

**SKRIPSI**

**UPAYA BADAN PENDAPATAN DAERAH (BAPENDA) PEMERINTAH KOTA  
SAMARINDA TERHADAP WAJIB PAJAK TERHUTANG BERDASARKAN  
PERATURAN DAERAH NOMOR 1 TAHUN 2024 TENTANG PAJAK  
DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH**

*Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Memproleh Gelar Sarjana Pada, Fakultas Hukum  
Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda*



**Disusun Oleh :**

**RIANA PUTRI IRAWAN**

**2074201007**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS WIDYA GAMA MAHAKAM SAMARINDA**

**2025**

**SKRIPSI**

**UPAYA BADAN PENDAPATAN DAERAH (BAPENDA) PEMERINTAH KOTA  
SAMARINDA TERHADAP WAJIB PAJAK TERHUTANG BERDASARKAN  
PERATURAN DAERAH NOMOR 1 TAHUN 2024 TENTANG PAJAK  
DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH**

*Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Memproleh Gelar Sarjana Pada, Fakultas Hukum  
Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda*



**Disusun Oleh :**

**RIANA PUTRI IRAWAN**

**2074201007**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS WIDYA GAMA MAHAKAM SAMARINDA**

**2025**



## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Riana Putri Irawan

NPM : 2074201007

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini mengemukakan sebenar-benarnya bahwa:

1. Tugas Akhir Penulisan Hukum dengan judul: Upaya Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Pemerintah Kota Samarinda Terhadap Wajib Pajak Terhutang Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah. Adalah hasil karya saya, dan dalam naskah Tugas Akhir Penulisan Hukum ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan orang lain untuk memperoleh gelar akademik disuatu perguruan tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau di terbitkan oleh orang lain, baik Sebagian atau keseluruhan, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan dinamakan sumber kutipan dan daftar pustaka.
2. Apabila ternyata di dalam Tugas Akhir Penulisan Hukum ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI, saya bersedia Tugas Akhir Penulisan Hukum ini DIGUGURKAN dan GELAR AKADEMIK YANG sudah SAYA PEROLEH DIBATALKAN, serta diproses ketentuan hukum yang berlaku.
3. Tugas Akhir Penulisan Hukum ini dapat dijadikan sumber pustaka yang ialah HAK BEBAS ROYALTY NON EKSLUSIF.

Dengan demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya untuk di pergunakan sebagaimana mestinya.

Samarinda, Juli 2025

Yang mengemukakan,



**Riana Putri Irawan**

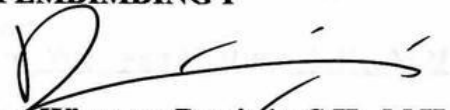
**NPM.2074201007**

HALAMAN PERSETUJUAN

Nama : Riana Putri Irawan  
NPM : 2074201007  
Fakultas : Hukum  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Judul Skripsi : **Upaya Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Pemerintah Kota Samarinda Terhadap Wajib Pajak Terhutang Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah**

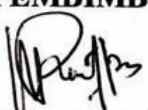
Menyetujui:

PEMBIMBING I

  
Diny Wirawan Pratiwie, S.H., M.H

NIDN : 1112068501

PEMBIMBING II

  
Dr. Tumbur Ompu Sunggu, S.H., M.Hum

NIDN : 8831460018

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda

  
H. Huda Mukt, S.H., M.H

NIDN : 2007.073.103

HALAMAN PENGESAHAN

Nama : Riana Putri Irawan  
NPM : 2074201007  
Fakultas : Hukum  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Judul Skripsi : **Upaya Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Pemerintah Kota Samarinda Terhadap Wajib Pajak Terhutang Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah**

Menyetujui:

PEMBIMBING I



Dinny Wirawan Pratiwie, S.H., M.H

NIDN : 1112068501

PEMBIMBING II



Dr. Tumbur Ompu Sunggu, S.H., M.Hum

NIDN : 8831460018

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda



Dr. H. Hudali Mukti, S.H., M.H

NIK : 2007.073.103

*Ungkapan Pribadi:*

*”Terima kasih sudah bertahan dan  
melanjutkan hidup sampai sekarang,  
mari hadapi bersama dan selalu berdoa”*

*Motto:*

*”It Will Pass”*

## **ABSTRAK**

Penelitian ini mengkaji secara mendalam terkait upaya Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda dalam mengoptimalkan pemungutan wajib pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) merupakan salah satu sumber utama Pendapatan Asli Daerah (PAD), namun dalam pelaksanaannya masih menghadapi kendala, seperti rendahnya kesadaran dan kepatuhan wajib pajak, keterbatasan sosialisasi, serta tingginya angka piutang. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dan data lapangan yang diperoleh dari wawancara dengan pihak Bapenda. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Bapenda telah menerapkan berbagai strategi, termasuk sosialisasi, penghapusan denda, dan program pajak keliling, namun efektivitasnya masih perlu ditingkatkan. Optimalisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) sangat penting untuk mendukung pembangunan daerah secara berkelanjutan.

Kunci: Wajib Pajak, Upaya, Kendala Pemungutan dan Penagihan, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

## **ABSTRACT**

This research thoroughly examines the Regional Revenue Agency (Bapenda) of the Samarinda City Government in optimizing the collection of taxpayers who owe Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2) based on Regional Regulation Number 1 of 2024 concerning Regional Taxes and Regional Retributions. Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2) is one of the main sources of Regional Original Income (PAD), but in its implementation it still faces obstacles, such as low awareness and compliance of taxpayers, limited socialization, and high receivables. This study uses normative legal methods and field data obtained from interviews with Bapenda. The results of the study show that Bapenda has implemented various strategies, including socialization, elimination of fines, and mobile tax programs, but their effectiveness still needs to be improved. Optimizing the receipt of Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2) is very important to support sustainable regional development.

Key: Taxpayers, Efforts, Obstacles to Collection and Collection, Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2)

## **KATA PENGANTAR**

Puji Syukur kepada Allah SWT, Tuhan Yang Maha Esa sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **Upaya Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Pemerintah Kota Samarinda Terhadap Wajib Pajak Terhutang Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah.**

Penyusunan skripsi ini dilakukan dengan pemenuhan persyaratan mencapai gelar Sarjana Hukum terhadap Prodi Ilmu Hukum dalam Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda. Dengan selesainya skripsi ini ialah berkat bimbingan, bantuan serta dukungan dari bermacam pihak serta saran-saran yang membangun bagi penulis dalam menyelesaikannya. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

- 1. Bapak Prof. Dr. Husaini Usman, M.T., M.Pd.** selaku **Rektor Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda.**
- 2. Bapak Dr. H. Hudali Mukti, S.H., M.H.** selaku **Dekan Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda.**
- 3. Ibu Dinny Wirawan Pratiwie, S.H., M.H** selaku **Ketua Program Studi Ilmu dan Dosen Pembimbing I, dalam pengerjaan skripsi ini.**
- 4. Bapak Dr. Tumbur Ompu Sunggu, S.H., M.Hum** selaku **Dosen pembimbing II, dalam pengerjaan skripsi ini.**

5. **Almarhumah Ibunda Erni Maria selaku orang tua tunggal penulis, yang selalu penulis rindukan dan cintai, semoga Mamah melihat putri kecil Mamah dari tempat terbaik di sisi-Nya. Skripsi ini penulis persembahkan sebahai wujud bakti dan cinta kasih kepada Mamah.**
6. **Kepada seseorang yang tak kalah penting kehadirannya, Alfi Saleh Fahrizqi. Terima kasih telah berkontribusi banyak dalam penulisan ini, dan menjadi rumah, pendamping dalam segala hal yang menemani, mendukung dan menghibur dalam kesedihan, mendengar keluh kesah dan memberikan semangat untuk pantang menyerah.**
7. **Anggota dari Tim Bangqoq Aliyah, Dea, Finantya dan Novita, yang memberikan semangat kepada penulis dalam penyelesaian tulisan ini.**
8. **Anggota dari Tim Jadi Gini Kah Asra, Sigit dan Zulnanda yang memberikan semangat kepada penulis dalam penyelesaian tulisan ini.**
9. **Teman-teman kelas C Ilmu Hukum Angkatan 2020 yang telah memberikan banyak kenangan, dukungan dan semangat dari masa perkuliahan hingga proses menyelesaikan penyusunan skripsi ini, dan untuk Angie Arla Elfitra, sahabat satu-satunya selama masa perkuliahan, yang telah menjadi tempat berbagi cerita, keluh kesah, dan selalu membantu dalam setiap proses penyelesaian tulisan ini.**
10. **Terakhir, terima kasih telah berusaha keras untuk meyakinkan dan menguatkan diri sendiri bahwa kamu dapat menyelesaikan studi ini sampai selesai. Berbahagialah selalu dengan dirimu sendiri, Riana. Jangan**

**sia-siakan usaha dan doa yang selalu kamu langitkan. Allah sudah merencanakan dan memberikan porsi terbaik untuk perjalanan hidupmu. Semoga langkah kebaikan selalu menyertaimu, dan semoga Allah selalu meridhai setiap langkahmu serta menjagamu dalam lindungan-Nya.**

Penulis mengakui bahwa skripsi ini belum lengkap sepenuhnya, tidak luput atas berbagai kelemahan. Ini karenanya pengalaman dan pemahaman penulis masih sangat terbatas. Akibatnya, penulis mengharap kritik dan saran, serta kritik yang sifatnya memperbaiki dan mengembangkan dari berbagai pihak demi kesempurnaan skripsi ini sangat diharapkan.

Samarinda, Juli 2025

**Penulis**

**Riana Putri Irawan**

**NPM.2074201007**

## DAFTAR ISI

<b>LEMBAR COVER.....</b>	<b>i</b>
<b>SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN .....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>vi</b>
<b>Ungkapan Pribadi &amp; Motto.....</b>	<b>vii</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>viii</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>ix</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
<b>A. Latar Belakang Masalah .....</b>	<b>1</b>
<b>B. Rumusan Masalah .....</b>	<b>5</b>
<b>C. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian .....</b>	<b>6</b>
<b>D. Metode Penelitian .....</b>	<b>7</b>
<b>E. Sistematika Penulisan.....</b>	<b>11</b>
<b>BAB II LANDASAN TEORI DAN FAKTUAL UPAYA BADAN PENDAPATAN DAERAH (BAPENDA) PEMERINTAH KOTA SAMARINDA TERHADAP</b>	

<b>WAJIB PAJAK TERHUTANG BERDASARKAN PERATURAN DAERAH NOMOR 1 TAHUN 2024 TENTANG PAJAK DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH.....</b>	<b>13</b>
<b>A. Landasan Teori.....</b>	<b>13</b>
<b>1. Keuangan Daerah.....</b>	<b>13</b>
<b>2. Pemerintah Daerah.....</b>	<b>14</b>
<b>3. Pajak .....</b>	<b>15</b>
<b>4. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2).....</b>	<b>19</b>
<b>5. Teori Kewenangan.....</b>	<b>30</b>
<b>B. Landasan Faktual.....</b>	<b>30</b>
<b>1. Upaya Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda     Terhadap Wajib Pajak Terhutang Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 1     Tahun 2024 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah .....</b>	<b>30</b>
<b>2. Kendala dalam pemungutan tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan     Perkotaan (PBB-P2) di Kota Samarinda oleh Badan Pendapatan Daerah     (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda.....</b>	<b>33</b>
<b>BAB III PEMBAHASAN TENTANG UPAYA BADAN PENDAPATAN DAERAH (BAPENDA) PEMERINTAH KOTA SAMARINDA TERHADAP WAJIB PAJAK TERHUTANG BERDASARKAN PERATURAN DAERAH NOMOR 1 TAHUN 2024 TENTANG PAJAK DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH .....</b>	<b>44</b>

<b>A. Upaya Badan Pendapatan Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda Terhadap Wajib Pajak Terhutang Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah .....</b>	<b>44</b>
<b>B. Kendala Dalam Pemugutan Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) Di Kota Samarinda Oleh Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda .....</b>	<b>50</b>
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>56</b>
<b>A. Kesimpulan .....</b>	<b>56</b>
<b>B. Saran .....</b>	<b>57</b>

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Indonesia merupakan salah satu negara yang berkembang di dunia yang melakukan Pembangunan di berbagai sektor di seluruh wilayah di Indonesia. Untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan Pembangunan, pemerintah membutuhkan anggaran yang tidak sedikit.

Pemerintah Indonesia melakukan pengoptimalisasian terhadap sumber penerimaan yang ada di negara. Oleh karena itu sumber biaya yang diharapkan mengalami peningkatan salah satunya dapat berasal dari pajak. Kategori pajak terhadap pengelolaannya dapat dikelola oleh pusat dan pemerintahan daerah.<sup>1</sup>

Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah pada Pasal 1 ayat (4), Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan dewan perwakilan rakyat daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.<sup>2</sup>

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pendapatan atas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) dialihkan menjadi kewenangan pemerintah daerah. Tujuan utama pembentukan Undang-Undang tersebut adalah memberikan kewenangan lebih

---

<sup>1</sup> Enga Graisa Anastasia, Kalangi Lintje, and Warongan. D.L. Jessy, '*Analisis Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Di Kecamatan Malalayang*', hlm 299.

<sup>2</sup> Nicky Dwi Hartono and others, '*Pengaruh Kenaikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Dan Undang-Undang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Daerah (UU HKPD) Terhadap Realisasi Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan*', hlm 1327-1328.

besar kepada pemerintah daerah dalam mengatur pajak daerah dan retribusi, meningkatkan akuntabilitas penyediaan layanan publik dan pemerintahan, memperkuat kemandirian daerah, serta memberikan kepastian hukum kepada Masyarakat. Pemerintah Pusat mengesahkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (UU HKPD) untuk memperbarui regulasi terkait Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2), yang kini lebih tinggi dibandingkan dengan yang diatur dalam Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD).<sup>3</sup>

Menurut Pasal 41 Undang-Undang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah Nomor 1 Tahun 2022, batas tertinggi tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) sekarang adalah 0,5% (nol koma lima persen). Sebelum Undang-Undang ini disahkan tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) berkisar antara 0,1% (nol koma satu persen) hingga 0,3% (nol koma tiga persen). Penyempurnaan implementasi Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (UU HKPD) dilakukan sebagai upaya untuk menciptakan alokasi sumber daya nasional yang transparan, akuntabel, dan berkeadilan, guna mewujudkan pemerataan layanan publik dan peningkatan kesejahteraan masyarakat itu sendiri.<sup>4</sup>

Pemungutan pajak daerah merupakan pajak yang dipungut dan dikelola oleh pemerintah daerah dimana pajak terbagi menjadi Pajak Provinsi dan Pajak Kabupaten/Kota. Dalam pemungutan pajak ini, pemerintah daerah berupaya menjalankan tugas dan tanggung jawab dalam melaksanakan kewenangan yang diberikan oleh Pemerintah Pusat untuk mengelola Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2). Dengan adanya kewenangan yang diberikan kepada Pemerintah daerah ini maka kegiatan sistem dan prosedur pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) dimulai dengan pendataan, penilaian, pengadministrasian, pembayaran, sampai dengan penagihan dan pelayanan.<sup>5</sup>

Pemungutan pajak di Indonesia terbagi menjadi tiga sistem, yaitu:

### 1. *Self Assesment System*

---

<sup>3</sup> *Ibid.*, hlm 1327-1328

<sup>4</sup> Saputri Erina, Hakim Abdul, and Noor Irwan, 'Implementasi Kebijakan Pemungutan PBB – P2 Di Kecamatan Galis Kabupaten Pamekasan', 2015, hlm 433

<sup>5</sup> F N Prong, R Lambey, and L Latjandu, *Analisis Penerapan Sistem Dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) Di Kabupaten Kepulauan Sangihe*, Jurnal EMBA, 2023, hlm 114

*Self Assesment System* diterapkan pada jenis pajak pusat. Peran pemerintah dalam sistem pemungutan ini adalah sebagai pengawas dari para wajib pajak. Contohnya adalah Pajak Pertambahan (PPn) dan Pajak Penghasilan (PPh). Wajib Pajak memiliki wewenang menghitung sendiri besaran pajak terutang yang perlu dibayarkan, maka wajib pajak biasanya akan mengusahakan untuk menyetorkan pajak sekecil mungkin. Berdasarkan Surat Pembayaran Pajak Terutang (SPPT) yang dikeluarkan oleh KPP (Kantor Pelayanan Pajak) tempat objek pajak terdaftar.<sup>6</sup>

## 2. *Official Assesment System*

*Official Assesment System* merupakan sistem pemungutan pajak yang berkewenangan menentukan besarnya pajak terutang dibebankan kepada fiskus atau aparat perpajakan sebagai pemungutan pajak. Dalam sistem pemungutan pajak *Official Assesment System*, wajib pajak persifat pasif dan pajak terutang baru ada setelah dikeluarkannya surat ketetapan pajak oleh fiskus. Sistem pemungutan pajak ini bisa diterapkan dalam pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) atau jenis pajak daerah lainnya.<sup>7</sup>

## 3. *Withholding System*

*Withholding System*, besarnya pajak dihitung oleh pihak ketiga yang bukan merupakan wajib pajak dan aparat/fiskus. Contoh *Withholding System* adalah pemotongan penghasilan karyawan yang dilakukan oleh bendahara instansi terkait. Sebagai bukti atas pelunasan pajak dengan menggunakan sistem pemungutan pajak ini biasanya berupa potongan atau bukti pungut. Dalam beberapa kasus tertentu nantinya akan dilampirkan Bersama SPT Tahunan PPh/SPT masa PPN dari wajib pajak yang bersangkutan.<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> Harlina Hamid, *Sistem Pemungutan Pajak Di Indonesia*, ed. by Yahya Abdulloh CV. Sarnu Untung, 2023, hlm 114

<sup>7</sup> *Ibid.*, hlm 90

<sup>8</sup> *Ibid.*, hlm 91

Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) di Kota Samarinda di lakukan oleh Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda yang ditagihkan kepada wajib pajak setiap tahunnya. Dari yang sebelumnya sebesar 0,1% (nol koma satu persen) hingga 0,3% (nol koma tiga persen) dengan dikeluarkannya Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah pada Pasal 7 ayat (1) menjadi 0,5% (nol koma lima persen).

Target dari Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda sendiri wajib pajak yang membayar pajak mencapai 100% (seratus persen) setiap tahunnya. Namun, dilihat dari wajib pajak yang membayar SPT PBB-P2 setiap tahunnya masih belum mencapai target.

Masih banyak wajib pajak yang memiliki tunggakan yang belum terbayar hingga tahun berjalan. Pada tahun 2024, Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda menargetkan penerimaan PBB-P2 sebesar Rp 110 miliar, namun hingga 18 September 2024, realisasi penerimaan pajak baru mencapai Rp 66,50 miliar, yang masih jauh dari target yang ditetapkan oleh Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda.

Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda sebagai penanggung jawab pungutan pajak daerah ini, secara rutin menghimbau para wajib pajak untuk melakukan kewajiban pembayaran pajak secara tepat

waktu. Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda juga mengoptimalkan penggunaan teknologi dan layanan berbasis digital untuk meningkatkan kemudahan dan transparansi dalam pembayaran pajak, yang bisa diakses melalui bank, aplikasi digital, serta loket pembayaran yang tersebar di berbagai titik di Kota Samarinda.

Pajak yang terkumpul tidak hanya berperan dalam meningkatkan pendapatan daerah, tetapi juga berkontribusi pada Pembangunan infrastruktur, Pendidikan, Kesehatan serta kesejahteraan Masyarakat Kota Samarinda secara keseluruhan. Dengan adanya kesadaran dan partisipasi wajib pajak, diharapkan penerimaan pajak daerah dapat terus meningkat dan berdampak positif pada kemajuan daerah secara berkelanjutan.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, maka rumusan masalah yang diajukan dalam penelitian skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Upaya Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Pemerintah Kota Samarinda Terhadap Wajib Pajak Terhutang Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah ?

2. Apa Kendala Pemungutan Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) di Kota Samarinda oleh Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Pemerintah Kota Samarinda ?

### **C. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian**

Atas perumusan masalah yang sudah berkonsentrasi, sehingga tujuan penelitian yang dapat digunakan yakni:

1. Untuk mengetahui Upaya Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Pemerintah Kota Samarinda Terhadap Wajib Pajak Terhutang Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
2. Untuk Kendala Pemungutan Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) di Kota Samarinda oleh Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Pemerintah Kota Samarinda.

Sedangkan Penelitian ini memiliki kegunaan antara lain:

1. Kegunaan Penelitian Secara Teoritis, temuan penelitian tersebut diharapkan mampu menambah pengetahuan, informasi, dan mempermudah pemahaman mengenai sejauh mana Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda dalam Upaya Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Pemerintah Kota Samarinda Terhadap Wajib Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan

(PBB-P2) Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

2. Kegunaan Penelitian Secara Praktis, hasil studi ini diharap mampu membantu mengidentifikasi langkah-langkah penyelesaian terhadap Kendala Pemungutan Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) di Kota Samarinda oleh Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Pemerintah Kota Samarinda. Kendala yang dihadapi dapat mencakup faktor-faktor seperti: Masyarakat yang masih kurang memahami membayar pajak menjadi suatu kewajiban.

#### **D. Metode Penelitian**

##### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian ini menggunakan penelitian yuridis normatif merupakan pendekatan yang berkonsentrasi terhadap norma secara memakai dan pengolahan data sekunder. Pendekatan ini juga dikenal sebagai penelitian kepustakaan atau studi pustaka yang dibangun melalui penelitian hukum.<sup>9</sup>

Satu hal yang pasti untuk penelitian normatif merupakan menggunakan pendekatan hukum. Seluruh Undang-Undang dan peraturan yang berkaitan secara masalah hukum yang sedang ditangani diperiksa dalam pendekatan Undang-Undang.

---

<sup>9</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 2005

## 2. Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum merupakan lokasi di mana bahan hukum atau seluruh sesuatu yang dibutuhkan dalam menganalisa hukum yang berlaku dapat ditemukan dan informasi hukum yang mendukung dalam penelitian ini. Adapun Bahan hukum terhadap penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, berikut penjelasannya:<sup>10</sup>

### a. Bahan Hukum Primer

Merupakan sumber bahan hukum yang mencakup peraturan hukum disusun secara hierakis atau hukum positif, yang berarti peraturan hukum memiliki kekuatan terikat. Aturan yang digunakan:

1. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (KUP);
2. Undang-Undang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (HKPD) Nomor 1 Tahun 2022;
3. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 85 Tahun 2025 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
4. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
5. Peraturan Wali Kota Nomor 36 Tahun 2019 tentang Tata Cara Pelaksanaan Konfirmasi Wajib Pajak Dalam Pemberian Pelayanan Tertentu;

---

<sup>10</sup> HS Salim and Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Rajawali Press, Jakarta, 2019

6. Peraturan Wali Kota Nomor 11 Tahun 2025 tentang Pembebasan Pokok Dan Sanksi Administratif Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Tahun 2025.

**b. Bahan Hukum Sekunder**

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum tambahan untuk bahan hukum dasar, yaitu buku, jurnal, pendapat ahli hukum, kasus, yurisprudensi, hasil symposium terbaru tentang topik penelitian, dan catatan yang lain berhubungan secara permasalahan yang dibahas.<sup>11</sup>

**c. Bahan Hukum Tersier**

Bahan hukum tersier merupakan sumber informasi hukum yang baik yang didikomentasikan dan dapat diakses secara sumber daya yaitu kamus hukum, encyclopedia, dan sebagainya.<sup>12</sup>

**3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum**

Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian meliputi:

- a. Studi Kepustakaan

---

<sup>11</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Grafindo, Jakarta, 2006

<sup>12</sup> Meray Hendrik Mezak, *Jenis Metode dan Pendekatan Dalam Penelitian Hukum*, Law Review Fakultas Hukum Pelita Harapan, 2006

Studi ini dilakukan dengan cara mengumpulkan data primer yang meliputi Bahan hukum primer berupa: peraturan perundang-undangan. Bahan hukum sekunder berupa: buku-buku dan jurnal. Bahan hukum tersier yang berupa: sumber-sumber dari internet serta ensiklopedia yang memiliki keterkaitan dengan judul penelitian ini.

b. Studi Lapangan

Studi Lapangan ini diperoleh dari lokasi penelitian di Kantor Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda. Penelitian berupa wawancara langsung dengan **Ibu Fitria Wahyuni, S.IP., M.A., selaku Kepala Bidang Pendapatan Pajak I Bapenda Pemerintah Kota Samarinda dan Bapak Fernanda Justin Alfreda, selaku Pengolah data dan Informasi untuk Bidang Pendapatan Pajak I Sub Bidang PBB & PAT Bapenda Pemerintah Kota Samarinda.** Serta informasi yang berhubungan langsung dengan objek penelitian dilakukan dengan menyiapkan daftar pertanyaan kemudian dikembangkan pada saat interview untuk mengumpulkan data dan informasi yang diperlukan.

#### 4. Analisa Bahan Hukum

Penelitian hukum ini bersifat normative, maka sumber datanya merupakan data sekunder, yang berupa informasi yang didapatkan secara penelitian dokumen atau kepustakaan, sehingga peneliti perlu melakukan dua langkah. Pertama, pertimbangkan ketentuan hukum positif yang ditulis. Kedua, lihat bagaimana ketentuan tersebut diterapkan. Peneliti kemudian mengolah

data atas kedua tahapan studi kepustakaan tersebut dengan deduktif secara tiga langkah berikut:

- a. Editing adalah penulisan kembali bahan hukum yang telah didapatkan hingga mampu dilengkapi jika bahan hukum yang belum lengkap ditemukan, dan memformulasikan bahan hukum yang ditemukan ke dalam kata-kata yang sederhana.
- b. Sistematis adalah bahan hukum dipilih peneliti, selanjutnya diklasifikasikan dengan sistematis dan logis untuk memastikan bahwa terdapat hubungan dengan korelasi antara bahan hukum.
- c. Deskripsi adalah peneliti menggunakan sumber bahan hukum untuk menjelaskan hasil penelitian dan selanjutnya menganalisisnya.<sup>13</sup>

## **E. Sistematika Penulisan**

Sistematika yang adalah kerangka dan pedoman penulisan skripsi harus disampaikan dalam memudahkan pemahaman yang lebih luas tentang topik yang dibahas dalam skripsi ini. Sistematika penulisannya ditunjukkan antara lain:

### **BAB I : Pendahuluan**

Bab pendahuluan terbagi atas latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, metode penelitian, sistematika penulisan.

### **BAB II : Landasan Teori Dan Landasan Faktual**

Adalah bab landasan teori terkait Upaya Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Pemerintah Kota Samarinda Terhadap

---

<sup>13</sup> Nur Solikin, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, ed. By Tim Qiara Media, Pasuruan, Jawa Timur CV. Penerbit Qiara Media, 2021

Wajib Pajak Terhutang Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah serta landasan faktual tentang gambaran umum penelitian, struktur Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Pemerintah Kota Samarinda.

### **BAB III : Pembahasan**

Adalah bab hasil pembahasan yang menjawab rumusan masalah yakni pertama, Upaya Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Pemerintah Kota Samarinda Terhadap Wajib Pajak Terhutang Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Kedua Kendala Pemungutan Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) di Kota Samarinda oleh Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Pemerintah Kota Samarinda.

### **BAB IV : Penutup**

Adalah bab penutup yang terbagi atas kesimpulan dan saran. Kesimpulan ialah jawaban padat terhadap masalah yang diajukan didasarkan hasil pembahasan pada bab sebelumnya, sedangkan saran berisikan rekomendasi ataupun masukan terkait dampak temuan baik secara praktis ataupun teoritis.

## BAB II

# LANDASAN TEORI DAN FAKTUAL UPAYA BADAN PENDAPATAN DAERAH (BAPENDA) PEMERINTAH KOTA SAMARINDA TERHADAP WAJIB PAJAK TERHUTANG BERDASARKAN PERATURAN DAERAH NOMOR 1 TAHUN 2024 TENTANG PAJAK DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH

### A. Landasan Teori

#### 1. Keuangan Daerah

Otonomi atau desentralisasi teritorial merupakan penyerahan kekuasaan untuk mengatur rumah tangga daerah masing-masing. Otonomi hakikatnya bertujuan untuk memenuhi kepentingan bangsa secara keseluruhan, yaitu upaya untuk lebih mendaki tujuan-tujuan penyelenggaraan pemerintahan untuk mewujudkan cita-cita masyarakat yang lebih baik, suatu masyarakat yang lebih adil dan lebih makmur.<sup>14</sup>

Pemberian kewenangan dalam kerangka otonomi daerah ini diwujudkan dengan pengaturan pembagian dan pemanfaatan sumber daya nasional serta perimbangan keuangan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah. Desentralisasi bukan hanya keinginan untuk melimpahkan kewenangan pembangunan dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah, tetapi yang lebih penting adalah pemerintah daerah dapat mengurus rumah tangganya sendiri secara profesional, memanfaatkan sumber daya yang dimiliki oleh daerah dan mengelola keuangan daerah secara efisien dan efektif.<sup>15</sup>

Menurut Amin keuangan daerah merupakan hak pemerintah daerah untuk mencari dan menetapkan sumber pendapatan daerah berupa pemungutan pajak daerah, retribusi daerah dan sumber-sumber pendapatan daerah yang sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku. Sedangkan kewajiban pemerintah daerah untuk membelanjakan atau mengeluarkan uang dalam rangka melaksanakan semua urusan pemerintah daerah.<sup>16</sup>

---

<sup>14</sup> Audi Helri Pondaag, Ollij Anneke Kereh, and Friend Henry Anis, 'Kajian Yuridis Pengelolaan Keuangan Daerah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019', Jurnal Hukum To-Ra : Hukum Untuk Mengatur Dan Melindungi Masyarakat, 2024, hlm 41

<sup>15</sup> *Ibid.*, hlm 41

<sup>16</sup> Fahriansyah Syam and Ahmad Zulfikar, 'Analisis Kemandirian Keuangan Daerah Dalam Peningkatan Kesejahteraan Masyarakat Di Kabupaten Kaimana', Jurnal Terapan Pemerintahan Minangkabau, 2022, hlm 103

Menurut Abdul Halim, definisi dari keuangan daerah adalah sebagai berikut: semua hak dan kewajiban yang dapat dinilai dengan uang, demikian pula segala sesuatu baik berupa uang maupun barang yang dapat dijadikan kekayaan daerah sepanjang belum dimiliki atau dikuasai oleh negara atau daerah yang lebih tinggi serta pihak-pihak lain sesuai ketentuan atau peraturan perundangan yang berlaku.<sup>17</sup>

## 2. Pemerintah Daerah

Pengertian pemerintah daerah menurut Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 junct (jo). Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan daerah dan dewan perwakilan rakyat daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.<sup>18</sup>

Sesuai dengan Pasal 18 Ayat (7) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, susunan dan tata cara penyelenggaraan pemerintah daerah diatur dalam Undang-Undang, bahwa terwujudnya kesejahteraan Masyarakat diatur dalam Undang-Undang, bahwa terwujudnya kesejahteraan Masyarakat melalui peningkatan pelayanan, pemberdayaan, dan serta peran Masyarakat, serta peningkatan daya saing daerah dengan memperhatikan prinsip demokrasi, pemerataan, keadilan, dan keikhlasan satau daerah dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.<sup>19</sup>

Menurut Sarundajang keberadaan suatu pemerintah daerah dalam sistem pemerintahan di Indonesia merupakan suatu bagian yang tidak terpisahkan dari suatu sistem pemerintahan negara atau pemerintahan nasional, bahkan secara konsep dan teoritis keberadaan dari pemerintahan daerah jauh lebih dahulu ada dari pada keberadaan unsur pemerintahan pusat atau pemerintahan negara terbentuk.<sup>20</sup>

Tugas pemerintahan daerah adalah mengajukan rancangan peraturan daerah, menetapkan peraturan daerah yang sudah dapat persetujuan dari DPRD, mengajukan rancangan peraturan daerah tentang APBD Bersama DPRD, mengupayakan terlaksananya kewajiban daerah, mewakili daerahnya diluar atau di dalam asas pemerintahan daerah.<sup>21</sup>

---

<sup>17</sup> Nur' Aini, *Analisis Kinerja Keuangan Daerah Kota Samarinda*, 2016.

<sup>18</sup> Ani Sri Rahayu, *Pengantar Pemerintahan Daerah*, ed. by Tarmizi Sinar Grafika, 2017, hlm 1

<sup>19</sup> *Ibid.*, hlm 1

<sup>20</sup> Rahyunir Rauf, *Asas Penyelenggaraan Pemerintah Daerah*, ed. by Sri Maulidiah NusaMedia Yogyakarta, 2018, hlm 23

<sup>21</sup> R. Agus Abikusna, *Implementasi Sistem Informasi Pemerintahan Daerah Kota Manado*, 2019, hlm 5

Dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan, khususnya pemerintahan daerah, sangat berkaitan erat dengan beberapa asas dalam pemerintahan suatu negara, yakni sebagai berikut:<sup>22</sup>

- a. Asas Desentralisasi  
Asas desentralisasi adalah wewenang pemerintahan yang diserahkan kepada daerah otonom dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia. Pelaksanaan asas desentralisasi pada dasarnya menjadi wewenang dan tanggung jawab daerah sepenuhnya.
- b. Asas Dekonsentrasi  
Asas dekonsentrasi adalah urusan pemerintah pusat yang diserahkan kepada pemerintah daerah melalui pejabat-pejabatnya dan tetap menjadi tanggung jawab pemerintah pusat, mengenai perencanaan, pelaksanaan maupun pembiayaan. Unsur pelaksanaannya adalah instansi-instansi vertikal yang secara operasional dikoordinasikan oleh kepala daerah secara operasional dikoordinasikan oleh kepala daerah dalam kedudukannya sebagai wakil pemerintah pusat.
- c. Asas Tugas Pembantuan  
Asas tugas pembantuan adalah menyangkut kekuasaan pemerintah pusat mengenai penentuan kebijakan, perencanaan, dan pembiayaan yang tetap ditangan pemerintah pusat, namun pelaksanaannya adakah perangkat daerah. Tugas pembantuan tidak diatur dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945, namun dalam praktik.

### **3. Pajak**

Pajak adalah iuran yang wajib dibayarkan wajib pajak kepada negara untuk mendukung infrastruktur, pendidikan, kesehatan dan kesejahteraan masyarakat.

Sehingga pajak mempunyai beberapa fungsi, diantaranya adalah:

- 1) Fungsi Anggaran (Fungsi Budgeter)

---

<sup>22</sup> *Ibid.*, hlm 5

Pajak merupakan sumber pemasukan keuangan negara dengan cara mengumpulkan dana/uang dari wajib pajak ke kas negara. Tujuannya adalah untuk membiayai pembangunan nasional atau pengeluaran negara lainnya. Sehingga dapat dikatakan, fungsi pajak merupakan sumber pendapatan negara yang dimiliki tujuan menyeimbangkan pengeluaran negara dengan pendapatan negara.

## 2) Fungsi Mengatur (Fungsi Regulasi)

Pajak merupakan alat untuk melaksanakan atau mengatur kebijakan negara dalam hal sosial dan ekonomi. Fungsi mengatur atau regulasi ini antara lain, pajak dapat digunakan untuk mengahambat laju inflasi dan resesi, pajak dapat digunakan sebagai alat mendorong kegiatan ekspor, seperti pajak ekspor barang. Selain itu pajak dapat memberikan proteksi atau perlindungan terhadap barang produksi dari dalam negeri, dan pajak dapat mengatur dan menarik investasi modal yang membantu perekonomian agar semakin produktif.<sup>23</sup>

Pemahaman pajak dari perspektif hukum menurut Soemitro merupakan suatu perikatan yang timbul karena adanya Undang-Undang yang menyebabkan timbulnya kewajiban negara untuk menyetorkan sejumlah penghasilan tertentu kepada negara, negara mempunyai kekuatan untuk memaksa, dan uang pajak tersebut harus digunakan untuk penyelenggaraan pemerintah. Dari pendekatan hukum ini memperlihatkan bahwa pajak yang dipungut harus berdasarkan Undang-Undang sehingga menjamin adanya kepastian hukum, baik bagi fiskus sebagai pengumpul pajak maupun wajib pajak sebagai pembayar pajak.<sup>24</sup>

Menurut P.J.A. Andriani, pajak adalah iuran masyarakat kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh wajib pajak membayarnya menurut peraturan umum (Undang-Undang) dengan tidak mendapat prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk dan digunakan adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintah.<sup>25</sup>

Menurut Sommerfeld Ray M., Anderson Herschel M., dan Brock Horace R, pajak adalah suatu pengalihan sumber dari sektor swasta ke sektor pemerintah, bukan akibat pelanggaran hukum, namun wajib dilaksanakan. Berdasarkan ketentuan yang ditetapkan lebih dahulu, tanpa mendapat imbalan yang langsung dan proporsional, agar pemerintah dapat melaksanakan tugas-tugasnya untuk menjalankan pemerintahan.<sup>26</sup>

<sup>23</sup> <https://klikpajak.id/blog/mengenal-materi-perpajakan-ciri-ciri-jenis-dan-fungsi-pajak>

<sup>24</sup> Sutedi Adrian, *Hukum Pajak*, ed. by Tarmizi, Si nar Grafika, 2011, hlm 1

<sup>25</sup> *Ibid.*, hlm 2

<sup>26</sup> Mohammad Zain, *Manajemen Perpajakan*, ed. by Kvistianto Gunanar Salemba Empat, 2007, hlm 11

## 1) Pajak Daerah

Menurut Pasal 1 ayat (7) Peraturan Walikota Nomor 36 Tahun 2019 tentang Tata Cara Pelaksanaan Konfirmasi Status Wajib Pajak Dalam Pemberian Layanan Publik Tertentu, Pajak adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Pajak daerah adalah pajak yang dikelola pemerintah daerah, merujuk pada pajak yang berlaku di tingkat provinsi, kabupaten, dan kota dengan jenis tarif yang ditentukan oleh pemerintah daerah setempat.<sup>27</sup>

Pajak daerah juga merupakan salah satu sumber pendapatan daerah (APBD) yang penting untuk membiayai pelaksanaan pemerintahan daerah dan pembangunan. Setiap nominal pembayaran pajak yang disetor ke daerah, selanjutnya digunakan untuk membiayai pembangunan daerah yang bersangkutan.<sup>28</sup>

Menurut Prakosa, pajak daerah adalah pajak-pajak yang dipungut pemerintah daerah yang diatur berdasarkan peraturan daerah masing-masing, dan hasil pemungutannya digunakan untuk pembiayaan rumah tangga daerah. Adapun ciri-ciri dari pajak daerah antara lain dipungut oleh pemerintah daerah, dipungut apabila ada suatu keadaan dapat dikenakan pajak, dapat dipaksakan, tidak mendapat balas jasa secara langsung dan hasil penerimaan pajak daerah disetor ke kas daerah.<sup>29</sup>

Menurut Boediono, pajak daerah yaitu sebagai hasil tinjauan dari segi siapa yang berwenang memungut pajak. Dalam hal ini yang memungut pajak adalah pemerintah pusat, jenis-jenis pajak dimaksud digolongkan sebagai pajak negara

---

<sup>27</sup> <https://pajak.go.id/id/artikel/memahami-perbedaan-pajak-pusat-dan-pajak-daerah>

<sup>28</sup> <https://klikpajak.id/blog/pajak-yang-dipungut-pemerintah-daerah/>

<sup>29</sup> Dwi Aprianing, Yunarti Wilopo, and Yuniadi Mayowan, *Potensi Pajak Bumi Dan Bangunan Sektor Perdesaan Dan Perkotaan (Pbb-P2) (Studi Kasus Di Kabupaten Malang Ditinjau Dari Perbedaan Harga Pasar Wajar Dengan Nilai Jual Objek Pajak (Njop) Bumi Yang Berlaku)*, Jurnal Perpajakan (JEJAK), Malang, 2016, hlm 3

yang juga disebut pajak pusat. Sebaliknya jenis-jenis pajak yang pemungutannya merupakan hak pemerintah daerah disebut pajak daerah.<sup>30</sup>

Adapun jenis-jenis pajak daerah antara lain meliputi:

- a) Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2);
- b) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
- c) Pajak Barang dan Jasa Tertentu (PBJT);
- d) Pajak Reklame;
- e) Pajak Air Tanah (PAT);
- f) Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan (Pajak MBLB);
- g) Pajak Sarang Burung Walet;
- h) Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor (BBNKB).<sup>31</sup>

## 2) Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP)

Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP) atau dikenal sebagai *Small Tax Office* (STO) merupakan KPP yang jumlahnya paling banyak tersebar di seluruh wilayah Indonesia, sehingga KPP juga melayani wajib pajak paling banyak di Indonesia.<sup>32</sup>

KPP Pratama melayani segala kebutuhan wajib pajak, mulai dari pembayaran, pelaporan dan administrasi lainnya. Se jauh ini KPP Pratama menjadi lembaga perpajakan yang paling dekat dengan masyarakat. Penjelasan sederhana KPP adalah kantor pajak di daerah tingkat kota atau kabupaten tempat wajib pajak bisa mengurus NPWP, menyampaikan Surat Pemberitahuan Pajak (SPT), melaporkan dan membayar Pajak Penghasilan (PPH dan PPN).

Jenis pajak yang ada di KPP adalah sebagai berikut:

- a) Pajak Penghasilan (PPH);
- b) Pajak Pertambahan Nilai (PPN);
- c) Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM).

Fungsi KPP adalah sebagai berikut:

- a) Melaksanakan penyuluhan dan pelayanan perpajakan kepada wajib pajak;

---

<sup>30</sup> Dwi, Damas Anggoro, Indriani, and Andri, An, An, R Hikmat, *Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah Dalam Kebijakan Hubungan Keuangan Pusat Dan Daerah*, ed. by Farihatus, Aleyda Shofwah, Ndaru, Kharissima Amalia, and Wulan, Dwi Anggraini, UB Press, 2023, hlm 46

<sup>31</sup> <https://klikpajak.id/blog/jenis-pajak-daerah-beserta-tarifnya/>

<sup>32</sup> <https://artikel.pajakku.com/yuk-pelajari-kpp-madya-dan-kpp-pratama>

- b) Administrasi dokumen dan berkas perpajakan, termasuk penerimaan dan pengolahan surat pemberitahuan;
- c) Melakukan pengumpulan, pencairan, pengolahan data dan penyajian informasi perpajakan;
- d) Menetapkan dan menerbitkan produk hukum perpajakan;
- e) Melaksanakan pendaftaran wajib pajak dan ekstensifikasi;
- f) Melakukan pemeriksaan pajak dan pengawasan kepatuhan kewajiban perpajakan.

Tugas KPP adalah sebagai berikut:

- a) Menyusun profil wajib pajak dan analisis kinerja wajib pajak;
- b) Melakukan pengamatan perpajakan dan pendataan objek dan subjek pajak;
- c) Memberikan pengurangan sanksi pajak dan melakukan ketetapan pajak;
- d) Memberikan konsultasi perpajakan dan administrasi kantor;
- e) Mengawasi kepatuhan kewajiban perpajakan wajib pajak.

Subjek pajak KPP adalah sebagai berikut:

- a) Individu yang memiliki penghasilan di atas batas tertentu;
- b) Badan usaha yang terlibat dalam kegiatan ekonomi dan pajak;
- c) Wajib pajak yang terdaftar di KPP Pratama dan memenuhi kriteria yang sudah ditetapkan.<sup>33</sup>

### 3) Pemungutan Pajak

Pemungutan pajak adalah proses pengumpulan pajak yang dilakukan pemerintah, baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah, untuk mendapatkan pendapatan yang digunakan dalam membiayai berbagai kebutuhan dan program pembangunan. Salah satu pemungutan pajak daerah adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) yang sebelumnya adalah pajak pusat, tetapi agar menambah Pendapatan Asli Daerah (PAD) kini menjadi pajak daerah.<sup>34</sup>

## 4. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2)

Menurut Pasal 1 ayat (7) Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

---

<sup>33</sup> <https://klikpajak.id/blog/ketahui-sejarah-tugas-fungsi-dan-struktur-kpp-pratama/>

<sup>34</sup> Dwi, Damas Anggoro, Indriani and Andri, R Hikmat, *Loc.cit.*, hlm 65

yang selanjutnya disingkat PBB-P2 adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan.

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) merupakan jenis pajak yang diatur oleh pemerintah daerah dalam menentukan besar pajaknya. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) menganut sistem pemungutan *Official Assesment System*. Yaitu sistem pemungutan pajak yang wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang dibebankan kepada fiskus atau aparat perpajakan sebagai pemungutan pajak, pemungutan pajak ini dilakukan setiap tahun secara berkala agar mencapai realisasi yang sudah ditetapkan setiap tahunnya oleh pemerintah daerah. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terdapat 5 jenis yang biasa disingkat menjadi P2 dan P3. PBB-P2 sendiri adalah PBB sektor Perdesaan dan Perkotaan sedangkan PBB-P5 adalah PBB sektor Perkebunan, Perikanan dan Pertambangan.<sup>35</sup>

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) adalah pungutan atas tanah dan bangunan yang muncul karena adanya keuntungan dan/atau kedudukan sosial ekonomi bagi seseorang atau badan yang memiliki suatu hak atasnya, atau memperoleh manfaat bagi seseorang atau badan yang memiliki suatu hak atasnya, atau memperoleh manfaat daripadanya. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) merupakan suatu potensi yang harus terus diraih dalam meningkatkan penerimaan daerah dikarenakan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) adalah salah satu sumber pendapatan daerah terbesar yang dimiliki daerah dengan objek pajak berupa bumi dan bangunan yang setiap masyarakat memilikinya.<sup>36</sup>

Menurut Abuyamin Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan dikenakan terhadap subyek pajak orang pribadi atau badan yang secara nyata: (a) mempunyai hak atau memperoleh manfaat atas bumi dan/atau, (b) memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.<sup>37</sup>

Menurut Ahmad Sukarti bahwa otonomi daerah menjadi jalan untuk meningkatkan pertumbuhan kesejahteraan di Indonesia dengan standar pelayanan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan diharapkan kesejahteraan dan taraf hidup Masyarakat

---

<sup>35</sup> Mulyani Sri Dina and Furqon Khoiri Imahda, *Loc.cit.*, hlm 67

<sup>36</sup> Rusli Amrul, Apriana, Anna Hidayanti, and Muhamad Arifulminan, '*Pengaruh Pengetahuan, Sanksi, Dan Pelayanan Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Bumi Dan Bangunan-Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) Pada Bapenda Kabupaten Lombok Barat*', 2020, hlm 224

<sup>37</sup> Bunga, Tara Simanungkalit, '*Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kepatuhan Wajib Pajak Pbb P2 di Kota Tebing Tinggi Provinsi Sumatera Utara*' 2017, hlm 3

NKRI. Otonomi daerah termasuk di dalamnya adalah mengenai Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) adalah salah satu pendapatan daerah yang digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.<sup>38</sup>

Menurut Waluyo Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) dikenakan atas bumi dan bangunan. Subjek pajak dalam Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan memperoleh manfaat atas bangunan. Subjek pajak tersebut menjadi Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2).<sup>39</sup>

Unsur-unsur Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) yang dikenakan pajak yaitu:

### **1. Wajib Pajak**

Wajib pajak menurut Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan adalah orang pribadi atau badan meliputi pembayaran pajak, pemotongan pajak, dan pemungutan pajak yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.<sup>40</sup>

Wajib Pajak yang memiliki Tingkat kesadaran yang rendah cenderung enggan untuk memenuhi kewajiban perpajakannya atau bahkan melanggar aturan perpajakan yang berlaku. Diperlukan kesadaran yang timbul dari dalam diri wajib pajak itu sendiri mengenai arti dan manfaat dari pengenaan pajak tersebut. Masyarakat harus menyadari bahwa kewajiban membayar Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) bukanlah semata-mata untuk kepentingan pihak lain, melainkan untuk mendukung jalannya pemerintahan yang bertujuan untuk memperhatikan segala kebutuhan Masyarakat secara keseluruhan.<sup>41</sup>

### **2. Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2)**

Menurut Pasal 4 ayat (1) Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan

---

<sup>38</sup> Sri Agustini and others, *Mengenal Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah (PDRD) Lebih Dalam*, ed. by Maharani Dewi, Cipta Media Nusantara (CMN), 2022, hlm 124

<sup>39</sup> Waluyo., *Perpajakan Indonesia*, ed. by Waluyo, Salemba Empat, Jakarta 2006

<sup>40</sup> <https://www.hukumonline.com/berita/a/pengertian-wajib-pajak-dan-kategori-wajib-pajak>

<sup>41</sup> Evanny Rumui Emanuela and others, *Buku Ajar Pajak Dan Tata Kelolah*, PT. Sonpedia Publishing Indonesia, 2023, hlm 5

Perkotaan (PBB-P2) adalah Bumi dan/atau Bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali Kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha Perkebunan, perhutanan dan pertambangan.

Menurut Pasal 4 ayat (3) Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Yang dikecualikan dari objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) yang dimaksud pada ayat (1) adalah kepemilikan, penguasaan, dan/atau pemanfaatan atas:

- a) Bumi dan/atau Bangunan kantor Pemerintah Pusat, kantor Pemerintahan Daerah, dan kantor penyelenggaraan negara lainnya yang dicatat sebagai barang milik negara atau barang milik daerah;
- b) Bumi dan/atau Bangunan yang digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang keagamaan, panti sosial, Kesehatan, Pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
- c) Bumi dan/atau Bangunan yang semata-mata digunakan untuk tempat makam (kuburan), peninggalan purbakala, atau yang sejenis;
- d) Bumi yang merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
- e) Bumi dan/atau Bangunan yang digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;

- f) Bumi dan/atau Bangunan yang digunakan oleh badan atau perwakilan Lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintah di bidang keuangan;
- g) Bumi dan/atau Bangunan untuk jalur kereta api, moda raya terpadu (Mass Rapid Transit), lintas raya terpadu (Light Rail Transit), atau yang sejenis;
- h) Bumi dan/atau Bangunan tempat tinggal lainnya berdasarkan NJOP tertentu yang ditetapkan oleh Wali Kota; dan
- i) Bumi dan/atau Bangunan yang dipungut pajak bumi dan bangunan oleh Pemerintah Pusat.

### **3. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2)**

Subjek pajak sekaligus wajib pajak adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, menguasai, memiliki dan memperoleh manfaat atas bangunan. Tahun pajak adalah 1 (satu) tahun kalender. Saat yang menentukan pajak yang terutang adalah menurut keadaan objek pajak pada tanggal 1 Januari.<sup>42</sup>

Menurut Waluyo bahwa subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan. Subjek pajak berubah menjadi wajib pajak apabila dikenakan kewajiban untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2). Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai hak suatu atas bumi dan atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.<sup>43</sup>

---

<sup>42</sup> Novira Sartika, Krisnanda, and Karina, '*Penerapan Kebijakan Intensifikasi Dan Ekstensifikasi Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) Sebagai Upaya Peningkatan Penerimaan Pajak Daerah Kabupaten Bengkalis*', Jurnal IAKP, Riau 2020, hlm 15

<sup>43</sup> Yuzan Noor and Thiessy Apriliani, *Op.cit.*, hlm 1605

Menurut Mardiasmo menjelaskan bahwa subjek pajak untuk Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) adalah individu atau badan hukum yang memiliki hak atas tanah dan bangunan yang terletak di Indonesia, baik itu berupa hak milik, hak pakai, hak sewa, atau hak lainnya yang bersifat tetap.<sup>44</sup>

#### **4. Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)**

Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tersebut ditetapkan oleh kepala daerah dan ditetapkan berdasarkan proses penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2). Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan apabila tidak terdapat transaksi jual beli, Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) ditemukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) pengganti.<sup>45</sup>

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) ditetapkan berdasarkan penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2). Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang digunakan untuk perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) ditetapkan paling rendah 20% (dua puluh persen) dan paling tinggi 100% (seratus persen) dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) setelah dikurangi Nilai Jual Objek Tidak Kena Pajak (NJOPTKP).<sup>46</sup>

Besaran presentase kelompok objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) dilakukan dengan mempertimbangkan:

- a. Kenaikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP);
- b. Bentuk pemanfaatan objek pajak; dan/atau
- c. Klasterisasi Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dalam satu wilayah kabupaten/kota.<sup>47</sup>

#### **5. Nilai Jual Objek Tidak Kena Pajak (NJOPTKP)**

---

<sup>44</sup> Mardiasmo., *Perpajakan*, ed. by Franciska Yulia A, ANDI Yogyakarta, Yogyakarta 2023, hlm 400

<sup>45</sup> Dwi, Damas Anggoro, Indriani and Andri, R Hikmat, *Loc.cit*, hlm 185

<sup>46</sup> Dwi, Damas Anggoro, Indriani and Andri, R Hikmat, *Loc.cit*, hlm 186

<sup>47</sup> Dwi, Damas Anggoro, Indriani and Andri, R Hikmat, *Loc.cit*, hlm 186

Ketetapan Nilai Jual Objek Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) dapat diakses oleh setiap warga negara setiap satu periode pajak. Untuk objek pajak yang memiliki nilai tertinggi yang akan diberikan pengurangan dan tidak bisa diakumulasikan terhadap objek pajak lain Ketika wajib pajak memiliki banyak objek pajak.<sup>48</sup>

Nilai Jual Objek Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) harus dipotong dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) untuk menetapkan besaran penilaian pajak yang wajib dilunasi. Batasan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atas bumi maupun bangunan yang dinyatakan tidak terkena pajak disebut Nilai Jual Objek Tidak Kena Pajak (NJOPTKP). Nilai Jual Objek Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) berlaku masing-masing wajib pajak dan hanya dapat dipotong sekali untuk masa pajak. Jika seorang warga negara mempunyai objek pajak di atas satu sumber daya yang dikenakan pajak, maka hanya sumber daya yang nilainya paling besar saja yang mendapat hak pengurangan, dan tidak dapat digabungkan dengan harta lainnya.<sup>49</sup>

## **6. Tarif penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2)**

Pada Pasal 7 ayat (1) dan (2) Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) ditetapkan sebesar 0,5% (nol koma lima persen). Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) atas berupa lahan produksi pangan dan ternak ditetapkan sebesar 0,1% (nol koma satu persen).

---

<sup>48</sup> Riana Mayasari, *Perpajakan Pusat & Daerah Perspektif Indonesia*, ed. by F Wiwin and Jovan Febriantoko, Penerbit ANDI Yogyakarta, Yogyakarta 2024, hlm 280

<sup>49</sup> *Ibid.*, hlm 282

**a. Bumi dalam Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2)**

Pengertian Bumi menurut Pasal 1 ayat (2) Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman.

Menurut Jati, Bumi memberikan keuntungan dan kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik lagi bagi orang/badan yang mempunyai suatu hak atasnya atau memperoleh manfaat darinya.<sup>50</sup>

Menurut Mardiasmo, bumi adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak yang dikenakan atas kepemilikan hak atas Bumi dan Bangunan yang berada di atasnya. Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya.<sup>51</sup>

Menurut Emil Salim (Ahli Lingkungan): Emil Salim, seorang ahli lingkungan dan mantan Menteri Lingkungan Hidup Indonesia, menjelaskan bahwa bumi adalah sistem yang kompleks yang terdiri dari berbagai komponen yang saling berinteraksi, termasuk manusia, flora, fauna dan lingkungan fisik. Dalam pandangannya, penting untuk menjaga keseimbangan ekosistem agar bumi tetap terdapat mendukung kehidupan.<sup>52</sup>

---

<sup>50</sup> Farhad Chalid Program Studi Administrasi Publik and Universitas Yudharta Pasuruan, *'Analisis Kepatuhan Wajib Pajak Bumi Dan Bagunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB P2) Di Kecamatan Tutur Tahun 2017-2020'*, 2017, hlm 33

<sup>51</sup> *Ibid.*, hlm 34

<sup>52</sup> Adioetomo Moertiningsih Sri and others, *Pembangunan Berkelanjutan Peran Dan Kontribusi Emil Salim*, ed. by Patunru. A Arianto, Napitupulu. M Lydia, Azis. J Iwan Resosudarmo, P Budy, Kepustakaan Populer Gramedia, 2010

**b. Bangunan dalam Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2)**

Pengertian Bangunan menurut Pasal 1 ayat (3) Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap di atas permukaan bumi dan di bawah permukaan bumi.

Menurut Mardiasmo bangunan adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak yang dikenakan kepemilikan hak atas bumi dan bangunan yang berada di atasnya bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan.<sup>53</sup>

Menurut Iswi Hariyani bangunan adalah suatu perwujudan fisik arsitektur yang digunakan sebagai wadah kegiatan manusia, yang di fungsikan untuk hunian seperti rumah, rumah susun, dan non hunian seperti apartemen, perkantoran, sekolah, pusat belanja, rumah ibadah dan lainnya. Bangunan juga fisik hasil konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagaian atau keseluruhan berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatan.<sup>54</sup>

Menurut Budiwidodo Pangarso bangunan adalah sebagai wadah aktivitas yang dimana setiap bangunan mempunyai kehidupan sendiri dan menyumbangkan dinamikanya kepada kota. Bangunan juga bisa dilihat dari objek yang mengisi ruang kota yang menjadikan bangunan di suatu lingkungan kota yang menjadikan objek untuk dilihat.<sup>55</sup>

---

<sup>53</sup> Mulyani Sri Dina and Furqon Khoiri Imahda, *Op.cit.*, hlm 64

<sup>54</sup> Iswi Hariyani, Cita Yustisia Serfiyani dan Citi Rahmati Serfiyani, Serfiyani Rahmawati Citi, *Property Top Secret Buku Pintar Bisnis & Investasi Properti Di Era Revolusi Industri 4.0*, ed. by A. Ria Puji Utami, CV Andi Offset, Yogyakarta 2021

<sup>55</sup> Budiwidodo Pangarso., *Arsitektur Kota*, ed. by Wahyudi Riyan, PT Kanisius, 2019

**c. Perdesaan dalam Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2)**

Pengertian perdesaan mengenai Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) adalah perdesaan termasuk tanah dan/atau bangunan yang terletak di daerah yang secara administratif dikategorikan sebagai desa, yang biasanya digunakan untuk kegiatan pertanian, peternakan, atau kegiatan lainnya yang terkait dengan kehidupan pedesaan.<sup>56</sup>

Menurut Rochmat Soemitro menjelaskan bahwa perdesaan dalam pengertian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) mencakup lahan dan bangunan yang digunakan untuk kegiatan di luar wilayah perkotaan, dimana aktivitas utamanya berfokus pada produksi primer seperti pertanian, perikanan, dan kehutanan. Sumber-sumber ini menggambarkan bahwa perdesaan dalam konteks Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) merujuk pada daerah di luar kawasan perkotaan dengan aktivitas ekonomi yang berfokus pada sektor agraris atau sumber daya alam.<sup>57</sup>

Menurut H.A.W. Widjaja menjelaskan bahwa perdesaan adalah kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai susunan asli berdasarkan hak asal-usul yang bersifat istimewa. Landasan pemikiran dalam mengenai pemerintahan desa adalah keragaman, partisipasi, otonomi asli, demokratisasi dan pemberdayaan masyarakat.<sup>58</sup>

**d. Perkotaan dalam Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2)**

Pengertian perkotaan ialah kota sebagai perkotaan atau biasa disebut "urban", dalam pengertian luas menunjukkan ciri, karakteristik, sifat kekotaan. Bahwa adalah wilayah yang memiliki kegiatan utamanya bukan pertanian, memiliki susunan kawasan sebagai tempat pemukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintah, pelayanan sosial serta kegiatan ekonomi.<sup>59</sup>

Perkotaan adalah kerangka kerja yang komprehensif untuk mengelola dan mengembangkan kota secara efektif dan berkelanjutan.

---

<sup>56</sup> Mulyani Sri Dina and Furqon Khoiri Imahda, *Loc.cit.*, hlm 67

<sup>57</sup> Nur fadhila Amri, *Pengertian Dasar Hukum dan Objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)*

<sup>58</sup> Sriyana *Sosiologi Pedesaan*, ed. by Fernando Ferry Zahir Publishing, Palangkaraya, 2022

<sup>59</sup> Natsir Abduh and others, *Dimensi Keberlanjutan Perdesaan Dan Perkotaan*, ed. by Vira Tandiawan, Hamkah, and Anggun Sasmita, CV. Tohar Media, Makasar, 2023, hlm 3-4

Dengan fokus pada perencanaan, pengorganisasian, pengarahan, dan pengendalian, manajemen perkotaan bertujuan untuk menciptakan lingkungan perkotaan yang lebih baik bagi semua masyarakat.<sup>60</sup>

Menurut Robert E. Park dan Ernest W. Burgess perkotaan sebagai organ yang terdiri dari berbagai zona yang mendukung kehidupan. Model zonasi konsentrik yang mereka kembangkan membagi kota ke dalam zona seperti pusat bisnis, zona transisi, dan zona pemukiman, menunjukkan bagaimana kota tumbuh dan berkembang secara spesial.<sup>61</sup>

Menurut Manuel Castells beragumen bahwa perkotaan adalah “ruang aliran” dimana jaringan komunikasi, modal dan kekuasaan globalisasi dan perkembangan ekonomi dunia. Namun perkotaan juga menjadi tempat yang menonjolkan masalah sosial seperti kemiskinan dan kesejahteraan.<sup>62</sup>

Menurut Siti Salamah menyoroti pentingnya prinsip keadilan dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2), terutama di wilayah perkotaan. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) harus mencerminkan nilai pasar yang sebenarnya, dan masyarakat perkotaan harus merasakan manfaat langsung dari pajak yang dibayarkan.<sup>63</sup>

## 5. Teori Kewenangan

Pada umumnya kewenangan diartikan sebagai kekuasaan, seperti di sebutkan pada Kamus Besar Bahasa Indonesia, bahwa kekuasaan merupakan kemampuan dari orang atau golongan untuk menguasai orang lain atau golongan lain berdasarkan kewibawaan, kewenangan, kharisma atau kekuatan fisik.<sup>64</sup>

---

<sup>60</sup> Lucky Caroles, *Prinsip Kota Cerdas Dalam Manajemen Perkotaan*, ed. by Pamungkas, Bayu, Pramudyo, Wawasan Ilmu, Banyumas 2024

<sup>61</sup> Asrani, Irvon Fallz, dan Astitin Tombili, *Sosiologi Perkotaan*, ed. by Tasyiah, Ummu Arsa, PT. Adab Indonesia, Indramayu, 2024 hlm 7

<sup>62</sup> *Ibid.*, hlm 7

<sup>63</sup> Siti Salamah., *Prinsip Keadilan dalam Pemungutan Pajak PBB*. Jurnal Ekonomi Daerah, 2016

<sup>64</sup> R Agus Abikusuna, *Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Perspektif Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah*, Januari, hlm 4

Menurut H.D. Stout, kewenangan adalah Keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintahan oleh subyek hukum publik di dalam hubungan hukum publik.<sup>65</sup>

Menurut Aryani Witasari Teori Kewenangan adalah berkaitan dengan sumber kewenangan dari pemerintah dalam melakukan perbuatan hukum, baik dalam hubungannya dengan hukum publik maupun dalam hubungannya dengan hukum privat. Berdasarkan sumbernya wewenang dibedakan menjadi dua yaitu wewenang personal dan wewenang ofisial. Wewenang personal bersumber pada intelegensi, pengalaman, nilai atau norma, dan kesanggupan untuk memimpin. Sedangkan Wewenang ofisial merupakan wewenang resmi yang di terima dari wewenang yang berada di atasnya.<sup>66</sup>

Menurut Ateng Syarifudin, ada perbedaan antara pengertian kewenangan (*authority/gezag*) dengan wewenang (*competence /bevoegheid*). Kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan undang-undang, sedangkan wewenang artinya hanya mengenai sesuatu "*ourderdeel*" (bagian) tertentu saja dari kewenangan. Di dalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang dari kewenangan. Di dalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang (*reschbe voegdheden*). Wewenang merupakan lingkup Tindakan publik. Lingkup wewenang pemerintah, tidak hanya meliputi wewenang publik. Lingkup wewenang pemerintah (bestuur). Tetapi juga meliputi wewenang dalam rangka pelaksanaan tugas, dan memberikan wewenang serta distribusi wewenang utamanya ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.<sup>67</sup>

## B. Landasan Faktual

### 1. Upaya Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda

Terhadap Wajib Pajak Terhutang Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun

2024 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

---

<sup>65</sup> *Ibid.*, hlm 3

<sup>66</sup> Aryani Witasari, *Perspektif Teori Kewenangan Dewan Pengawas Syariah (DPS) dalam Rangka Penegakkan Prinsip-Prinsip Syariah Perspektif Teori Kewenangan Dewan Pengawas Syariah (DPS) Dalam Rangka Penegakkan Prinsip-Prinsip Syariah Pada Lembaga Perbankan Syariah*, 2016, hlm 18

<sup>67</sup> Mardani, *Teori Hukum Dari Teori Hukum Klasik*, Prenada Media Kencana, Jakarta 2024

Berdasarkan hasil wawancara yang dilaksanakan oleh penulis pada tanggal 19 Mei 2025 bertempat di Kantor Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda, Jl. Balaikota No. 27 Samarinda melalui Bapak Fernanda Justin Alfreda, selaku Pengolah Data dan Informasi, Bidang Pendapatan Pajak 1 Sub Bidang PBB dan PAT Badan Pendapatan Daerah Pemerintah Kota Samarinda:

Upaya penagihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) oleh Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Samarinda mengacu pada Peraturan Wali Kota Samarinda Nomor 36 Tahun 2019 tentang Tata Cara Pelaksanaan Konfirmasi Status Wajib Pajak (KSWP) dalam pemberian layanan publik tertentu.<sup>68</sup>

Menurut Peraturan Wali Kota Samarinda Nomor 36 Tahun 2019 tentang Tata Cara Pelaksanaan Konfirmasi Status Wajib Pajak (KSWP) pada Pasal 3 ayat (1) dan (2) Pelaksanaan KSWP Pusat bertujuan untuk a. meningkatkan kepatuhan Wajib Pajak; b. melakukan pembentukan database Wajib Pajak dalam rangka optimalisasi penerimaan Pajak; Pelaksanaan KSWP Daerah bertujuan untuk a. meningkatkan kepatuhan Wajib Pajak atas kewajiban perpajakan daerahnya; b. sinkronisasi database Wajib Pajak Daerah dengan data perizinan yang dimiliki oleh DPMPTSP; c. optimalisasi pendapatan asli Daerah dari sektor Pajak Daerah.<sup>69</sup>

Dalam peraturan tersebut, dijelaskan bahwa Wajib Pajak (WP) wajib melunasi kewajiban Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) maupun Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebelum dapat menerima pelayanan publik tertentu dari pemerintah daerah.<sup>70</sup>

---

<sup>68</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Fernanda Justin Alfreda, 'Selaku Pengolah Data dan Informasi untuk Bidang Pajak I Sub Bidang PBB dan PAT' (Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda, Pada Tanggal 19 Mei 2025).

<sup>69</sup> *Ibid*

<sup>70</sup> *Ibid*

Sebagai bagian dari strategi penagihan, Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda juga melaksanakan program rutin bernama “Pajak Keliling” yang diadakan setiap bulan Juni. Program ini bertujuan untuk mengingatkan Wajib Pajak agar segera melakukan pembayaran atau pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2).

Selain itu, terdapat kebijakan khusus yang berlaku bagi pegawai pemerintah di lingkungan Kota Samarinda, di mana setiap pegawai diwajibkan untuk melunasi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) paling lambat pada bulan Agustus hingga bulan September. Apabila pegawai tidak memenuhi kewajiban tersebut, maka pencairan gaji pada bulan berikutnya akan ditangguhkan. Kebijakan ini mencerminkan komitmen pemerintah daerah dalam meningkatkan kesadaran dan kepatuhan terhadap kewajiban perpajakan, baik di kalangan masyarakat umum maupun aparatur sipil negara, untuk mendukung peningkatan pendapatan asli daerah (PAD) Kota Samarinda.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilaksanakan oleh penulis pada tanggal 7 Juli 2025 bertempat di Kantor Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda, Jl. Balaikota No. 27 Samarinda melalui Ibu Fitria Wahyuni, S.IP., M.A., selaku Kepala Bidang Pendapatan Pajak 1 Sub Bidang PBB dan PAT Badan Pendapatan Daerah Pemerintah Kota Samarinda:

Di Kota Samarinda, masih terdapat banyak pajak terhutang, meskipun ada beberapa jenis pajak yang jumlah terhutangnya cukup kecil. Salah satu pajak terhutang yang paling besar adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2).<sup>71</sup>

Upaya Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda dalam melaksanakan penagihan terhadap piutang pajak dilakukan secara bertahap oleh Unit Pelaksana Teknis Daerah (UPTD). Setiap UPTD menyusun berita acara hasil pelaksanaan pemungutan, yang selanjutnya disampaikan kepada Bidang Pengendalian selaku pihak yang bertanggung jawab dalam proses penagihan lanjutan. Namun, tidak semua masyarakat enggan membayar pajak, terdapat juga persoalan internal yang menghambat proses penagihan, seperti data yang tidak akurat, ketidakjelasan mengenai kepemilikan barang, atau adanya duplikasi surat. Badan Pendapatan Daerah

---

<sup>71</sup> Hasil Wawancara dengan Ibu Fitria Wahyuni S.IP., M.A., selaku Kepala Bidang Pajak I Sub Bidang PBB dan PAT’ (Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda, Pada Tanggal 7 Juli 2025).

(Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda berupaya untuk menyortir data agar penagihan dapat dilakukan dengan lebih efektif. Meskipun dalam beberapa tahun terakhir telah banyak upaya penagihan yang dilakukan, tidak dapat dipungkiri bahwa masih banyak wajib pajak yang belum melunasi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) atau piutang mereka.<sup>72</sup>

Mengingat bahwa Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) ini merupakan warisan dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama, Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda baru mulai mengelola Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) sejak tahun 2010. Akibatnya, Bapenda masih menghadapi sejumlah permasalahan, seperti wajib pajak (WP) yang tidak mengetahui status tanahnya, WP yang telah meninggal, dan banyak masalah kompleks lainnya. Namun Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda terus berupaya untuk memperbaiki dan meningkatkan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) di Kota Samarinda.<sup>73</sup>

2. Kendala dalam pemungutan tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) di Kota Samarinda oleh Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilaksanakan oleh penulis pada tanggal 19 Mei 2025 bertempat di Kantor Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda, Jl. Balaikota No. 27 Samarinda melalui Bapak Fernanda Justin Alfreda, selaku Pengolah Data dan Informasi, Bidang Pendapatan Pajak 1 Sub Bidang PBB dan PAT Badan Pendapatan Daerah Pemerintah Kota Samarinda:

Salah satu kendala yang dihadapi dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kota Samarinda adalah masih rendahnya pemahaman sebagian masyarakat terhadap fungsi dan manfaat dari membayar pajak. Bahwa tidak semua Wajib Pajak memahami bahwa pajak daerah yang mereka bayarkan akan kembali kepada masyarakat dalam bentuk pembangunan dan peningkatan fasilitas umum. Padahal, dana yang berasal dari Pendapatan Asli Daerah (PAD), salah satunya sektor pajak, sektor pajak sangat berperan penting dalam

---

<sup>72</sup> *Ibid*

<sup>73</sup> *Ibid*

pembangunan daerah. Beberapa contoh konkret hasil pembangunan yang bersumber dari pajak daerah di Kota Samarinda antara lain perbaikan jalan, pembangunan kawasan Teras Samarinda, serta revitalisasi kawasan Citra Niaga yang kini tampak lebih tertata dan menarik.<sup>74</sup>

Kurangnya pemahaman inilah yang menjadi salah satu penyebab rendahnya kepatuhan masyarakat dalam membayar pajak, sehingga diperlukan upaya edukasi dan sosialisasi yang lebih intensif agar masyarakat semakin sadar akan pentingnya peran pajak dalam pembangunan daerah. Dalam proses penagihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), terdapat kendala khusus yang dihadapi oleh Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda, terutama terhadap Wajib Pajak (WP) yang memiliki jumlah piutang besar, yaitu dengan nominal di atas Rp10.000.000. Penanganan terhadap WP dengan kategori ini dilakukan secara bertahap dalam tiga tahap penagihan.<sup>75</sup>

Tahap pertama adalah pengiriman surat peringatan yang diberikan satu kali dalam jangka waktu tujuh hari sejak penetapan tunggakan. Jika dalam waktu tersebut Wajib Pajak tidak melakukan pembayaran, maka dilanjutkan tahap kedua berupa pengiriman surat peringatan lanjutan yang secara tegas menyatakan bahwa Wajib Pajak yang bersangkutan belum melaksanakan kewajibannya membayar pajak dan akan dipasang stiker apabila pada tahap ketiga Wajib Pajak belum melunasi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) ”WAJIB PAJAK INI BELUM MELUNASI KEWAJIBAN PAJAK DAERAH”. Apabila setelah dua tahap tersebut Wajib Pajak masih belum melakukan pelunasan piutang, maka pada tahap ketiga, Bidang Pajak I dan Bidang Pengendalian akan melakukan tindakan pemasangan stiker pada objek pajak sebagai bentuk penegasan bahwa Wajib Pajak belum melunasi piutang tersebut. Prosedur ini dilakukan sebagai bentuk sanksi sosial sekaligus upaya meningkatkan tekanan agar Wajib Pajak segera melunasi tunggakan pajaknya.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilaksanakan oleh penulis pada tanggal 7 Juli 2025 bertempat di Kantor Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda, Jl. Balaikota No. 27 Samarinda melalui Ibu Fitria Wahyuni, S.IP., M.A., selaku Kepala Bidang Pendapatan Pajak 1 Sub Bidang PBB dan PAT Badan Pendapatan Daerah Pemerintah Kota Samarinda:

---

<sup>74</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Fernanda Justin Alfredo, ‘Selaku Pengolah Data dan Informasi untuk Bidang Pajak I Sub Bidang PBB dan PAT’ (Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda, Pada Tanggal 19 Mei 2025).

<sup>75</sup> *Ibid*

Dalam proses pemungutan atau penagihan, Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda menghadapi banyak kendala. Banyak wajib pajak (WP) yang berada di luar kota, sulit untuk ditemui, dan ada juga yang telah meninggal dunia. Dan faktor utama yang mempengaruhi adalah kondisi ekonomi. Kami tidak dapat memaksa WP untuk membayar jika mereka mengalami kesulitan ekonomi. Tetapi Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda memberikan penghapusan denda yang menjadi 0%, yang berlaku hanya dari bulan Januari hingga Juni Tahun 2025.

Karena kurangnya sosialisasi mungkin masih banyak masyarakat yang tidak mengetahui program penghapusan denda tersebut, tetapi Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda terus berupaya untuk mensosialisasikan program yang ada di Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda, agar masyarakat lebih mengetahui informasi terbaru.<sup>76</sup>

3. Latar Belakang Kenaikan Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilaksanakan oleh penulis pada tanggal 19 Mei 2025 bertempat di Kantor Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota

---

<sup>76</sup> Hasil Wawancara dengan Ibu Fitria Wahyuni S.IP., M.A., selaku Kepala Bidang Pajak I Sub Bidang PBB dan PAT' (Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda, Pada Tanggal 7 Juli 2025).

Samarinda, Jl. Balaikota No. 27 Samarinda melalui Bapak Fernanda Justin Alfreda, selaku Pengolah Data dan Informasi, Bidang Pendapatan Pajak 1 Sub Bidang PBB dan PAT Badan Pendapatan Daerah Pemerintah Kota Samarinda:

Di dalam Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) Pasal 6 Ayat (7), dinyatakan bahwa setiap tiga tahun sekali dapat dilakukan penyesuaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Namun, untuk wilayah yang berkembang pesat, penyesuaian dapat dilakukan setiap tahun. Berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang telah ditetapkan oleh Badan Pendapatan Daerah (Bapenda), penilaian ini sudah sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang tentang Hak Keuangan dan Pembangunan Daerah (HKPD).<sup>77</sup>

Pemerintah Daerah dapat menyesuaikan nilai tersebut sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan. Untuk melihat penilaian, dapat merujuk pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 85 Tahun 2024 tentang Penilaian untuk Bumi dan Bangunan, yang mencakup tiga pendekatan untuk pengenaan tarif. Untuk penilaian terhadap bangunan dan bumi, Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda mengacu pada Undang-Undang tersebut.<sup>78</sup>

Menurut Pasal 15 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 85 Tahun 2024 tentang Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (1) Dasar pengenaan PBB-P2 ditetapkan paling rendah 20% (dua puluh persen) dan paling tinggi 100% (seratus persen) dari NJOP setelah dikurangi NJOP tidak kena pajak. (2) Besaran persentase sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atas kelompok objek PBB-P2 dilakukan dengan mempertimbangkan :a.kenaikan NJOP hasil Penilaian PBB-P2; b. bentuk pemanfaatan objek pajak; dan/atau c. klasterisasi NJOP dalam 1 (satu) wilayahkabupaten/kota.

Sebelumnya, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) merupakan pajak yang dikelola oleh pemerintah pusat. Namun, karena pemerintah daerah dianggap lebih mengetahui kondisi wilayahnya, pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dilimpahkan kepada pemerintah daerah melalui pengeluaran Undang-Undang tentang Hak Keuangan dan Pembangunan Daerah (HKPD).

Menurut Undang-Undang tentang Hak Keuangan dan Pembangunan Daerah (HKPD) Pasal 40, ayat (1) dasar pengenaan PBB-P2 adalah NJOP. (2) NJOP

---

<sup>77</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Fernanda Justin Alfreda, 'Selaku Pengolah Data dan Informasi untuk Bidang Pajak I Sub Bidang PBB dan PAT' (Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda, Pada Tanggal 19 Mei 2025).

<sup>78</sup> *Ibid*

sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan berdasarkan proses penilaian PBB-P2. (3) NJOP tidak kena pajak ditetapkan paling sedikit sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak. (4) dalam hal Wajib Pajak memiliki atau menguasai lebih dari satu objek PBB-P2 di satu wilayah kabupaten/kota, NJOP tidak kena pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) hanya diberikan atas salah satu objek PBB-P2 untuk setiap tahun pajak. (5) NJOP yang digunakan untuk perhitungan PBB-P2 ditetapkan paling rendah 20% (dua puluh persen) dan paling tinggi 100% (seratus persen) dari NJOP setelah dikurangi NJOP tidak kena pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3). (6) NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya. (7) Besaran NJOP ditetapkan oleh Kepala Daerah.<sup>79</sup>

Menurut Undang-Undang tentang Hak Keuangan dan Pembangunan Daerah (HKPD) Pasal 41, ayat (1) Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) ditetapkan paling tinggi sebesar 0,5% (nol koma lima persen). (2) tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) yang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang berupa lahan produksi pangan dan ternak ditetapkan lebih rendah daripada tarif untuk lahan lainnya. (3) Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) ditetapkan dengan Perda.<sup>80</sup>

Berdasarkan hasil wawancara yang dilaksanakan oleh penulis pada tanggal 7 Juli 2025 bertempat di Kantor Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda, Jl. Balaikota No. 27 Samarinda melalui Ibu Fitria Wahyuni, S.IP., M.A., selaku Kepala Bidang Pendapatan Pajak 1 Sub Bidang PBB dan PAT Badan Pendapatan Daerah Pemerintah Kota Samarinda:

Yang menjadi latar belakang kenaikan tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) oleh Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda adalah yang awalnya tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) sebesar 0,1% - 0,3% sekarang menjadi 0,1% - 0,5%, mungkin lebih tepatnya

---

<sup>79</sup> *Ibid*

<sup>80</sup> *Ibid*

ke penyesuaian tarif yang sudah ditentukan oleh pusat. Karena Kota Samarinda adalah kota yang terlambat dalam penyesuaian tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2). Kenapa bisa terlambat salah satu faktornya adalah pemimpin. Apabila pemimpin berani mengambil langkah untuk menaikkan tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2). Tetapi pada beberapa tahun terakhir Wali Kota Samarinda sudah beberapa kali melakukan penyesuaian tarif pajak. Dan terakhir di tahun 2024 Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sudah mendekati harga pasar. Dan seharusnya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) bisa di evaluasi setiap 3 tahun sekali, dan bisa dilakukan setiap tahunnya dengan kondisi daerah tersebut telah berkembang pesat.<sup>81</sup>

4. Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda Melakukan Sosialisasi Dan Edukasi Kepada Wajib Pajak Mengenai Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilaksanakan oleh penulis pada tanggal 19 Mei 2025 bertempat di Kantor Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda, Jl. Balaikota No. 27 Samarinda melalui Bapak Fernanda Justin Alfreda, selaku Pengolah Data dan Informasi, Bidang Pendapatan Pajak 1 Sub Bidang PBB dan PAT Badan Pendapatan Daerah Pemerintah Kota Samarinda:

---

<sup>81</sup> Hasil Wawancara dengan Ibu Fitria Wahyuni S.IP., M.A., selaku Kepala Bidang Pajak I Sub Bidang PBB dan PAT' (Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda, Pada Tanggal 7 Juli 2025).

Setiap adanya perubahan Peraturan Daerah (Perda) atau Peraturan Wali Kota (Perwali), Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda melakukan kegiatan sosialisasi dengan bekerja sama dengan Bidang Pengendalian dan Bidang Pajak I. Sosialisasi tersebut dilaksanakan di tingkat Kelurahan dengan mengundang para Ketua Rukun Tetangga (RT) sebagai media penyampaian informasi kepada Masyarakat setempat. Sosialisasi ini bertujuan agar masyarakat mengetahui adanya perubahan tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dan pentingnya membayar pajak daerah untuk Pembangunan infrastruktur daerah Kota Samarinda.<sup>82</sup>

Berdasarkan hasil wawancara yang dilaksanakan oleh penulis pada tanggal 7 Juli 2025 bertempat di Kantor Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda, Jl. Balaikota No. 27 Samarinda melalui Ibu Fitria Wahyuni, S.IP., M.A., selaku Kepala Bidang Pendapatan Pajak 1 Sub Bidang PBB dan PAT Badan Pendapatan Daerah Pemerintah Kota Samarinda:

Kemungkinan masih kurangnya upaya sosialisasi dan edukasi dari Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda melalui media sosial menjadi salah satu penyebab rendahnya pengetahuan masyarakat terkait perubahan tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) serta kebijakan penghapusan denda. Akibatnya, sebagian besar masyarakat belum mengetahui adanya perubahan tarif maupun program pemutihan atau penghapusan sanksi administrasi tersebut.

Meskipun demikian, Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda terus berupaya untuk meningkatkan sosialisasi melalui berbagai platform

---

<sup>82</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Fernanda Justin Alfreda, 'Selaku Pengolah Data dan Informasi untuk Bidang Pajak I Sub Bidang PBB dan PAT' (Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda, Pada Tanggal 19 Mei 2025).

digital, termasuk media sosial, sebagai sarana penyebaran informasi yang lebih luas dan mudah diakses oleh masyarakat. Diharapkan dengan optimalisasi media sosial, informasi mengenai kebijakan perpajakan daerah dapat tersampaikan secara merata dan meningkatkan kesadaran serta kepatuhan wajib pajak.

5. Kebijakan Khusus Yang Diterapkan Untuk Membantu Wajib Pajak Yang Mengalami Kesulitan Membayar Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2)

Berdasarkan hasil wawancara yang dilaksanakan oleh penulis pada tanggal 19 Mei 2025 bertempat di Kantor Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda, Jl. Balaikota No. 27 Samarinda melalui Bapak Fernanda Justin Alfreda, selaku Pengolah Data dan Informasi, Bidang Pendapatan Pajak 1 Sub Bidang PBB dan PAT Badan Pendapatan Daerah Pemerintah Kota Samarinda:

Peraturan Walikota Nomor 11 Tahun 2025 Kota Samarinda mengatur tentang pembebasan pokok dan sanksi administratif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). Peraturan ini berlaku untuk tahun 2025 dan memberikan pembebasan sanksi administrasi serta kemudahan angsuran pembayaran pokok Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) bagi wajib pajak di Kota Samarinda dengan syarat dan ketentuan yang berlaku.<sup>83</sup>

Tujuan memberikan keringanan bagi wajib pajak Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kota Samarinda. Mekanisme: Pembebasan sanksi administrasi dan kemudahan angsuran pembayaran pokok Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). Penerapan: Berlaku untuk tahun 2025.

---

<sup>83</sup> *Ibid*

Waktu Berlaku: Mulai dari 5 Februari hingga 30 Juni 2025. Peraturan ini bertujuan untuk meringankan beban wajib pajak Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di tengah situasi ekonomi yang mungkin sedang sulit. Wajib pajak di Kota Samarinda dapat memanfaatkan aturan ini untuk memperoleh keringanan dalam pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2).<sup>84</sup>

6. Mekanisme Penegakan Hukum Yang Diterapkan Kepada Wajib Pajak Yang Tidak Membayar Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2)

Berdasarkan hasil wawancara yang dilaksanakan oleh penulis pada tanggal 19 Mei 2025 bertempat di Kantor Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda, Jl. Balaikota No. 27 Samarinda melalui Bapak Fernanda Justin Alfreda, selaku Pengolah Data dan Informasi, Bidang Pendapatan Pajak 1 Sub Bidang PBB dan PAT Badan Pendapatan Daerah Pemerintah Kota Samarinda:

Dalam pelaksanaan penagihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda memiliki prosedur penanganan khusus terhadap Wajib Pajak (WP) yang menunggak pembayaran, diketahui bahwa apabila WP telah menunggak dan tidak melakukan pembayaran meskipun telah dilakukan penagihan, baik secara tertulis maupun kunjungan langsung, maka Bapenda akan melakukan penanganan secara bertahap. Penagihan langsung dilakukan oleh petugas dari Bidang Pajak I dengan dokumentasi berupa foto sebagai bukti bahwa WP telah dan diberikan surat peringatan yang pertama. Jika WP tersebut masih belum membayar tunggakan tersebut maka akan disurati peringatan yang kedua dan di dalam surat tersebut tertulis pada kunjungan yang ketiga kali pihak Badan Pendapatan Daerah akan memasang stiker “WAJIB PAJAK INI BELUM MEMBAYAR PAJAK”.<sup>85</sup>

Jika setelah dilakukan kunjungan sebanyak dua hingga tiga kali WP tetap tidak menunjukkan itikad baik untuk membayar tunggakan, maka kasus tersebut akan dilimpahkan ke Bidang Pengendalian untuk ditindaklanjuti. Apabila upaya tersebut

---

<sup>84</sup> *Ibid*

<sup>85</sup> *Ibid*

juga tidak membuahkan hasil, maka tindakan terakhir yang diambil adalah melimpahkan permasalahan tersebut ke pihak Kejaksaan. Prosedur ini menunjukkan adanya koordinasi antarbidang dalam struktur organisasi Bapenda untuk memastikan peningkatan kepatuhan pajak serta efektivitas dalam penagihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kota Samarinda.<sup>86</sup>

7. Data Yang Menunjukkan Perubahan Dalam Jumlah Wajib Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) Setelah Adanya Peraturan Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilaksanakan oleh penulis pada tanggal 19 Mei 2025 bertempat di Kantor Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda, Jl. Balaikota No. 27 Samarinda melalui Bapak Fernanda Justin Alfreda, selaku Pengolah Data dan Informasi, Bidang Pendapatan Pajak 1 Sub Bidang PBB dan PAT Badan Pendapatan Daerah Pemerintah Kota Samarinda:

Perubahan jumlah Wajib Pajak (WP) yang memiliki tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) tidak dipengaruhi oleh perubahan seperti Undang-Undang, Peraturan Daerah (Perda), maupun Peraturan Wali Kota (Perwali). Meskipun terjadi perubahan kebijakan yang bersifat menaikkan atau menurunkan tarif pajak, jumlah WP yang tercatat memiliki tunggakan tetap ada dan bahkan cenderung meningkat setiap tahunnya.

---

<sup>86</sup> *Ibid*

Hal ini menunjukkan bahwa tunggakan pajak lebih disebabkan oleh tingkat kesadaran dan kepatuhan WP, bukan karena ketentuan hukum yang berlaku. Menyikapi hal tersebut, Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda terus berupaya untuk mendorong pelunasan tunggakan dengan memberikan berbagai kemudahan.<sup>87</sup>

Salah satu bentuk kemudahan yang diberikan adalah penyediaan akses pembayaran melalui berbagai platform daring (online), sehingga WP dapat melakukan pembayaran secara lebih fleksibel. Selain itu, Bapenda juga membuka opsi pembayaran secara angsuran, dengan syarat dan ketentuan yang telah ditetapkan. Upaya ini diharapkan dapat meningkatkan kepatuhan WP dan mengurangi jumlah tunggakan dari tahun ke tahun.<sup>88</sup>

---

<sup>87</sup> *Ibid*

<sup>88</sup> *Ibid*

### **BAB III**

#### **PEMBAHASAN TENTANG UPAYA BADAN PENDAPATAN DAERAH (BAPENDA) PEMERINTAH KOTA SAMARINDA TERHADAP WAJIB PAJAK TERHUTANG BERDASARKAN PERATURAN DAERAH NOMOR 1 TAHUN 2024 TENTANG PAJAK DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH**

##### **A. Upaya Badan Pendapatan Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda Terhadap Wajib Pajak Terhutang Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah**

Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda memiliki peran yang sangat penting dalam pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), yang merupakan salah satu instrumen utama dalam upaya peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Dalam kerangka kewenangan daerah, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 41 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, pemerintah daerah diberikan keleluasaan untuk mengatur dan memungut pajak daerah, termasuk Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). Hal ini bertujuan untuk memperkuat kemandirian fiskal daerah, sehingga dapat mendukung pembangunan dan pelayanan publik yang lebih baik.

Sistem pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) yang diterapkan di Kota Samarinda adalah sistem *Official Assessment*, di mana besaran pajak terutang ditetapkan oleh otoritas pajak, bukan oleh wajib pajak itu

sendiri. Hal ini memberikan Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda wewenang penuh dalam penetapan dan penagihan pajak, termasuk melalui penerbitan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dan pelaksanaan penagihan.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat (1) dan (2) Peraturan Wali Kota Nomor 36 Tahun 2019 tentang Tata Cara Pelaksanaan Konfirmasi Status Wajib Pajak (KSWP), Konfirmasi Status Wajib Pajak (KSWP) dibagi menjadi dua lingkup, yaitu KSWP Pusat dan KSWP Daerah. KSWP Pusat bertujuan untuk meningkatkan kepatuhan wajib pajak secara umum serta membentuk basis data perpajakan yang dapat mendukung optimalisasi penerimaan negara. Di sisi lain, Konfirmasi Status Wajib Pajak (KSWP) Daerah memiliki cakupan yang lebih spesifik, yaitu untuk meningkatkan kepatuhan wajib pajak terhadap kewajiban pajak daerah, menyinkronkan database wajib pajak dengan data perizinan yang dikelola oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP), serta mengoptimalkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari sektor pajak daerah.

Pada tahun 2024, realisasi Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda dalam penagihan wajib pajak terhutang telah mencapai hampir 10%, yaitu sekitar Rp 7.000.000.000 hingga Rp 8.000.000.000. Menghadapi banyaknya wajib pajak yang masih belum memenuhi kewajibannya, Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda terus berupaya meningkatkan kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak.

Dalam praktiknya, Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda telah melaksanakan sejumlah langkah strategis sebagai bagian dari upaya untuk meningkatkan kepatuhan wajib pajak dan mempercepat realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), antara lain:

1. Konfirmasi Status Wajib Pajak (KSWP): Berdasarkan Peraturan Wali Kota Samarinda Nomor 36 Tahun 2019 tentang Tata Cara Pelaksanaan Konfirmasi Wajib Pajak Dalam Pemberian Pelayanan Tertentu, layanan publik tertentu hanya dapat diberikan kepada wajib pajak yang telah memenuhi kewajiban pembayaran pajak. Yang dimana apabila wajib pajak ingin melakukan permohonan pelayanan maka harus mendapatkan konfirmasi KSWP terlebih dahulu, dengan datang ke loket dan diperiksa oleh petugas yang ada di tiap Unit Pelaksana Teknis (UPT). Dan akan diperiksa apakah wajib pajak tersebut memiliki piutang atau tidak, apabila tidak maka baru bisa dilakukan permohonan pelayanan, dan apabila ada piutang maka harus dilunasi terlebih dahulu.
2. Program Pajak Keliling: Sebagai bagian dari strategi penagihan terhadap wajib pajak, Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda juga menyelenggarakan program rutin yang dikenal dengan nama “Jakling” (Pajak Keliling). Yang bisa dijangkau di berbagai titik pusat perbelanjaan, sehingga masyarakat tidak perlu lagi repot-repot untuk datang ke kantor Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda. Program ini

menjadi salah satu terobosan layanan publik yang memudahkan masyarakat dalam membayar pajak tanpa harus datang ke kantor pajak, berfungsi sebagai media sosialisasi sekaligus pengingat bagi wajib pajak agar segera melakukan pembayaran atau pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). Kehadiran program ini memberikan komitmen pemerintah daerah dalam memperluas akses dan mendekatkan layanan perpajakan kepada masyarakat, sehingga diharapkan mampu meningkatkan efektivitas pemungutan serta capaian Pendapatan Asli Daerah (PAD).

3. Kebijakan Internal terhadap ASN dan Honorarium: Wali kota Samarinda memberikan instruksi dan diperkuat oleh Bapenda yang memberlakukan ketentuan bahwa apabila ASN dan Honorarium yang tidak membayar Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) maka akan dilakukan penundaan pembayaran Tambahan Penghasilan Pegawai (TPP) bagi pegawai negeri sipil dan gaji atau honorarium bagi pegawai non ASN.
4. Pemanfaatan Digitalisasi: Pembayaran pajak kini dapat dilakukan melalui media online seperti Bank Kaltimara, Bank Syariah Indonesia, Kantor Pos, Indomaret, Tokopedia, Gopay, Linkaja dan lainnya, yang memperluas aksesibilitas dan transparansi dalam proses pemungutan pajak.

Dengan langkah-langkah tersebut, Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda berupaya untuk meningkatkan kesadaran dan kepatuhan masyarakat terhadap kewajiban perpajakan, serta memastikan bahwa penerimaan Pajak

Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dapat direalisasikan secara optimal. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang digunakan untuk membiayai berbagai program pembangunan seperti infrastruktur, pendidikan, kesehatan dan sosial.

Selain itu, penyesuaian tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) juga merupakan aspek penting dalam upaya optimalisasi penerimaan daerah. Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kota Samarinda yang sebelumnya berada pada kisaran 0,1% hingga 0,3% kini telah disesuaikan menjadi 0,1% hingga 0,5%, sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Kenaikan tarif ini merupakan bentuk harmonisasi terhadap ketentuan nasional yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, yang menetapkan batas maksimum tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) sebesar 0,5%.

Penyesuaian tarif ini dilakukan untuk mengoptimalkan potensi pajak daerah dan sekaligus menunjukkan bahwa Kota Samarinda tergolong terlambat dalam melakukan penyesuaian tarif dibandingkan dengan daerah lain yang telah lebih dahulu menyesuaikan diri dengan ketentuan pusat. Dengan demikian, langkah ini diharapkan dapat meningkatkan kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan mendukung keberlanjutan pembangunan daerah.

Teori keuangan daerah adalah pemerintah daerah yang memiliki hak untuk mencari dan menetapkan sumber pendapatan daerah melalui pemungutan pajak daerah, retribusi daerah, serta sumber-sumber pendapatan lainnya yang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Di sisi lain, pemerintah daerah juga memiliki kewajiban untuk membelanjakan atau mengeluarkan dana dalam rangka melaksanakan semua urusan pemerintahan daerah. Keseimbangan antara hak dan kewajiban ini sangat penting untuk memastikan bahwa pemerintah daerah dapat menjalankan fungsinya secara efektif, serta memberikan pelayanan yang optimal kepada masyarakat.

Dalam Peraturan Wali Kota Samarinda Nomor 36 Tahun 2019 tentang Tata Cara Pelaksanaan Konfirmasi Wajib Pajak Dalam Pemberian Pelayanan Tertentu, dijelaskan bahwa Wajib Pajak (WP) wajib melunasi kewajiban perpajakan daerah, seperti Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), sebelum dapat menerima pelayanan publik tertentu dari pemerintah daerah. Ketentuan ini merupakan bentuk integrasi antara sistem perpajakan dan pelayanan publik yang bertujuan untuk meningkatkan kepatuhan pajak masyarakat secara administratif.

Teori Pemerintah Daerah yang dikemukakan oleh Sarundajang, Keberadaan suatu pemerintah daerah dalam sistem pemerintahan di Indonesia merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari keseluruhan sistem pemerintahan negara atau pemerintahan nasional, pemerintahan daerah telah ada jauh sebelum terbentuknya unsur pemerintahan pusat atau pemerintahan negara. Hal ini menunjukkan bahwa pemerintah daerah memiliki peran yang fundamental dalam pengelolaan dan penyelenggaraan urusan

pemerintahan, serta dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat. Dengan demikian, pemerintah daerah tidak hanya berfungsi sebagai pelaksana kebijakan dari pemerintah pusat, tetapi juga sebagai entitas yang memiliki otonomi untuk mengatur dan mengelola sumber daya serta potensi daerahnya sendiri, sesuai dengan kebutuhan dan karakteristik masyarakat setempat.

Dengan adanya kenaikan tarif ini, Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Samarinda berupaya untuk mengoptimalkan potensi penerimaan daerah melalui peningkatan pendapatan dari sektor Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). Upaya tersebut dilakukan untuk memperkuat sistem pemungutan, meningkatkan sosialisasi kepada masyarakat, serta melakukan penyesuaian data objek dan subjek pajak agar lebih akurat dan sesuai dengan kondisi di lapangan.

#### **B. Kendala Dalam Pemugutan Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) Di Kota Samarinda Oleh Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda**

Dalam melaksanakan suatu tugas maupun peran, tentu saja terdapat permasalahan yang menjadi kendala dalam pelaksanaannya. Salah satu kendala utama yang dihadapi dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kota Samarinda adalah rendahnya pemahaman sebagian masyarakat terhadap fungsi dan manfaat dari membayar pajak. Tidak semua wajib pajak menyadari bahwa pajak yang mereka bayarkan sesungguhnya akan kembali kepada masyarakat dalam bentuk pembangunan infrastruktur, peningkatan fasilitas umum, dan pelayanan publik. Padahal, dana yang berasal dari Pendapatan Asli Daerah (PAD) termasuk dari

sektor pajak memiliki peran yang sangat vital dalam mendukung pembangunan daerah. Beberapa contoh konkret hasil pembangunan yang bersumber dari pajak daerah di Kota Samarinda.

Selain menghadapi kendala eksternal, Bapenda juga mengalami berbagai permasalahan internal, salah satunya adalah belum optimalnya kualitas dan kuantitas sumber daya manusia (SDM). Permasalahan ini tampak dalam pengelolaan data yang belum maksimal, seperti ketiadaan data pada beberapa wajib pajak serta adanya data ganda yang menyebabkan ketidaktepatan dalam proses pemungutan pajak. Kondisi ini tentu menghambat efektivitas kerja Bapenda dalam mengoptimalkan penerimaan daerah melalui Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2).

Dan masih kurangnya sosialisasi dan edukasi yang dilakukan oleh Bapenda kepada masyarakat juga menjadi kendala dalam upaya peningkatan kepatuhan wajib pajak. Minimnya informasi yang diterima masyarakat terkait kewajiban membayar Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), termasuk perubahan tarif, mekanisme pembayaran, serta adanya penghapusan denda, menyebabkan banyak masyarakat yang belum sepenuhnya memahami pentingnya membayar pajak. Akibatnya, tingkat partisipasi masyarakat dalam pembayaran PBB-P2 menjadi rendah, sehingga berdampak pada capaian target penerimaan daerah.

Dalam pelaksanaannya, Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda menghadapi sejumlah kendala operasional di lapangan. Salah satunya adalah sulitnya menjangkau wajib pajak yang berdomisili di luar kota, tidak diketahui keberadaannya, atau bahkan telah meninggal dunia namun data belum diperbarui. Faktor

ekonomi juga menjadi penghambat signifikan dalam penagihan, karena banyak wajib pajak mengalami kesulitan finansial dan tidak mampu memenuhi kewajibannya secara tepat waktu. Dalam kondisi ini, Bapenda tidak dapat serta-merta melakukan penagihan paksa, melainkan perlu mempertimbangkan pendekatan yang lebih humanis dan solutif.

Sebagai bentuk kebijakan yang mendukung keringanan bagi masyarakat, Bapenda Kota Samarinda menerbitkan program penghapusan denda administrasi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) yang berlaku dari bulan Januari hingga Juni 2025, di mana denda ditetapkan menjadi 0%. Namun demikian, rendahnya tingkat sosialisasi menyebabkan banyak masyarakat yang belum mengetahui kebijakan ini. Oleh karena itu, Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda terus berupaya meningkatkan intensitas sosialisasi, baik melalui media sosial, pemasangan spanduk agar informasi terbaru dapat tersampaikan secara luas dan merata.

Teori Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) bahwa otonomi daerah menjadi salah satu jalan untuk meningkatkan pertumbuhan kesejahteraan di Indonesia, dengan standar pelayanan yang ditetapkan oleh pemerintah daerah. Diharapkan, melalui otonomi daerah, kesejahteraan dan taraf hidup masyarakat di seluruh Nusantara dapat meningkat. Salah satu aspek penting dalam otonomi daerah adalah pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), yang merupakan salah satu sumber pendapatan daerah.

Penyesuaian tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kota Samarinda didasari oleh amanat regulasi pusat melalui Undang-Undang Nomor

1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah. Sebelumnya, tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kota Samarinda berada di kisaran 0,1%–0,3%, namun kemudian disesuaikan menjadi 0,1%–0,5% sesuai ketentuan nasional. Kota Samarinda tergolong lambat dalam menyesuaikan tarif ini dibandingkan daerah lain. Salah satu penyebab keterlambatan tersebut diduga berasal dari aspek kepemimpinan, khususnya dalam pengambilan kebijakan fiskal yang bersifat strategis. Namun, dalam beberapa tahun terakhir, Pemerintah Kota Samarinda mulai menunjukkan keberanian dalam melakukan penyesuaian tarif pajak secara bertahap. Terakhir, pada tahun 2024, Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) telah ditetapkan mendekati harga pasar. Penyesuaian NJOP dapat dilakukan minimal setiap tiga tahun sekali, atau lebih cepat jika perkembangan wilayah menuntut evaluasi ulang terhadap nilai objek pajak tersebut, demi menciptakan keadilan dan optimalisasi penerimaan daerah.

Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda setiap tahunnya menetapkan target pendapatan dari Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) sebagai bagian dari upaya peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Pada periode tahun 2022 hingga 2024, target yang ditetapkan terus mengalami peningkatan seiring dengan optimalisasi potensi pajak daerah.

Tabel berikut menunjukkan target, realisasi penerimaan, persentase pencapaian, serta jumlah SPPT dan nilai piutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

(PBB-P2) selama tiga tahun terakhir oleh Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda.

Tabel 3.1

NO	TAHUN	TARGET	REALISASI PENERIMAAN	%	PIUTANG	
					JUMLAH SPPT	NILAI
1	2022	63.000.000.000,00	86,191,053,448,00	137%	1,247,870	293,683,157,574.00
2	2023	87.000.000.000,00	94,783,834,098,00	109%	784,124	259,862,778,058.00
3	2024	99.000.000.000,00	104,749,682,594,00	106%	868,325	307,171,065,776.98

*Sumber: Data Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda*

Tabel di atas menunjukkan perkembangan target dan realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Kota Samarinda dalam kurun waktu tiga tahun terakhir, yakni dari tahun 2022 hingga 2024. Secara umum, dapat terlihat bahwa setiap tahunnya realisasi penerimaan selalu melampaui target yang telah ditetapkan, yang menunjukkan adanya potensi pajak yang besar dan strategi pemungutan yang mulai efektif.

Pada tahun 2022, target penerimaan ditetapkan sebesar Rp63 miliar, namun realisasinya mencapai Rp86,19 miliar atau sebesar 137% dari target. Capaian ini merupakan yang tertinggi selama periode tiga tahun tersebut. Sementara itu, pada tahun 2023, target dinaikkan menjadi Rp87 miliar, dan berhasil direalisasikan sebesar Rp94,78 miliar atau 109%. Di tahun 2024, target penerimaan kembali dinaikkan menjadi Rp99 miliar, dengan realisasi sebesar Rp104,74 miliar atau 106% dari target.

Meskipun realisasi penerimaan PBB-P2 secara umum mengalami peningkatan dari tahun ke tahun, data juga menunjukkan bahwa jumlah Surat Pemberitahuan Pajak

Terutang (SPPT) yang diterbitkan terus bertambah, dari 1.247.870 pada tahun 2022 menjadi 868.325 pada tahun 2024. Hal ini bisa disebabkan oleh pemutakhiran data dan evaluasi terhadap objek/subjek pajak. Namun, perlu dicermati bahwa nilai piutang justru cenderung meningkat setiap tahunnya: dari Rp293,68 miliar (2022) menjadi Rp307,17 miliar (2024). Kenaikan piutang ini menjadi salah satu indikator bahwa masih banyak wajib pajak yang menunggak atau belum melunasi kewajiban mereka, meskipun capaian penerimaan tahunan cukup tinggi.

Pada tahun 2024, Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda berhasil hampir mencapai realisasi penagihan piutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dari wajib pajak terutang sebesar sekitar 10%, yakni berkisar antara Rp7.000.000.000 hingga Rp8.000.000.000. Meskipun demikian, masih terdapat banyak wajib pajak yang belum melaksanakan kewajibannya, sehingga nilai piutang secara keseluruhan masih cukup tinggi. Menyikapi hal tersebut, Bapenda Kota Samarinda terus melakukan berbagai upaya untuk mengatasi kendala dalam proses pemungutan dan penagihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2).

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Didasarkan pada penjelasan dalam pembahasan tersebut, sehingga penulis menyimpulkan sebagai berikut:

1. Upaya Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda dalam meningkatkan kepatuhan dan efektivitas penagihan terhadap Wajib Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) dilakukan dengan mengacu pada regulasi daerah, khususnya Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah serta Peraturan Wali Kota Samarinda Nomor 36 Tahun 2019 tentang Tata Cara Pelaksanaan Konfirmasi Status Wajib Pajak (KSWP). Melalui kebijakan KSWP, Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda berupaya memperkuat basis data perpajakan, mengintegrasikan sistem pelayanan publik dengan perpajakan, serta meningkatkan kepatuhan wajib pajak sebagai bagian dari optimalisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD).
2. Kendala yang dihadapi Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda dalam pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) di Kota Samarinda sebagian besar berasal dari faktor keterbatasan Sumber Daya Manusia (SDM) terhadap kewajiban membayar pajak. Beberapa masyarakat menunjukkan sikap kurang kooperatif serta kurang memahami

pentingnya pajak sebagai sumber pembiayaan pembangunan daerah. Dan kurangnya informasi yang tersampaikan akibat minimnya sosialisasi, keterbatasan sumber daya manusia, hingga permasalahan dalam hal akurasi dan pemutakhiran data wajib pajak, terutama terhadap objek dan subjek pajak yang sudah tidak aktif atau berpindah tangan. Hal ini berdampak pada rendahnya tingkat kepatuhan wajib pajak dan belum optimalnya penerimaan daerah dari sektor Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2).

## **B. Saran**

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka saran yang diberikan penulis adalah sebagai berikut:

1. Hendaknya upaya Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda dapat meningkatkan sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat mengenai pentingnya pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) secara rutin dan manfaatnya bagi pembangunan daerah, agar kesadaran pajak dapat meningkat. Mengembangkan program edukasi pajak di sekolah dan universitas, sebagai upaya jangka panjang membangun budaya sadar pajak sejak dini. Agar Sumber Daya Manusia (SDM) bisa teratasi sejak dini.
2. Hendaknya Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda perlu meningkatkan aksesibilitas informasi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) dengan menjalin kerja sama dengan media

lokal, baik cetak maupun elektronik, memanfaatkan jaringan komunitas di daerah. Serta melibatkan tokoh masyarakat dan pemuka agama dalam kampanye kesadaran pajak. Kehadiran figur yang dihormati dapat menjadi jembatan komunikasi yang efektif antara pemerintah dan masyarakat, terutama di daerah yang sulit dijangkau oleh petugas pajak.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Abduh, Natsir, Marlany, Ranno Rachman, A Gustang, Qoharuddin Tahir, Burhanuddin Badrun, Frysa Wiriantari, and others, *Dimensi Keberlanjutan Perdesaan Dan Perkotaan*, ed. by Vira Tandiawan, Hamkah, and Anggun Sasmita, CV. Tohar Media, Makassar, 2023
- Adioetomo Moertiningsih Sri, and others, *Pembangunan Berkelanjutan Peran Dan Kontribusi Emil Salim*, ed. by Patunru. A Arianto, Napitupulu. M Lydia, Azis. J Iwan Resosudarmo. P Budy, Kepustakaan Populer Gramedia, Jakarta, 2010
- Anggoro, Dwi, Damas, Indriani, and Andri, An, An, R Hikmat, *Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah Dalam Kebijakan Hubungan Keuangan Pusat Dan Daerah*, ed. by Farihatus, Aleyda Shofwah, Ndaru, Kharissima Amalia, and Wulan, Dwi Anggraini, UB Press, 2023
- Ani Sri Rahayu, *Pengantar Pemerintahan Daerah*, ed. by Tarmizi Sinar Grafika, 2017
- Asrani, Irvon Fallz, Astitin Tombil., *Sosiologi Perkotaan*, ed. by Tasyiah, Ummu Arsa, PT. Adab Indonesia, Banyumas, 2024
- Iswi Hariyani, Cita Yustisia Serfiyani, Citi Rahmawati., *Property Top Secret Buku Pintar Bisnis & Investasi Properti Di Era Revolusi Industri 4.0*, ed. by A. Ria Puji Utami, CV Andi Offset, 2021
- Lucky Caroles, *Prinsip Kota Cerdas Dalam Manajemen Perkotaan*, ed. by Pamungkas, Bayu, Pramudyo, Wawasan Ilmu, Banyumas, 2024
- Mardiasmo, *Perpajakan*, ed. by, Fransisca Yulia CV. Andi Offset Yogyakarta, Yogyakarta, 2023
- Mohammad Zain, *Manajemen Perpajakan*, ed. by Kvistianto Gunanar Salemba Empat, 2007
- Mezak, Meray Hendrik, 'Jenis, Metode dan Pendekatan Dalam Penelitian Hukum', Law Review Fakultas Hukum Pelita Harapan, 5 2006
- Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Mataram, 2020

- FX. Budiwidodo Pangarso, *Arsitektur Kota*, ed. by Wahyudi Riyan, PT Kanisius, Banyumas, 2024
- Rahyunir Rauf, *Asas Penyelenggaraan Pemerintah Daerah*, ed. by Sri Maulidiah NusaMedia Yogyakarta, 2018
- Riana Mayasari, *Perpajakan Pusat & Daerah Perspektif Indonesia*, ed. by F Wiwin and Jovan Febriantoko, Penerbit ANDI Yogyakarta, Yogyakarta, 2024
- Rumui Emanuela, Evanny, and others, *Buku Ajar Pajak Dan Tata Kelolah*, PT. Sonpedia Publishing Indonesia, 2023
- Salim, HS, and Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Rajawali Pres, Jakarta, 2019
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 2005
- , *Pengantar Penelitian Hukum*, Grafindo, Jakarta, 2006
- Solikin, Nur, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, ed. by Tim Qiara Media, CV. PENERBIT QIARA MEDIA, Pasuruan, Jawa Timur, 2021
- Sutedi, Adrian, *Hukum Pajak*, ed. by Tarmizi, Sinar Grafika, Jakarta, 2011
- Sri Agustini, Donny Indradi, Sapta Setia Darma dan Wiwit Irawati, *Mengenal Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah (PDRD) Lebih Dalam*, ed. by Maharani Dewi, Cipta Media Nusantara (CMN), Surabaya, 2022
- Sriyana, *Sosiologi Pedesaan*, ed. by Fernando Ferry Zahir Publishing, Palangkaraya, 2022
- ST Harlina Hamid, *Sistem Pemungutan Pajak Di Indonesia*, ed. by Yahya Abdulloh CV. Sarnu Untung, Purwodadi-Grobon Jawa Tengah, 2023
- Waluyo., *Perpajakan Indonesia*, ed. by Waluyo, Salemba Empat, Jakarta, 2006

## **B. Jurnal**

- Amrul, Rusli, Apriana, Anna Hidayanti, and Muhamad Arifulminan, 'Pengaruh Pengetahuan, Sanksi, Dan Pelayanan Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Bumi Dan Bangunan-Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) Pada Bapenda Kabupaten Lombok Barat', 2020

- Aprianing, Dwi, Yunarti Wilopo, and Yuniadi Mayowan, *Potensi Pajak Bumi Dan Bangunan Sektor Perdesaan Dan Perkotaan (Pbb-P2) (Studi Kasus Di Kabupaten Malang Ditinjau Dari Perbedaan Harga Pasar Wajar Dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi Yang Berlaku)*, Jurnal Perpajakan (JEJAK)| Malang, 2016
- Chalid Program Studi Administrasi Publik, Farhad, And Universitas Yudharta Pasuruan, *'Analisis Kepatuhan Wajib Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB P2) Di Kecamatan Tukur Tahun 2017-2020'*, 2017
- Dwi Hartono, Nicky, and others, *'Pengaruh Kenaikan Nilai Jual Objek Pajak (Njop) Dan Undang-Undang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Daerah (UU HKPD) Terhadap Realisasi Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan'*, 2025
- Enga Graisa Anastasia, Kalangi Lintje, and Warongan. D.L. Jessy, *'Analisis Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Di Kecamatan Malalayang'*
- Nur'Aini, *Analisis Kinerja Keuangan Daerah Kota Samarinda*, 2016
- Pondaag, Audi Helri, Ollij Anneke Kereh, and Friend Henry Anis, *'Kajian Yuridis Pengelolaan Keuangan Daerah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019'*, *Jurnal Hukum To-Ra : Hukum Untuk Mengatur Dan Melindungi Masyarakat*, 2024
- Prong, F N, R Lambey, and L Latjandu, *Analisis Penerapan Sistem Dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) Di Kabupaten Kepulauan Sangihe*, *Jurnal EMBA*, 2023,
- R. Agus Abikusna, *'Implementasi Sistem Informasi Pemerintahan Daerah Kota Manado'*, 2019
- Saputri Erina, Hakim Abdul, and Noor Irwan, *'Implementasi Kebijakan Pemungutan PBB – P2 Di Kecamatan Galis Kabupaten Pamekasan'*, 2015
- Sartika, Novira, Krisnanda, and Karina, *'Penerapan Kebijakan Intensifikasi Dan Ekstensifikasi Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) Sebagai Upaya Peningkatan Penerimaan Pajak Daerah Kabupaten Bengkalis'*, *Jurnal IAKP*, 2020
- Simanungkalit, Bunga, Tara, *'Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kepatuhan Wajib Pajak PBB P2 Di Kota Tebing Tinggi Provinsi Sumatera Utara'*, 2017

Syam, Fahriansyah, and Ahmad Zulfikar, '*Analisis Kemandirian Keuangan Daerah Dalam Peningkatan Kesejahteraan Masyarakat Di Kabupaten Kaimana*', *Jurnal Terapan Pemerintahan Minangkabau*, 2022

### **C. Peraturan Perundang-Undangan**

1. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (KUP);
2. Undang-Undang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (HKPD) Nomor 1 Tahun 2022;
3. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 85 Tahun 2025 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;
4. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
5. Peraturan Wali Kota Nomor 36 Tahun 2019 tentang Tata Cara Pelaksanaan Konfirmasi Wajib Pajak Dalam Pemberian Pelayanan Tertentu;
6. Peraturan Wali Kota Nomor 11 Tahun 2025 tentang Pembebasan Pokok Dan Sanksi Administratif Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Tahun 2025.

### **D. Website**

1. <https://www.hukumonline.com/berita/a/pengertian-wajib-pajak-dan-kategori-wajib-pajak->
2. <https://pajak.go.id/id/artikel/memahami-perbedaan-pajak-pusat-dan-pajak-daerah>

3. <https://klikpajak.id/blog/pajak-yang-dipungut-pemerintah-daerah>
4. <https://klikpajak.id/blog/ketahui-sejarah-tugas-fungsi-dan-struktur-kpp-pratama/>
5. <https://artikel.pajakku.com/yuk-pelajari-kpp-madya-dan-kpp-pratama>
6. <https://klikpajak.id/blog/jenis-pajak-daerah-beserta-tarifnya/>

## LAMPIRAN

### 1. Surat Keterangan Sudah Melaksanakan Penelitian Skripsi

**PEMERINTAH KOTA SAMARINDA**  
**BADAN PENDAPATAN DAERAH**  
Jalan Balai Kota, Kelurahan Bugis, Kecamatan Samarinda Kota, Samarinda 75121  
Telepon : (0541) 731400 Fax : (0541) 743536  
Laman : <http://bapenda.samarindakota.go.id> / [info@bapenda.samarindakota.go.id](mailto:info@bapenda.samarindakota.go.id) / [bapenda.sml@gmail.com](mailto:bapenda.sml@gmail.com)

Samarinda, 01 Juli 2025

Nomor : 500.10.3/ /300.03  
Sifat : Biasa  
Lampiran : -  
Hal : Keterangan telah melakukan penelitian.

Yth. Wakil Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda,  
di -  
tempat

Menghubungi surat dari Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda, tanggal 23 April 2025, Nomor : 149/UWGM/FH-B/IV2025, hal permohonan penelitian skripsi, kami telah menerima mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda untuk melakukan penelitian sebagai berikut :

Nama : Riana Putri Irawan  
NPM : 2074201007  
Judul : Upaya Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Pemerintah Kota Samarinda Terhadap Wajib Pajak Tertutang Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Yang bersangkutan adalah benar telah melakukan penelitian di kantor Badan Pendapatan Daerah Kota Samarinda dalam rangka pengumpulan data dan penyusunan skripsi sebagai tugas akhir.

Demikian disampaikan untuk dapat diketahui. Terima kasih.

Pdt. Kepala Badan Pendapatan Daerah  
Kota Samarinda

 Diangkat dengan cara elektronik dan  
Sikretaris,  
**Des.BULASTRI**  
Pembina TI (CPW) 3  
NIP. 19870829 199603 2 001

Untuk DOKUMEN ASLI Di [www.diklat.samarindakota.go.id](http://www.diklat.samarindakota.go.id) dengan  
No. 006 / 1428-2425-16-00-000-02

## 2. Dokumentasi Wawancara dengan Narasumber



Gambar Lampiran 2 Wawancara Dengan Bapak Fernanda Justin Alfreda, Selaku Pengolah Data Dan Informasi Untuk Bidang Pendapatan Pajak I Sub Bidang PBB & PAT Bapenda Pemerintah Kota Samarinda

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Riana Putri Irawan, lahir di Samarinda, Kalimantan Timur pada tanggal 03 September 2001, anak dari Ibu Erni Maria. Pada 2006 Penulis menempuh Pendidikan pertama pada TK Cendrawasih Samarinda. Pada tahun 2007 Penulis melanjutkan Pendidikan di SDN 031 Samarinda dan lulus pada tahun 2013, lalu melanjutkan pendidikan di SMP Negeri 22 Samarinda dan lulus pada 2016, dan melanjutkan pendidikan di SMA Negeri 2 Samarinda dan lulus pada tahun 2019. Pada tahun 2020 Penulis melanjutkan jenjang pendidikan perguruan tinggi swasta di Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda dengan jenjang S1 jurusan Ilmu Hukum, Fakultas Hukum. Pada tahun 2023 Penulis mengikuti program Kuliah Kerja Nyara (KKN) di Gunung Lingai Kec. Sungai Pinang, Samarinda. Dan Praktek Kerja Lapangan (PKL) di Kantor Badan Pendapatan Daerah Pemerintah Kota Samarinda Bagian Official Assesment. Pada tahun 2025 dengan semangat juang yang tinggi Penulis berhasil menyelesaikan tugas akhir skripsi ini dengan judul **UPAYA BADAN PENDAPATAN DAERAH (BAPENDA) PEMERINTAH KOTA SAMARINDA TERHADAP WAJIB PAJAK TERHUTANG BERDASARKAN PERATURAN DAERAH NOMOR 1 TAHUN 2024 TENTANG PAJAK DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH.**