampus yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu, peneliti sangat berterima kasih karena selalu memberikan dukungan sampai berada pada titik berhasil menyelesaikan Laporan Tugas Akhir ini.
10. Kantor BPKPAD Kota Banjarmasin yang telah memberikan izin dan bantuannya untuk bisa meneliti di instansi terkait.
11. Seluruh teman-teman Angkatan 2022 Program Studi Diploma III Perpajakan yang tidak bisa peneliti sebutkan satu persatu yang telah memberikan dukungan dan bantuan secara langsung ataupun tidak langsung dalam pembuatan Laporan Tugas Akhir ini.

Penyusunan Laporan ini merupakan Tahap Akhir dari proses Kuliah saya di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lambung Mangkurat. Saya menyadari banyak terdapat kekurangan dalam laporan ini, dan saya menerima kritik serta saran yang ada. Semoga laporan ini dapat memberikan manfaat dan menambahi pengetahuan kita semua. Terima kasih.

Banjarmasin, 24 Juli 2025

M Rizky Ramadhan

2200312310039

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
ABSTRAK	iii
ABSTRACT	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
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.....	6
1.5.4 Sumber Data	6
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 Asas-Asas Perpajakan.....	9
2.1.3 Fungsi Pajak.....	10
2.1.4 Jenis-Jenis Pajak.....	11
2.1.5 <i>Stelsel</i> Pajak.....	12

2.1.6 Asas Pemungutan Pajak.....	13
2.1.7 Sistem Pemungutan	14
2.2 Pendapatan Asli Daerah.....	15
2.2.1 Pengertian Pendapatan Asli Daerah.....	15
2.2.2 Sumber Pendapatan Asli Daerah	16
2.3 Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2).....	16
2.3.1 Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)	16
2.3.2 Dasar Hukum Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)	17
2.3.3 Dasar Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)	17
2.3.4 Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)	17
2.3.5 Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)	18
2.3.6 Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).....	19
2.4 Dokumen/Formulir yang digunakan dan Prosedur Pendaftaran wajib pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) pada Badan Pengelolaan Keuangan Pendapatan dan Aset Daerah Kota Banjarmasin	19
2.4.1 Dokumen/Formulir yang digunakan saat mengajukan Pendaftaran wajib pajak PBB-P2.....	19
2.4.2 Prosedur Pendaftaran Baru Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan perkotaan (PBB-P2)	20
BAB III GAMBARAN UMUM.....	22
3.1 Profil Badan Pengelolaan Keuangan Pendapatan dan Aset Daerah (BPKPAD) Kota Banjarmasin	22
3.2 Visi dan Misi Badan Pengelolaan Keuangan Pendapatan dan Aset Daerah (BPKPAD) Kota Banjarmasin.....	22
3.3 Tugas dan Fungsi Badan Pengelolaan Keuangan Pendapatan dan Aset Daerah (BPKPAD) Kota Banjarmasin.....	23
3.5 Struktur Organisasi	24
3.6 Kegiatan Umum	25
BAB IV HASIL PENELITIAN	34

4.1 Dokumen/Formulir yang digunakan dan Prosedur Pendaftaran wajib pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) pada Badan Pengelolaan Keuangan Pendapatan dan Aset Daerah Kota Banjarmasin	34
4.1.1 Dokumen/Formulir yang digunakan saat mengajukan Pendaftaran wajib pajak PBB-P2.....	34
4.1.2 Prosedur Pendaftaran Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkantoran (PBB-P2).....	35
4.2 Jumlah Pendaftaran Baru Wajib Pajak PBB-P2 di Kota Banjarmasin	40
4.3 Kendala yang Dihadapi pada saat Wajib Pajak Pribadi Melakukan Pendaftaran Baru Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)..	41
4.4 Upaya yang Perlu dilakukan untuk Mengatasi Permasalahan pada saat Wajib Pajak Pribadi Melakukan Pendaftaran Baru Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2).....	42
BAB V PENUTUP	44
5.1 Kesimpulan.....	44
5.2 Saran.....	45
DAFTAR PUSTAKA	46
LAMPIRAN	48

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Jumlah Pendaftaran Baru Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) pada Badan Pengelolaan Pendapatan Keuangan dan Aset Daerah Kota Banjarmasin Periode Tahun 2022-2024.....	4
Tabel 2.1 Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kota Banjarmasin.....	19
Tabel 4.2 Jumlah Pendaftaran Baru Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) pada Badan Pengelolaan Pendapatan Keuangan dan Aset Daerah Kota Banjarmasin Periode Tahun 2022-2024	40

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3. 1 Struktur Organisasi Badan Pengelolaan Keuangan Pendapatan dan Aset Daerah (BPKPAD) Kota Banjarmasin	24
---	----

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Surat Izin Penelitian	48
Lampiran 2. Surat Balasan Penelitian.....	49
Lampiran 3. Surat Keterangan RT.....	50
Lampiran 4. Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) hal-1	51
Lampiran 5. Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) hal-2	52
Lampiran 6. Formulir Pendaftaran Baru.....	53
Lampiran 7. Rekapitulasi Tahunan Daftar Wajib Pajak Baru.....	54
Lampiran 8. Rekapitulasi Tahunan Daftar Wajib Pajak Baru.....	55
Lampiran 9. Rekapitulasi Tahunan Daftar Wajib Pajak Baru.....	56