

**ANALISIS SISTEM DAN PROSEDUR PEMUNGUTAN  
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN  
PERKOTAAN (PBB-P2) TERHADAP PENCAPAIAN  
TARGET PENERIMAAN PAJAK PBB-P2 PADA UPT  
PAJAK DAERAH WILAYAH III MUARA JAWA**

**SKRIPSI**

Sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Akuntansi



Oleh:

**MUH. IBNU YAHYA**

**1801035142**

**AKUNTANSI**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS**

**UNIVERSITAS MULAWARMAN**

**SAMARINDA**

**2023**

## HALAMAN PENGESAHAN

Judul Penelitian : Analisis Sistem dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Terhadap Pencapaian Target Penerimaan Pajak PBB-P2 Pada UPT Pajak Daerah Wilayah III Muara Jawa

Nama : Muh. Ibnu Yahya

NIM : 1801035142

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis

Program Studi : S1-Akuntansi

Sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh Gelar Sarjana Akuntansi

Menyetujui,  
Samarinda, 5 Desember 2023  
Pembimbing,



Dwi Risma Deviyanti, S.E., M.Si., Ak., CA., CSRS., CSRA  
NIP. 19701018 199512 2 001

Mengetahui,

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis  
Universitas Mulawarman



Prof. Dr. Hj. Syarifah Hidayah, M.Si  
NIP. 19620513 198811 2 001

Lulus Tanggal Ujian : 31 Oktober 2023

**SKRIPSI INI TELAH DIUJI DAN DINYATAKAN LULUS**

Judul Skripsi : Analisis Sistem dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Terhadap Pencapaian Target Penerimaan Pajak PBB-P2 Pada UPT Pajak Daerah Wilayah III Muara Jawa

Nama : Muh. Ibnu Yahya

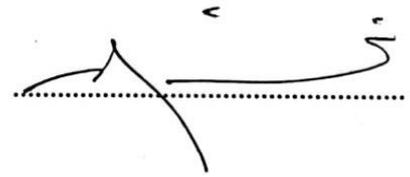
NIM : 1801035142

Hari : Selasa

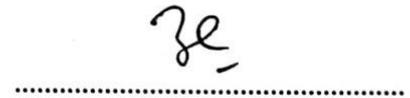
Tanggal Ujian : 31 Oktober 2023

**TIM PENGUJI**

1. Dwi Risma Deviyanti, S.E.,M.Si.,Ak.,CA.,CSRS.,CSRA  
NIP. 19620513 198811 2 001



2. Rusliansyah, S.E.,M.Si  
NIP. 19741218 200501 1 003



3. Muhammad Iqbal, S.Pd.,M.Si  
NIP. 19900818 201903 1 012



## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini, Muh. Ibnu Yahya, menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa skripsi dengan judul “Analisis Sistem dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Terhadap Pencapaian Target Penerimaan Pajak PBB-P2 Pada UPT Pajak Daerah Wilayah III Muara Jawa” adalah hasil tulisan saya sendiri. Dengan ini menyatakan tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi. Serta tidak terdapat karya atau pendapat orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka

Apabila ternyata di dalam naskah skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur penjiplakan, saya bersedia Skripsi dan Gelar Sarjana atas nama saya dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Muara Jawa, 25 Oktober 2023



Muh. Ibnu Yahya

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI  
UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai civitas akademika Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Mulawarman, saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Muh. Ibnu Yahya

NIM : 1801035142

Program Studi : S1 Akuntansi

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, dengan ini saya menyetujui untuk memberikan izin kepada pihak UPT. Perpustakaan Universitas Mulawarman, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non-Exclusive Royalty Free Right*) atas karya tulis ilmiah berupa skripsi yang berjudul “Analisis Sistem dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Terhadap Pencapaian Target Penerimaan Pajak PBB-P2 Pada UPT Pajak Daerah Wilayah III Muara Jawa” beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini, pihak UPT. Perpustakaan Universitas Mulawarman berhak menyimpan, mengalih media atau memformat, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan skripsi saya untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Samarinda, 25 Oktober 2023



Muh. Ibnu Yahya

## RIWAYAT HIDUP



**Muh. Ibnu Yahya**, lahir pada tanggal 29 Juli Tahun 2000 di Kecamatan Muara Jawa. Penulis merupakan anak kedua dari tiga bersaudara dari pasangan Bapak Umar Yahya dan Ibu Bastiah. Pada tahun 2006 penulis memulai pendidikan Sekolah Dasar Negeri 017 Muara Jawa dan dinyatakan Lulus pada tahun 2012. Kemudian melanjutkan pendidikan Sekolah Menengah Pertama di Pondok Pesantren Syekh Muhammad Arsyad Al-Banjari kilo 19,5 Kota Balikpapan dan dinyatakan Lulus pada tahun 2015. Setelah itu, penulis kembali melanjutkan kembali pendidikan Sekolah Menengah Atas Negeri 01 Muara Jawa dan dinyatakan Lulus pada tahun 2018.

Pada tahun 2018 penulis melanjutkan pendidikan Keperguruan Tinggi Negeri di Fakultas ekonomi dan Bisnis Universitas Mulawarman dengan pilihan Jurusan Akuntansi. Kemudian pada tahun 2021 penulis melakukan program kuliah kerja nyata angkatan 47 bertempat di Desa Anggana, Kecamatan Anggana, Kabupaten Kutai Kartanegara, Provinsi Kalimantan Timur.

Samarinda, 25 Oktober 2023

Muh Ibnu Yahya

## **KATA PENGANTAR**

Segala puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan Rahmat dan Karunianya, sehingga segala aktivitas dalam kehidupan ini diberikan kemudahan dan keberkahan. Serta salawat serta salam tak lupa saya tuturkan kepada junjungan Nabi Besar Muhammad SAW. Dengan keberkahan yang telah dilimpahkan oleh Allah SWT sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Analisis Sistem Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Pencapaian Target Pendapatan Asli Daerah di Kecamatan Muara Jawa” dan sebagai salah satu syarat untuk dapat memperoleh gelar sarjana akuntansi pada Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Mulawarman Samarinda.

Selama proses penyusunan skripsi, penulis telah menerima banyak bantuan berupa arahan, masukan, serta motivasi. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan rasa terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. Ir. H. Abdunnur, M.Si selaku Rektor Universitas Mulawarman Samarinda
2. Prof. Dr. Hj. Syarifah Hidayah, S.E.,M.Si. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Mulawarman
3. Ibu Dwi Risma Deviyanti, S.E.,M.Si.,Ak.,CA.,CSRS.,CSRA selaku Ketua Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Mulawarman
4. Dr. Wulan Iyhg Ratna Sari, S.E.,M.Si.,CSP selaku Sekertaris Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Mulawarman

5. Dr. H. Zaki Fakhroni, AK.,CA.,CTA.,CFrA.,CSRS.,CIQaR selaku Ketua Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Mulawarman
6. Ibu Dwi Risma Deviyanti, S.E.,M.Si.,Ak.,CA.,CSRS.,CSRA selaku Dosen Pembimbing Skripsi saya yang telah memberikan banyak sekali bimbingan, arahan,masukkan serta bantuan yang sangat berpengaruh dalam penyelesaian skripsi ini.
7. Dr. Hj. Anisa Kusumawardani, SE., M.Si., CSRS selaku Dosen Wali selama masa perkuliahan di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Mulawarman
8. Bapak dan Ibu Dosen di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Mulawarman yang telah memberikan ilmu pengetahuan yang bermanfaat selama masa perkuliahan
9. Seluruh Staff Akademik dan Tata Usaha Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Mulawarman yang telah membantu proses administrasi selama masa perkuliahan
10. Kepala dan Staff UPT Pajak daerah wilayah III Muara Jawa yang telah membantu penulis untuk data yang diperlukan dalam penelitian
11. Kepada kedua orang tua tersayang bapak Umar Yahya dan Ibu Bastiah yang selalu memberikan motivasi, dukungan, serta do'a yang tiada henti-hentinya untuk saya. Dan tak lupa kakak saya Rodyatunnisa Yahya dan adik saya Rolyathifa Yahya yang selalu mensupport kegiatan yang saya lakukan.

12. Teman-teman seperjuangan selama perkuliahan Arif, Aspian, Reza, Heri, Daniar, Adli, Hastutik, Cynthia, Naseh, yang selalu memberikan semangat serta membantu dalam penyusunan skripsi ini
13. Serta seluruh pihak yang terlibat secara tidak langsung maupun langsung yang telah membantu dalam proses menyelesaikan skripsi ini yang tidak bisa disebutkan satu persatu

Semoga segala dukungan serta bantuan selama ini yang telah diberikan kepada penulis nantinya akan mendapatkan balasan yang lebih besar dari Allah SWT. Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini tidak terlepas dari adanya kekurangan dan terdapat banyak kekurangan, oleh karena itu penulis dengan terbuka menerima kritik dan saran guna perbaikan skripsi ini. Demikianlah semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat dan pengetahuan kepada setiap orang yang membacanya.

Samarinda, 25 Oktober 2023



Muh. Ibnu Yahya

## ABSTRAK

**Muh. Ibnu Yahya, 2023.** Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan mendeskripsikan bagaimana sistem dan prosedur pemungutan pajak bumi dan bangunan yang dilaksanakan pada kantor pelayanan pajak daerah UPT Pajak Daerah wilayah III Muara Jawa. Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari objek penelitian, data tersebut berupa data laporan realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan Tahun 2018-2021, wawancara dan catatan pendukung lainnya. Metode pengumpulan data menggunakan metode wawancara dan dokumentasi. Teknik analisis data menggunakan teknik deskriptif yaitu pengumpulan data, reduksi data, perbandingan data dengan peraturan yang berlaku, dan penarikan kesimpulan. Hasil penelitian yang diperoleh menyatakan bahwa pelaksanaan sistem dan prosedur pemungutan pajak bumi dan bangunan pada UPT Pajak daerah Wilayah III Muara Jawa masih belum sesuai dengan peraturan yang berlaku, adapun yang menjadi hambatannya yaitu data PBB yang belum terupdate dan rendahnya kesadaran wajib pajak dalam melunasi utang pajaknya.

**Kata Kunci:** Sistem dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan, Target dan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan

## ABSTRACT

*Muh. Ibnu Yahya, 2023. This research aims to find out and describe how the system and procedures for collecting land and building tax are carried out at the regional tax service office of the UPT Regional Tax Region III Muara Jawa. This research is qualitative with a descriptive approach. The data source used in this research is primary data, namely data obtained directly from the research object. This data is in the form of reports on the realization of land and building tax revenues for 2018–2021, interviews, and other supporting notes. The data collection method uses interviews and documentation methods. The data analysis technique uses descriptive techniques, namely data collection, data reduction, data comparison with applicable regulations, and drawing conclusions. The research results obtained state that the implementation of the land and building tax collection system and procedures at the Regional Tax UPT Region III Muara Jawa is still not in accordance with applicable regulations. The obstacles are the PBB data, which has not been updated, and the low awareness of taxpayers about paying off their tax debts.*

**Keywords:** *Land and Building Tax Collection System and Procedures, Land and Building Tax Revenue Target and Realization.*

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN IDENTITAS TIM PENGUJI</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI</b> .....	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN KESEDIAAN PUBLIKASI KARYA TULIS</b> .....	<b>v</b>
<b>RIWAYAT HIDUP</b> .....	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>vii</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>x</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>xi</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xii</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xv</b>
<b>DAFTAR SINGKATAN</b> .....	<b>xvi</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xvii</b>
<b>BAB I</b> .....	<b>1</b>
<b>PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Rumusan Masalah .....	6
1.3. Tujuan Penelitian .....	6
1.4. Manfaat Penelitian .....	6
<b>BAB II</b> .....	<b>8</b>
<b>KAJIAN PUSTAKA</b> .....	<b>8</b>
2.1. Definisi Sistem dan Prosedur .....	8
2.1.1. Definisi Sistem .....	8
2.1.2. Definisi Prosedur.....	8
2.2. Pajak .....	8
2.2.1. Definisi Pajak .....	8
2.2.2. Fungsi Pajak .....	9
2.1.3. Pengelompokkan Pajak .....	9
2.1.4. Sistem Pemungutan Pajak .....	11
2.3. Pendapatan Asli Daerah.....	11
2.4. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan .....	13
2.4.1. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan .....	13
2.4.2. Subjek dan Objek Pajak Bumi dan Bangunan .....	13
2.4.3. Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan .....	15
2.4.4. Tarif Pajak Bumi dan Bangunan .....	16
2.4.5. Syarat Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan .....	17
2.5. Sistem dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Menurut Peraturan Bupati Kutai Kartanegra No 14 Tahun 2020 .....	18
2.5.1. Prosedur Pendaftaran .....	18
2.5.2. Prosedur Pendataan .....	19
2.5.3. Prosedur Penetapan .....	19

2.5.4. Prosedur Pembayaran.....	20
2.5.5. Prosedur Penagihan.....	20
2.6. Hambatan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan .....	22
2.7. Penelitian Terdahulu .....	23
<b>BAB III.....</b>	<b>27</b>
<b>METODE PENELITIAN .....</b>	<b>27</b>
3.1. Definisi Operasional .....	27
3.2. Jenis Penelitian .....	27
3.3. Tempat Penelitian .....	28
3.5. Jenis dan Sumber Data.....	28
3.6. Metode Pengumpulan Data.....	29
3.7. Analisis Data.....	30
<b>BAB IV .....</b>	<b>32</b>
<b>PEMBAHASAN .....</b>	<b>32</b>
4.1. Hasil Penelitian .....	32
4.2. Gambaran Umum UPT Pajak daerah Wilayah III Muara Jawa.....	32
4.2.1. UPT Pajak Daerah Wilayah III Muara Jawa.....	32
4.2.2. Visi dan Misi UPT Pajak daerah Wilayah III Muara Jawa .....	32
4.2.3. Struktur Organisasi.....	33
4.3. Sistem dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di UPT Pajak Daerah Wilayah III Muara Jawa .....	37
4.3.1. Prosedur Pendaftaran Objek Pajak Bumi dan Bangunan .....	38
4.3.2. Prosedur Pendataan dan Penilaian Objek Pajak Bumi dan Bangunan .....	39
4.3.3. Prosedur Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan .....	41
4.3.4. Prosedur Penagihan Pajak Bumi dan Bangunan .....	42
4.3.5. Pencatatan Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan.....	43
4.3.6. Flowchart Prosedur Pemungutan PBB- P2 Pada UPT Pajak Daerah Wilayah III Muara Jawa .....	44
4.4. Perbandingan Pelaksanaan Sistem dan Prosedur Pemungutan PBB-P2 Pada UPT Pajak Daerah Wilayah III Muara Jawa dengan Perbup Kutai Kartanegara No 14 Tahun 2020 .....	45
4.5. Faktor Pendukung dan Penghambat Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Dalam Meningkatkan Penerimaan PBB-P2 .....	50
4.5.1. Faktor Pendukung .....	50
4.5.2. Faktor Penghambat.....	51
<b>BAB V.....</b>	<b>54</b>
<b>PENUTUP.....</b>	<b>54</b>
5.1. Kesimpulan .....	54
5.2. Saran .....	54
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>56</b>

## DAFTAR TABEL

### Halaman

Tabel 1.1 Ketetapan dan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2018-2021 Pada UPT Pajak Daerah Wilayah III Muara Jawa.....	4
Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu .....	24
Tabel 4.1 Perbandingan Pelaksanaan Sistem dan Prosedur Pemungutan PBB-P2 Pada UPT Pajak Daerah wilyah III Muara Jawa Dengan Perbup Kutai Kartanegara No 14 Tahun 2020.....	45

## DAFTAR GAMBAR

	<b>Halaman</b>
Gambar 2. 1 Kerangka Berpikir .....	26
Gambar 4. 1 Struktur Organisasi.....	33
Gambar 4. 2 Flowchart Prosedur PBB-P2 .....	44

## **DAFTAR SINGKATAN**

NJOP	: Nilai Jual Obyek Pajak
NJKP	: Nilai Jual Kena Pajak
NJOPTKP	: Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak
PAD	: Pendapatan Asli Daerah
PBB	: Pajak Bumi Dan Bangunan
PBB-P2	: Pajak Bumi Dan Bangunan Pedesaan Dan Perkotaan
WP	: Wajib Pajak
SPPT	: Surat Pemberitahuan Pajak Terutang
SPOP	: Surat Pemberitahuan Obyek Pajak
LSPOP	: Lampiran Surat Pemberitahuan Obyek Pajak
STPD	: Surat Tagihan Pajak Daerah
SPPD	: Surat Setoran Pajak Daerah
SKPD	: Surat Ketetapan Pajak Daerah
SPTPD	: Surat Pemberitahuan Pajak Daerah

## DAFTAR LAMPIRAN

	<b>Halaman</b>
Lampiran 1 Transkrip Wawancara .....	59
Lampiran 2 Surat Izin Penelitian.....	64
Lampiran 3 Laporan Realisasi Penerimaan PBB Tahun 2018.....	65
Lampiran 4 Laporan Realisasi Penerimaan PBB Tahun 2019.....	65
Lampiran 5 Laporan Realisasi Penerimaan PBB Tahun 2020.....	66
Lampiran 6 Laporan Realisasi Penerimaan PBB Tahun 2021 .....	66
Lampiran 7 Surat Permohonan Pendaftaran Objek PBB Baru .....	67
Lampiran 8 Format SPOP .....	68
Lampiran 9 Surat Kuasa.....	69
Lampiran 10 Dokumentasi Wawancara .....	71

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Memasuki masa otonomi daerah saat ini, setiap daerah diberikan kekuasaan untuk mengendalikan dan mengurus rumah tangga daerahnya masing-masing, yaitu dengan memanfaatkan sumber daya ekonomi dan keuangan yang dikuasai oleh masing-masing daerah. Menurut Undang-Undang No 1 Tahun 2022 Pasal 1 menyatakan bahwa daerah otonom adalah “kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai batas (wilayah yang berwenang mengurus urusan pemerintahan daerah) dan kepentingan masyarakat setempat menurut prakarsa sendiri berdasarkan aspirasi masyarakat dalam sistem negara kesatuan republik Indonesia”.

Penetapan Undang-Undang No 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah merupakan suatu tuntutan reformasi. Hal ini memotivasi pemerintah daerah untuk berupaya meningkatkan pendapatan daerah guna mendukung inisiatif pembangunan dan melaksanakan tujuan yang telah ditentukan. Dalam meningkatkan kesejahteraan rakyatnya, pemerintah daerah harus mampu memaksimalkan pendapatan daerahnya. Hal ini karena salah satu kriteria kemampuan pemerintah daerah dalam melaksanakan pembangunan adalah melihat sejauh mana pemerintah daerah mampu mengelola kekayaan daerah yang dimiliki guna membiayai pembangunan. Untuk mengurangi ketergantungan terhadap pemerintah pusat, pemerintah daerah diharapkan dapat mengembangkan sumber pendanaan yang bersumber dari Pendapatan Asli Daerah

(PAD). Berdasarkan hal tersebut, maka pemerintah daerah berusaha lebih meningkatkan potensi penerimaan pendapatan asli daerah.

Pendapatan asli daerah merupakan tanda kemampuan daerah dalam membiayai (jalannya) urusan pemerintahan di masing-masing daerah (Nugrahadi, 2018). Pendapatan asli daerah adalah pendapatan yang diperoleh dari pajak daerah, hasil retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan yang dipisahkan dan pendapatan asli daerah lainnya yang sah, hal ini dimaksudkan untuk memberikan keleluasaan kepada pemerintah daerah dalam menggali sumber pembiayaan dalam penyelenggaraan otonomi daerah sebagai perwujudan asas desentralisasi (Asriyani & Susena, 2016). Salah satu urusan yang dikelola oleh pemerintah daerah adalah pajak daerah, yaitu suatu kewajiban bagi daerah yang ditetapkan dengan undang-undang dan dibayarkan oleh perseorangan atau badan tanpa memperoleh manfaat langsung sebagai imbalan atas kesejahteraan seluruh penduduk daerah dan digunakan sebagai sumber pendanaan untuk kepentingan daerah yang bertujuan untuk mensejahterahkan rakyat. Salah satu jenis pajak daerah yang memberikan peranan penting bagi penerimaan pendapatan asli daerah ialah pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2).

Pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan adalah pungutan atas tanah dan bangunan karena adanya keuntungan dan/atau kedudukan sosial ekonomi bagi seseorang atau badan yang mempunyai hak atasnya atau memperoleh manfaat dari padanya (Himawan & Bahtiar, 2021). Pada hakikatnya pembayaran pajak bumi dan bangunan merupakan salah satu sarana perwujudan kerjasama nasional dalam pembiayaan negara dan pembangunan nasional, sehingga dalam pelaksanaannya

harus memperhatikan asas kepastian hukum, keadilan dan kemudahan serta didukung dengan sistem administrasi perpajakan yang memudahkan wajib pajak. Pemungutan pajak bumi dan bangunan tersebut berlaku pada wilayah perdesaan dan perkotaan.

Dimasa otonomi daerah seperti sekarang ini, setiap pemerintahan daerah mempunyai tanggung jawab dan hak untuk mengatur kebutuhannya sendiri dalam rangka menyelenggarakan pemerintahan daerah dan melayani masyarakat secara efektif dan efisien (Irianti & Niswah, 2021). Salah satu daerah yang telah menerapkan otonomi tersebut ialah Kabupaten Kutai Kartanegara. Dalam rangka menjalankan otonomi daerah pemerintah Kabupaten Kutai Kartanegara berhak dan berwenang memungut pajak dari masyarakat dengan berdasarkan kepada Peraturan dan UU yang berlaku. Dalam proses pelaksanaan pemungutan pajak pemerintah Kabupaten Kutai Kartanegara dibantu oleh petugas pemungutan pajak yang berada di tiap-tiap Kecamatan. UPT Pajak Daerah Wilayah III Muara Jawa merupakan salah satu unit pelaksana teknis pemungutan pajak yang terletak di Kecamatan Muara Jawa Kabupaten Kutai Kartanegara untuk wilayah tugas Kecamatan Muara Jawa dan Samboja

Salah satu tugas dalam tahapan administrasi pajak daerah adalah menetapkan target penerimaan pajak daerah. Penetapan target pajak harus dilakukan secara tepat dengan melakukan evaluasi dan perhitungan secara akurat terhadap potensi riil penerimaan suatu jenis pajak. Dengan demikian, target pajak berfungsi sebagai gambaran akurat tentang kemungkinan pendapatan yang dapat diperoleh dari objek pajak yang telah didokumentasikan dengan benar.

Namun dalam kenyataannya, penerimaan pendapatan asli daerah pada UPT Pajak daerah wilayah III Muara Jawa untuk wilayah tugasnya yaitu Kecamatan Muara Jawa dan Samboja masih belum mencapai target, hal tersebut terjadi karena masih banyak masyarakat yang tidak melakukan pembayaran pajak, salah satunya yaitu pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2). Hal tersebut dapat dilihat dari tabel sebagai berikut:

**Tabel 1.1 Ketetapan dan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2018-2021 Pada UPT Pajak Daerah Wilayah III Muara Jawa**

Tahun	Kecamatan	Ketetapan SPPT		Realisasi Penerimaan		
		SPPT	Ketetapan	SPP T	Ketetapan	%
2018	Muara Jawa	14783	Rp733.268.323	3225	Rp244.365.133	33,3%
	Samboja	7051	Rp264.465.487	2293	Rp141.501.138	53,5%
	Samboja Barat	8525	Rp338.904.080	2981	Rp182.588.253	53,9%
2019	Muara Jawa	14812	Rp832.879.337	3057	Rp285.529.996	34,3%
	Samboja	6244	Rp259.023.135	2887	Rp159.311.913	61,5%
	Samboja Barat	9162	Rp430.415.724	4087	Rp250.515.397	58,2%
2020	Muara Jawa	13314	Rp1.184.327.765	3173	Rp342.808.408	28,9%
	Samboja	7520	Rp423.005.373	2905	Rp193.512.762	45,7%
	Samboja Barat	11101	Rp591.097.556	4584	Rp322.113.302	54,5%
2021	Muara Jawa	15584	Rp1.138.149.644	2297	Rp235.344.061	20,7%
	Samboja	7889	Rp4.262.663.266	1720	Rp131.782.287	3,1%

*Disambung ke halaman berikutnya*

**Tabel 1.1 Sambungan**

	Samboja Barat	13582	Rp625.745.433	4796	Rp235.422.084	37,6 %
	Total	129567	Rp11.356.908.582	38005	Rp2.928.072.752	25,8 %

*Sumber: kantor UPT Pajak Daerah Wilayah III Muara Jawa*

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa dari total 129.567 pajak yang terutang melalui surat pemberitahuan pajak terutang (SPPT) selama tahun 2018 hingga 2021 hanya 38.005 SPPT yang dibayarkan oleh wajib pajak bumi dan bangunan. Dengan demikian, dari potensi pendapatan sebesar Rp. 11.356.908.582 hanya terealisasi sebesar Rp. 2.928.072.752 atau hanya sebesar 25,8% saja dari target yang ditetapkan, bahkan setiap tahun jumlah wajib pajak yang melunasi utang pajaknya berkurang. Jika kondisi tersebut terus berlanjut, maka dikhawatirkan akan menjadi masalah yang lebih besar dan menghambat pencapaian penerimaan pajak bumi dan bangunan. Oleh karena itu, diperlukan strategi yang tepat untuk diterapkan dalam pengelolaan pajak bumi dan bangunan.

Mengingat pentingnya pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) sebagai salah satu sumber pendapatan daerah untuk menunjang pembangunan dan penyelenggaraan pemerintahan, maka diperlukan adanya penanganan yang cermat dan perhatian dari semua pihak baik dari pemungut pajak, wajib pajak, maupun proses pemungutan itu sendiri.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Analisis Sistem dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Terhadap Pencapaian Target Penerimaan Pajak PBB-P2 Pada UPT Pajak Daerah Wilayah III Muara Jawa”.

## **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1) Bagaimana sistem dan Prosedur pemungutan pajak bumi dan bangunan pada UPT Pajak Daerah Wilayah III Muara Jawa?
- 2) Apa saja faktor pendukung dan penghambat dalam pencapaian target penerimaan pajak bumi dan bangunan pada UPT Pajak Daerah Wilayah III Muara Jawa?

## **1.3. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian ini adalah:

- 1) Untuk mengetahui sistem dan prosedur pemungutan pajak bumi dan bangunan pada UPT Pajak Daerah Wilayah III Muara Jawa
- 2) Untuk mengetahui faktor pendukung dan penghambat dalam pencapaian target penerimaan pajak bumi dan bangunan pada UPT Pajak Daerah Wilayah III Muara Jawa.

## **1.4. Manfaat Penelitian**

Dalam penelitian ini, manfaat penelitian dibagi menjadi dua yaitu manfaat teoritis dan manfaat praktis

1. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi pemerintah daerah Kabupaten Kutai Kartanegara agar dapat meningkatkan pemungutan pajak bumi dan bangunan serta mampu mengidentifikasi faktor penghambat dalam pelaksanaan pemungutan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan.

2. Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan bacaan atau sumber referensi bagi penelitian selanjutnya yang berhubungan dengan sistem dan prosedur pemungutan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan gambaran mengenai sistem dan prosedur pemungutan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan pada UPT Pajak daerah wilayah III Muara Jawa.

## **BAB II**

### **KAJIAN PUSTAKA**

#### **2.1. Definisi Sistem dan Prosedur**

##### **2.1.1. Definisi Sistem**

Sistem adalah kumpulan komponen yang bekerja sama untuk mencapai tujuan tertentu (Wijoyo, 2021). Sistem merupakan himpunan atau kumpulan dari beberapa komponen yang dan saling berhubungan, berkolaborasi serta membentuk suatu kesatuan untuk mencapai tujuan dari tujuan tersebut (Rusdiana & Moch, 2014). Sistem dapat juga diartikan sebagai suatu kesatuan yang terdiri dari beberapa subsitem atau komponen yang tertata, teratur, saling ketergantungan, saling berinteraksi, dan tidak dapat dipisahkan (*integratif*) dalam mewujudkan suatu tujuan (Sadikin & Wiranda, 2022).

##### **2.1.2. Definisi Prosedur**

Prosedur adalah serangkaian tahapan yang harus dijalankan dalam melakukan transaksi atau kegiatan perusahaan (Sadikin & Wiranda, 2022). Prosedur adalah serangkaian tindakan atau kegiatan yang dilakukan secara berulang-ulang dengan cara yang sama (Muda et al., 2017).

#### **2.2. Pajak**

##### **2.2.1. Definisi Pajak**

Pajak ialah iuran dari rakyat kepada negara berdasarkan undang-undang, tanpa adanya imbalan atau timbal balik yang secara langsung dapat ditunjukkan yang

digunakan untuk biaya rutin dan pembangunan (Suparno, 2012). Menurut Yuesti, (2017) pajak adalah pembayaran sah yang dilakukan masyarakat kepada negara berdasarkan undang-undang, sehingga dapat dipaksakan dan tidak mendapat balas jasa secara langsung.

Menurut Undang-undang No 1 Tahun 2022 tentang hubungan keuangan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah, pajak adalah “iuran wajib kepada daerah yang terutang oleh perorangan atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak ada balasan secara langsung dan digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

### **2.2.2. Fungsi Pajak**

Ada 2 fungsi pajak yaitu:

1. Fungsi penerimaan (*budgetair*) yaitu pajak sebagai sumber keuangan bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya
2. Fungsi mengatur (*regulerend*) yaitu pajak sebagai alat untuk mengontrol atau melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang sosial atau ekonomi (Halim et al., 2020).

### **2.1.3. Pengelompokan Pajak**

Pajak dapat diungkapkan dalam tiga kelompok yaitu:

1. Menurut golongannya
  - a) Pajak langsung, yaitu pajak yang dipungut secara berulang-ulang kepada wajib pajak berdasarkan surat ketetapan pajak yang dibuat oleh kantor pajak. Contohnya seperti pajak penghasilan dan PBB

b) Pajak tidak langsung, yaitu pajak yang dikenakan kepada wajib pajak apabila wajib pajak tersebut melakukan perbuatan atau peristiwa tertentu. Contohnya adalah pajak penjualan atas barang mewah. Pajak ini hanya dapat dikenakan jika ada wajib pajak yang melakukan penjualan atas barang mewah dan pajak pertambahan nilai.

## 2. Menurut sifatnya

a) Pajak subjektif, yaitu pajak yang pemungutannya berdasarkan subjeknya, dimana keadaan pajak itu sendiri dapat mempengaruhi jumlah yang harus dibayar. Contohnya seperti pajak penghasilan

b) Pajak objektif, yaitu pajak yang pemungutannya berdasarkan objeknya. Pajak yang bersumber dan fokus pada objeknya serta kurang memperhatikan subjeknya. Contohnya seperti, pajak pertambahan nilai (PPN), pajak bumi dan bangunan (PBB) dan lain sebagainya.

## 3. Menurut pemungut dan pengelolanya

a) Pajak pusat, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat melalui aparaturnya, yaitu direktur jenderal pajak, kantor pemeriksaan pajak yang tersebar di seluruh Indonesia dan sebagainya. Contohnya yaitu, pajak penghasilan (PPH), pajak pertambahan nilai (PPN) dan lain sebagainya.

b) Pajak daerah, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dan terbatas pada masyarakat daerah itu sendiri, baik yang dilakukan oleh pemerintah daerah tingkat I (pajak provinsi) maupun pemerintah daerah tingkat II (pajak kota/kabupaten). Contohnya yaitu, pada tingkat I seperti pajak kendaraan bermotor dan kendaraan diatas air, pajak rokok adapun

pada tingkat II seperti pajak restoran, hotel, pajak bumi dan bangunan dan lain sebagainya.

#### **2.1.4. Sistem Pemungutan Pajak**

Sistem pemungutan pajak ada tiga, yaitu *official assessment system*, *self assessment system* dan *with holding assessment system*.

1. *Official assessment system*, adalah sistem pemungutan pajak yang memberikan kewenangan kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak.
2. *Self assessment system*, adalah sistem pemungutan pajak yang memberikan kewenangan kepada wajib pajak untuk menentukan besarnya pajak terutang.
3. *With holding assessment system*, adalah sistem pemungutan pajak yang memberikan kewenangan kepada pihak ketiga (bukan fiskus dan bukan wajib pajak) untuk menentukan besarnya pajak terutang (Isroah, 2013).

#### **2.3. Pendapatan Asli Daerah**

Menurut Undang-Undang No 1 Tahun 2002, Pendapatan Asli Daerah adalah Pendapatan yang diperoleh dari pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Selain itu, tujuan pendapatan asli daerah ialah memberikan keleluasaan kepada daerah dalam mencari pendanaan dalam pelaksanaan otonomi daerah sebagai perwujudan prinsip desentralisasi”.

- a. Pajak Daerah

Pajak daerah adalah iuran wajib yang dibayarkan oleh orang pribadi ataupun badan kepada daerah dan tidak ada imbalan langsung. pajak daerah dapat dipungut sesuai dengan peraturan yang berlaku dan digunakan untuk mendanai keuangan pemerintah daerah dan pembangunan daerah.

b. Retribusi Daerah

Retribusi daerah adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau izin tertentu yang khusus diberikan atau disediakan oleh pemerintah daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan.

c. Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah Yang Dipisahkan

Hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan adalah pendapatan daerah yang diperoleh dari pengelolaan kekayaan yang dipisahkan.

d. Lain-Lain Pendapatan Asli Daerah Yang Sah.

Lain-lain pendapatan asli daerah yang sah meliputi hasil penjualan kekayaan daerah yang tidak dapat dipisahkan, jasa giro, pendapatan bunga, keuntungan selisih nilai tukar rupiah terhadap mata uang asing, potongan komisi ataupun bentuk lain akibat penjualan dan pengadaan barang atau jasa oleh daerah.

Dalam upaya meningkatkan pendapatan asli daerah, daerah dilarang untuk menetapkan peraturan daerah tentang pendapatan yang menimbulkan ekonomi biaya tinggi dan yang menghambat mobilitas penduduk, jasa antar daerah, lalu lintas barang dan kegiatan ekspor/impor.

## **2.4. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan**

### **2.4.1. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan**

Menurut Undang-Undang No 1 Tahun (2022) Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan adalah “pajak atas bumi dan bangunan yang dimiliki, dikuasai dan dimanfaatkan oleh perorangan atau badan”.

Pajak bumi dan bangunan adalah pungutan atas tanah dan bangunan yang timbul karena adanya keuntungan dan kedudukan sosial ekonomi bagi seseorang atau badan yang berhak atasnya atau memperoleh manfaat darinya (Himawan & Bahtiar, 2021).

Pajak bumi dan bangunan merupakan salah satu penerimaan pusat yang sebagian besar pendapatannya (90%) dikembalikan ke daerah yang memungutnya. Pajak bumi dan bangunan dikenakan pada lima sektor yaitu perkotaan, perdesaan, pertambangan, perkebunan dan kehutanan (Windiarti & Sofyan, 2018).

### **2.4.2. Subjek dan Objek Pajak Bumi dan Bangunan**

Berdasarkan Undang-Undang No 1 Tahun 2022 pada pasal 39 ayat 1 menyebutkan bahwa Subjek pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan adalah “perorangan atau badan yang benar-benar mempunyai hak atas tanah dan bangunan atau menguasai, memiliki dan memperoleh manfaat dari padanya. Objek pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) adalah tanah dan bangunan yang dikuasai atau dimiliki dan dimanfaatkan oleh perorangan atau badan, kecuali kawasan yang dipergunakan untuk usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan. Adapun objek pajak yang dikecualikan dari pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan adalah objek pajak yang:

- a. Dipergunakan oleh pemerintah pusat dan daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan
- b. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum dalam bidang sosial, ibadah, pendidikan, kesehatan, dan kebudayaan nasional yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan
- c. Dipergunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu
- d. Merupakan hutan lindung, hutan wisata, hutan suaka alam, taman nasional, lahan penggembalaan yang dikuasai desa, dan tanah negara yang belum dibebani hak
- e. Digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan prinsip perlakuan timbal balik
- f. Digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan.
- g. Bumi dan bangunan untuk moda raya terpadu, jalur kereta api, lintas raya terpadu atau yang sejenisnya.
- h. Bumi dan bangunan tempat tinggal lainnya berdasarkan NJOP tertentu yang ditetapkan oleh kepala daerah
- i. Bumi dan bangunan yang dipungut pajak bumi dan bangunan oleh pemerintah

Objek pajak bumi dan bangunan adalah bumi dan bangunan. Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang berada dibawahnya. Permukaannya meliputi tanah dan perairan pedalaman, termasuk rawa-rawa tambak perairan, serta laut

teritorial Negara Kesatuan Republik Indonesia. Pengertian bangunan adalah suatu konstruksi teknis yang ditanam atau melekat secara permanen pada tanah atau perairan (Himawan & Bahtiar, 2021).

### **2.4.3. Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan**

Berdasarkan Undang-Undang No 1 Tahun 2022 dalam Pasal 40 tentang dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan adalah “Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP ditetapkan berdasarkan proses penilaian PBB-P2”. Dalam hal ini, objek pajaknya adalah tanah dan bangunan. NJOP ditetapkan setiap tiga tahun, kecuali objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahunnya sesuai dengan perkembangan wilayahnya dan besaran NJOPnya ditentukan oleh kepala daerah. Penetapan NJOP didasarkan pada beberapa hal seperti:

1. Dasar penetapan NJOP bumi:
  - a) Letak
  - b) Peruntukan
  - c) Pemanfaatan
  - d) Kondisi lingkungan
2. Dasar penetapan NJOP bangunan:
  - a) Bahan yang digunakan dalam membangun
  - b) Letak
  - c) Rekayasa
  - d) Kondisi lingkungan

#### 2.4.4. Tarif Pajak Bumi dan Bangunan

Berdasarkan Undang-undang No 1 Tahun 2022 dalam Pasal 41 menyatakan bahwa tarif pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan ditetapkan paling tinggi 0,5% dan untuk lahan produksi pangan dan peternakan ditetapkan lebih rendah dibandingkan tarif lahan lainnya dan tarif PBB-P2 ditetapkan berdasarkan peraturan daerah. Besarnya pokok PBB-P2 yang terutang dihitung dengan mengalikan tarif dan dasar pengenaan PBB-P2, yang dirumuskan sebagai berikut:

$$\text{Pajak Bumi Dan Bangunan} = \text{Tarif} \times \text{Dasar Pengenaan Pajak}$$

$$\text{Pajak Bumi Dan Bangunan} = \text{Tarif} (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})$$

Keterangan:

- a) Tarif yaitu pungutan PBB-P2 menurut Pasal 41 dalam UU No 1 Tahun 2022, menyebutkan tarif tertinggi pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan ditetapkan sebesar 0,5% sedangkan untuk besaran pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan diberikan kepada masing-masing daerah untuk diatur sesuai peraturan daerah dan mengacu pada batasan tertinggi.
- b) Dasar pengenaan pajak adalah nilai jual objek pajak dikurangi dengan nilai jual objek pajak tidak kena pajak (NJOPTKP)
- c) NJKP adalah besaran nilai yang dimasukkan dalam perhitungan pajak terutang dan merupakan bagian dari NJOP dan besarnya nilai NJKP berhubungan dengan besaran nilai dari NJOP. Jika nilai jual objek pajak

kurang dari 1 Miliar maka akan dikenakan NJKP sebesar 20% dan apabila NJOP lebih dari 1 Miliar maka akan dikenakan NJKP sebesar 40%.

- d) Nilai jual objek pajak, yaitu rata-rata harga jual dan beli suatu properti antara penjual dan pembeli yang terjadi secara merata. Apabila tidak terjadi transaksi antara penjual dan pembeli, maka dapat diganti dengan harta lain yang nilainya sebanding.
- e) Besarnya NJOPTKP ditetapkan paling rendah Rp. 10.000.000,- untuk setiap wajib pajak (selanjutnya NJOPTKP ditetapkan oleh masing-masing daerah berdasarkan Peraturan daerah). Contoh NJOPTKP Kabupaten I adalah Rp.11.000.000, Kabupaten H adalah Rp. 12.000.000.

#### **2.4.5. Syarat Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan**

Agar pemungutan pajak tidak menimbulkan hambatan atau perlawanan, maka pemungutan pajak harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Pemungutan pajak harus dilakukan secara adil (syarat keadilan), sesuai dengan tujuan hukum, yaitu mencapai keadilan, Undang-undang dan pelaksanaan pemungutan harus adil.
2. Pemungutan pajak harus berdasarkan Undang-undang (syarat yuridis). Di Indonesia, perpajakan diatur dalam UUD 1945, Pasal 23A yang menyatakan bahwa pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang.
3. Tidak mengganggu perekonomian (syarat ekonomis). Pungutan tidak boleh mengganggu kelancaran kegiatan produksi dan perdagangan agar tidak menimbulkan keterpurukan perekonomian masyarakat.

4. Pemungutan pajak harus efisien (syarat finansial). Sesuai fungsi budgetair, biaya pemungutan pajak harus ditekan agar lebih rendah dibandingkan dengan hasil pemungutannya.
5. Sistem pemungutan pajak harus sederhana. Sistem pemungutan yang sederhana akan memudahkan dan mendorong masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakannya. Persyaratan ini telah dipenuhi oleh Undang-undang perpajakan yang baru (Isroah, 2013).

## **2.5. Sistem dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Menurut Peraturan Bupati Kutai Kartanegara No 14 Tahun 2020**

### **2.5.1. Prosedur Pendaftaran**

Pendaftaran pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) dilakukan dalam rangka pencatatan pertama kali bagi badan atau orang pribadi yang mendaftarkan diri atau terdaftar berdasarkan jaringan untuk menjadi wajib pajak dengan informasi yang lengkap sesuai kebutuhan. Tahapan kegiatan pendaftaran objek pajak adalah sebagai berikut:

- 1) Wajib pajak datang ke Bapenda atau UPTD Pajak daerah Bapenda untuk mengambil formulir pendaftaran.
- 2) Wajib pajak mengisi dan menandatangani formulir pendaftaran dengan lengkap dan benar.
- 3) Formulir pendaftaran yang telah diisi dikembalikan ke Bapenda atau UPTD pajak daerah Bapenda.

- 4) Setelah wajib pajak menyerahkan dokumen, maka wajib pajak akan diberikan nomor registrasi sebagai bukti pendaftaran, setelah dicatat terlebih dahulu dalam buku register.
- 5) Petugas administrasi pendaftaran menerima dan akan memeriksa kelengkapan dokumen pendaftaran wajib pajak. Apabila pengisian formulir pendaftaran telah dinyatakan benar dan lengkap, maka petugas Bapenda atau UPTD pajak daerah bapenda menginputnya secara sistem atau dicatat dalam daftar formulir pendaftaran, diberi tanda, dan tanggal diterima kemudian dicatat ke dalam kartu data untuk menentukan tanggal mulai daftar pokok wajib pajak dan dibuatkan kartu NPWPD. Namun apabila dokumen pendaftaran dinyatakan belum lengkap, maka akan dikembalikan kepada wajib pajak untuk dilengkapi.

### **2.5.2. Prosedur Pendataan**

Kegiatan pendataan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) dilakukan untuk memperoleh data mengenai identifikasi objek pajak, dasar pengenaan pajak dan penanggung pajak. Pendataan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) sebagaimana dimaksud dalam rangka penyampaian dan pemantauan pengembalian Surat Pemberitahuan Objek Pajak Daerah (SPOPD), mengidentifikasi objek pajak, verifikasi data objek pajak dan ukuran bidang objek pajak.

### **2.5.3. Prosedur Penetapan**

Pengenaan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) dikenakan berdasarkan *system official assessment*. Penetapan besaran pajak yang dipungut dengan *system official assessment* dapat dilakukan setelah dilakukan

perhitungan berdasarkan kartu data dengan melampirkan Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD). Hasil perhitungannya dituangkan dalam nota perhitungan pajak daerah. Berdasarkan nota perhitungan pajak daerah, kepala bidang pendaftaran dan penetapan akan menentukan besarnya pajak yang terutang dengan menerbitkan Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD) dan ditandatangani oleh kepala Bapenda. Apabila kepala bidang pendaftaran dan penetapan tidak berada di tempat atau berhalangan hadir, maka SKPD yang diterbitkan dapat ditandatangani oleh subbidang penetapan pajak atas nama kepala Bapenda.

#### **2.5.4. Prosedur Pembayaran**

Penyetoran dan pembayaran pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) yang terutang harus setorkan ke kas daerah melalui bank paling lambat 6 (enam) bulan terhitung sejak saat terutangnya pajak tercantum dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB-P2. Sebagai bukti pembayaran pajak yang terutang telah dilunasi, wajib pajak akan diberikan Surat Setoran Pajak Daerah (SPPD) atau dokumen sah lainnya yang dipersamakan yang telah dilegalisir oleh bank.

#### **2.5.5. Prosedur Penagihan**

Dalam penagihan PBB sektor perdesaan dan perkotaan, bupati dapat menerbitkan surat tagihan pajak daerah (STPD) apabila pajak pada tahun berjalan tidak atau kurang dibayar. Surat pemberitahuan pajak yang belum atau kurang dibayar setelah jatuh tempo pembayarannya dikenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% sebulan dan ditagih melalui surat tagihan pajak daerah. Pajak yang terutang berdasarkan SPPT, STPD, SKPD, surat keputusan pembetulan, surat

keputusan keberatan, dan putusan banding yang tidak atau kurang dibayar oleh wajib pajak pada waktunya, dapat ditagih dengan surat paksa yang dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Berikut beberapa tahapan pelaksanaan penagihan pajak yang dilakukan oleh pemerintah kabupaten kutai kartanegara:

- 1) Pemerintah daerah bagian dinas pajak daerah dapat melakukan penagihan pajak terutang jika batas waktu pembayaran telah lewat.
- 2) Pemerintah daerah akan mengeluarkan surat teguran oleh petugas atau wakil yang ditunjuk oleh petugas tersebut setelah 7 (tujuh) hari sejak saat jatuh tempo pembayaran. Surat teguran tidak diterbitkan terhadap penanggung pajak yang diberikan penangguhan pajak. Apabila wajib pajak tidak mematuhi surat teguran dalam jangka waktu 7(tujuh) hari, maka bidang penagihan akan menerbitkan surat teguran kedua kepada wajib pajak.
- 3) Apabila surat teguran kedua masih tidak dipatuhi, maka akan diterbitkan surat paksa. Surat paksa akan disampaikan langsung dari jurusita kepada penanggung pajak dalam waktu paling lambat 21 (dua puluh satu) hari kerja.
- 4) Apabilah jumlah pajak yang terutang yang harus dibayar masih tidak dilunasi oleh penanggung pajak setelah 2 (dua) kali 24 (dua puluh empat) jam setelah surat paksa diberitahukan kepadanya, sejak surat paksa diberitahukan kepadanya, maka pejabat segera mengeluarkan surat perintah untuk melaksanakan penyitaan
- 5) Setelah lewat waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak tanggal penyitaan dan penanggung pajak masih belum melunasi utang pajaknya, kepala Bapenda atas nama Bupati meminta pengumuman penjualan melalui lelang

atas harta wajib pajak yang bersangkutan melalui media massa ke kantor dinas kekayaan negara dan lelang.

- 6) Apabila pajak yang terutang dan biaya penagihan yang masih harus dibayar tidak dilunasi oleh penanggung pajak setelah lewat 14 (empat belas) hari terhitung sejak pengumuman lelang, maka akan dilaksanakannya penjualan barang sitaan milik penanggung pajak melalui kantor lelang (Perbup Kutai Kartanegara No 14 2020).

## **2..6. Hambatan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan**

Terdapat kendala dalam pemungutan pajak, yaitu perlawanan pasif dan perlawanan aktif:

1. Perlawanan pasif yaitu masyarakat enggan membayar pajak, hal ini disebabkan oleh:
  - a. Perkembangan intelektual dan moral masyarakat
  - b. Sistem perpajakan yang (mungkin) sulit dipahami masyarakat
  - c. Sistem pengendalian tidak dapat dijalankan atau diimplementasikan dengan baik
2. Perlawanan aktif, yaitu segala upaya dan tindakan yang ditujukan langsung kepada fiskus dengan tujuan untuk melakukan penghindaran pajak. Ada dua cara/bentuk perlawanan aktif, yaitu *Tax Avoidance* dan *Tax Evasion*
  - a. *Tax Avoidance* merupakan upaya untuk mengurangi beban pajak dengan tidak melakukan pelanggaran hukum
  - b. *Tax Evasion* merupakan upaya meringankan beban pajak dengan cara yang melanggar hukum (Isroah, 2013).

## 2.7. Penelitian Terdahulu

Beberapa penelitian terdahulu yang saya jadikan referensi dalam penulisan penelitian saya yaitu, penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Harianti. H. Basri, Herman Karamoy, dan Syermi Mintalangi (2022) dengan Judul “Analisis Sistem dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kota Manado”. Hasil dari penelitian ini menyatakan bahwa sistem dan prosedur pemungutan PBB-P2 Kota Manado sudah cukup baik dan sesuai dengan standar operasional prosedur yang berlaku. Persamaannya dengan peneliti sama-sama membahas terkait sistem dan prosedur pemungutan PBB-P2. Perbedaannya terletak pada tempat penelitian, Harianti. H. Basri, Herman Karamoy, dan Syermi melakukan penelitian di BAPENDA Kota Manado sedangkan peneliti melakukan penelitian di UPT Pajak Daerah Wilayah III Muara Jawa.

Penelitian yang dilakukan oleh Neneng Mulyaningsih (2016) dengan judul Mekanisme Sistem Pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) di Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Serang. Hasil dari penelitian ini menyatakan bahwa untuk mekanisme sistem pembayaran PBB wajib pajak bisa mengambil SPPT di satuan pelayanan pajak daerah terpadu, setelah itu wajib pajak membayar pajak sesuai dengan SPPT di bank BJB. Sistem pembayaran PBB yang digunakan oleh Dispenda Kabupaten Serang adalah *system online payment* dimana pembayaran dilakukan secara online melalui ATM. Mengingat sebagian besar wajib pajak PBB-P2 berdomisili diluar kabupaten/kota serang, maka sistem ini dinilai lebih efisien dan efektif karena wajib pajak tidak diperulit dengan adanya wilayah administratif. Persamaannya yaitu sama-sama membahas tentang

pajak bumi dan bangunan. Perbedaannya yaitu terletak di objek penelitian, Neneng melakukan penelitian di kantor Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten serang sedangkan peneliti melakukan penelitian di UPT Pajak daerah Wilayah III Muara Jawa.

Penelitian yang dilakukan oleh Rara Hillary Manggalatung, Harijanto Sabijono, dan Dhullo Afandi (2019) dengan judul “Analisis Sistem dan Prosedur Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Toraja Utara”. Hasil dari penelitian ini penelitian ini menyatakan bahwa prosedur pendaftaran dan pendataan PBB-P2 sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, namun tata cara pembayaran PBB-P2 belum sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena hanya menerapkan 2 alternatif untuk pembayaran PBB-P2, sedangkan peraturan perundang-undangan yang berlaku mensyaratkan tiga alternatif pembayaran. Persamaannya dengan peneliti yaitu sama-sama membahas sistem dan prosedur PBB-P2.

**Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu**

No	Nama	Judul	Teknik Pengumpulan Data	Hasil Penelitian
1	Harianti. H. Basri, Herman Karamoy, dan Syermi Mintalangi (Basri et al., 2022)	Analisis Sistem dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kota Manado	Jenis penelitian kualitatif dan pengumpulan datanya dengan cara wawancara, dan dokumentasi	Penelitian ini penelitian ini menyatakan bahwa sistem dan prosedur pemungutan PBB-P2 Kota Manado sudah cukup baik dan sesuai dengan standar

*Disambung ke halaman berikutnya*

**Tabel 2.1 Sambungan**

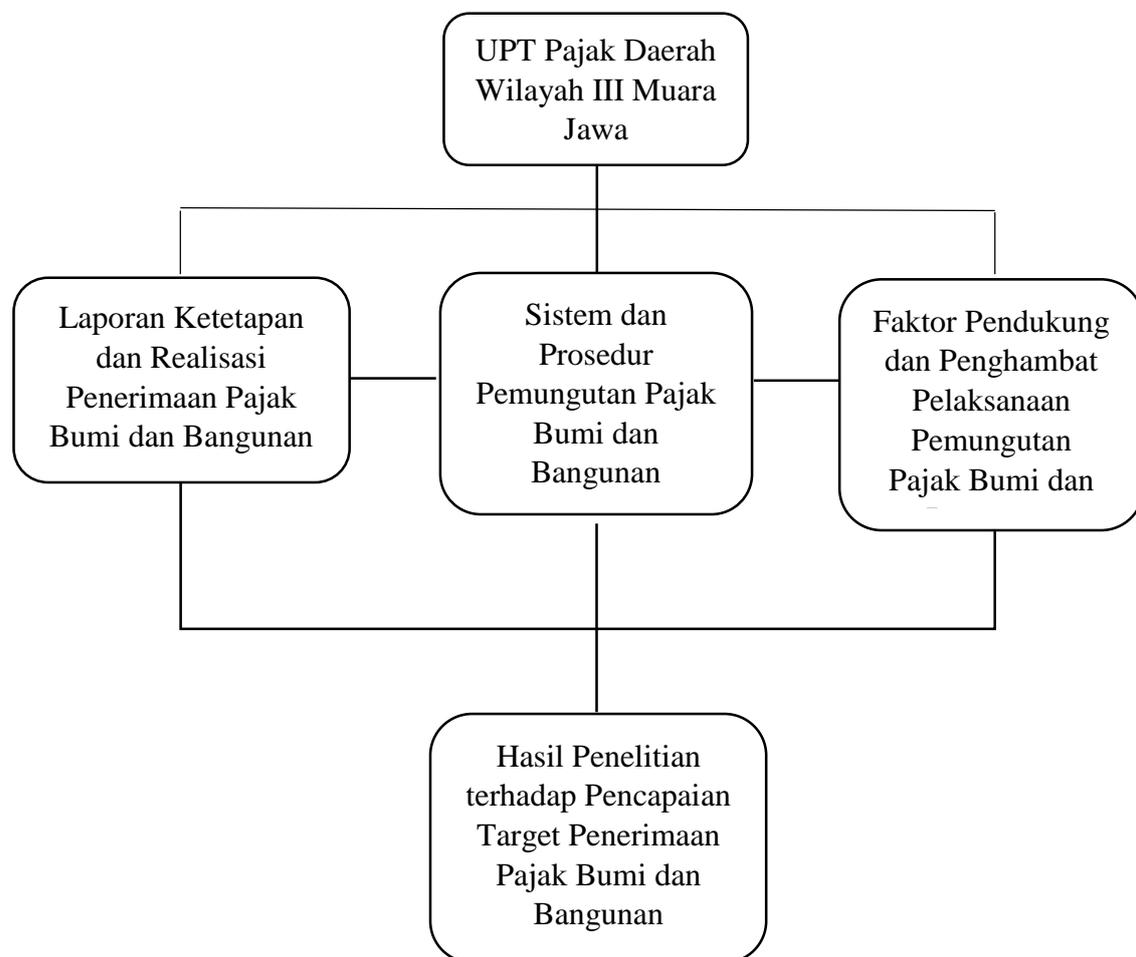
				operasional prosedur yang berlaku
2	Neneng Mulyaningsih (2016)	Mekanisme Sistem Pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) di Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Serang	Jenis penelitian kualitatif dan pengumpulan datanya dengan cara observasi, wawancara, dan dokumentasi	penelitian ini menyatakan bahwa untuk mekanisme sistem pembayaran PBB wajib pajak bisa mengambil SPPT di satuan pelayanan pajak daerah terpadu, setelah itu wajib pajak membayar pajak sesuai dengan SPPT di bank BJB.
3	Rara Hillary Manggalatung, Harijanto Sabijono, dan Dhullo Afandi (2019)	Analisis Sistem dan Prosedur Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kabupaten Toraja Utara	Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif kualitatif dengan teknik pengumpulan data dokumentasi dan wawancara	penelitian ini menyatakan bahwa prosedur pendaftaran dan pendataan PBB-P2 sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, namun tata cara pembayaran PBB-P2 belum sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena hanya menerapkan 2 alternatif untuk pembayaran PBB-P2, sedangkan peraturan perundang-undangan yang berlaku mensyaratkan tiga alternatif pembayaran.

Sumber: Data olahan 2022

## 2.9 Kerangka Berpikir

Sistem dan Prosedur pemungutan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan diatur dalam Peraturan Bupati Kutai Kartanegara No 14 tahun 2020 tentang sistem dan prosedur pelaksanaan pemungutan pajak daerah. Penerapan pemungutan pajak bumi dan bangunan yang baik berdasarkan peraturan yang berlaku akan mempengaruhi tingkat penerimaan pajak bumi dan bangunan.

Berikut kerangka dalam penelitian ini:



**Gambar 2. 1 Kerangka Berpikir**

*Sumber, Data Olahan 2023*

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1. Definisi Operasional**

Untuk lebih mudah memahami maksud dan tujuan penulisan ini, penulis perlu memberikan definisi operasional terkait dengan judul penelitian yakni mengenai analisis sistem dan prosedur pemungutan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan terhadap pencapaian target penerimaan PBB-P2 pada UPT pajak daerah wilayah III Muara Jawa. Sistem dan prosedur pemungutan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan pada UPT pajak daerah wilayah III Muara Jawa merupakan komponen atau serangkaian tahapan yang harus dijalankan dalam melaksanakan kegiatan kerja guna untuk mewujudkan suatu tujuan, diantaranya yaitu ketercapaian target penerimaan PBB-P2 pada UPT pajak daerah wilayah III Muara Jawa. Sistem dan prosedur pemungutan pajak PBB-P2 pada UPT Pajak daerah wilayah III Muara Jawa berdasarkan pada peraturan bupati kutai kartanegara No 14 tahun 2020 tentang sistem dan prosedur pelaksanaan pemungutan pajak daerah.

#### **3.2. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian dalam penulisan ini adalah penelitian kualitatif dengan menggunakan pendekatan deskriptif. Tujuan menggunakan metode ini adalah untuk mendeskripsikan kejadian atau fakta dan keadaan ke dalam uraian kalimat berdasarkan informasi dari pihak-pihak yang terlibat langsung dengan penelitian ini. Peneliti ingin mengetahui dan memahami secara mendalam terkait

sistem dan prosedur pemungutan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) pada UPT Pajak daerah wilayah III Muara Jawa, setelah itu membandingkan dengan peraturan bupati kutai kartanegara No 14 Tahun 2020 tentang sistem dan prosedur pelaksanaan pemungutan pajak daerah serta mengungkapkan yang menjadi faktor pendukung dan penghambat dalam pencapaian target penerimaan PBB-P2 pada UPT Pajak daerah wilayah III Muara Jawa.

### **3.3. Tempat Penelitian**

Penelitian ini dilakukan di Kecamatan Muara Jawa Kabupaten Kutai Kartanegara di kantor UPT Bapenda Wilayah III Muara Jawa yang beralamat di Jl. Soekarno Gg Bersama RT 14, Muara Jawa Ulu, Kec. Muara Jawa, Kabupaten Kutai Kartanegara, Kalimantan Timur 75261.

### **3.4. Informan Penelitian**

Informan dalam penelitian ini adalah mereka yang terlibat atau yang melaksanakan tugas/kegiatan pemungutan pajak PBB P2 di Kecamatan Muara Jawa yaitu Kepala Tata Usaha dan Staf Pengelola yang sekaligus bertugas sebagai bagian pendataan lapangan.

### **3.5. Jenis dan Sumber Data**

Dalam penelitian ini data yang digunakan berupa data kualitatif yaitu sejarah singkat UPT Pajak daerah wilayah III Muara Jawa, visi dan misi, data ketetapan dan realisasi penerimaan PBB-P2. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari UPT pajak daerah wilayah III Muara Jawa melalui hasil wawancara

langsung dengan pihak-pihak yang ada di UPT pajak daerah wilayah III Muara Jawa dan dokumentasi.

### **3.6. Metode Pengumpulan Data**

Metode pengumpulan data ini berfungsi untuk memperoleh data dan informasi yang diperlukan dalam penulisan ini, berikut metode yang penulis gunakan:

1. Wawancara adalah teknik pengumpulan data secara tatap muka dengan proses tanya jawab dengan informan guna memperoleh informasi. Pada penelitian ini penulis melakukan wawancara kepada staff pegawai di UPT Pajak Daerah Wilayah III Muara Jawa.

2. Dokumentasi

Menurut Moleong dalam (Sutikno & Hadisaputra, 2020) dokumen adalah materi tertulis ataupun film. Jadi dokumen merupakan rekam jejak yang memuat peristiwa, gagasan, pandangan, penafsiran, jasa, dan kegiatan seseorang yang berupa tulisan, foto, gambar, rekaman video dan lain sebagainya.

Metode dokumentasi merupakan suatu teknik pengumpulan data dan informasi melalui pencarian dan penemuan bukti-bukti yang berasal dari sumber-sumber non manusia yang sebagian besar sudah tersedia dan siap pakai serta sangat bermanfaat dalam menyajikan latar belakang subjek penelitian yang lebih luas (Abdullah, 2018). Dalam penelitian ini penulis mengumpulkan dokumen berupa data laporan realisasi penerimaan PBB

dan juga data lain yang berhubungan dengan penelitian di UPT Pajak Daerah Wilayah III Muara Jawa.

### **3.7. Analisis Data**

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis deskriptif. Metode ini bertujuan untuk mendeskripsikan, membandingkan, memberikan gambaran instansi dan menjelaskan data, sehingga dapat diambil kesimpulan sesuai dengan informasi data yang dikumpulkan (Lombok et al., 2020). Adapun data yang diperoleh berupa data hasil wawancara, data realisasi penerimaan PBB-P2 dan dokumen pendukung lainnya. Setelah data diperoleh peneliti membandingkan sistem dan prosedur yang diterapkan oleh pihak UPT Pajak daerah wilayah III Muara Jawa dalam pemungutan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan dengan peraturan Bupati Kutai Kartanegara No 14 Tahun 2020.

Proses analisis data dalam penelitian ini

- 1) Tahap pertama, mengumpulkan data dan mencatat seluruh informasi sesuai dengan hasil wawancara dan dokumentasi mengenai sistem dan prosedur pemungutan PBB-P2 di UPT Pajak daerah wilayah III Muara Jawa.
- 2) Tahap kedua, melakukan penyeleksian atau penyaringan data yang telah diperoleh, sehingga menghasilkan data yang relevan dengan penelitian.
- 3) Tahap ketiga, melakukan perbandingan antara data yang telah diperoleh dengan peraturan perundang-undangan, hal ini bertujuan untuk mengetahui apakah sistem dan prosedur pemungutan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) di UPT pajak daerah wilayah III Muara Jawa sudah sesuai dengan peraturan pemerintah yang ada.

- 4) Tahap keempat, mengambil kesimpulan dari pembahasan dan perbandingan yang telah dilakukan pada tahap sebelumnya.
- 5) Pada tahap akhir, penulis memberikan saran atau masukan.

## **BAB IV**

### **PEMBAHASAN**

#### **4.1. Hasil Penelitian**

#### **4.2. Gambaran Umum UPT Pajak daerah Wilayah III Muara Jawa**

##### **4.2.1. UPT Pajak Daerah Wilayah III Muara Jawa**

UPT pajak daerah wilayah III Muara Jawa adalah sebuah OPD (organisasi perangkat daerah) yang membantu kinerja badan pendapatan daerah Bapenda Kabupaten Kutai Kartanegara dalam menangani pajak daerah meliputi 11 (sebelas) jenis pajak daerah yaitu: pajak restoran, pajak hotel, pajak reklame, pajak hiburan, pajak parkir, pajak penerangan jalan, pajak mineral bukan logam dan batuan, pajak air tanah, pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan, pajak sarang burung walet dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

UPT pajak daerah wilayah III Muara Jawa berada di Kecamatan Muara Jawa merupakan salah satu dari sembilan (9) UPT yang dinaungi oleh Bapenda Kabupaten Kutai Kartanegara nomor 112 tahun 2016 tentang kedudukan, susunan organisasi, tugas dan fungsi serta tata kerja unit pelaksanaan teknis pajak daerah pada Bapenda, berdasarkan keputusan kepala dinas pendapatan daerah Kabupaten Kutai Kartanegara nomor: DPD-1260/H-1/X/2016 tentang pelimpahan kewenangan dinas pendapatan daerah Kabupaten Kutai Kartanegara.

##### **4.2.2. Visi dan Misi UPT Pajak daerah Wilayah III Muara Jawa**

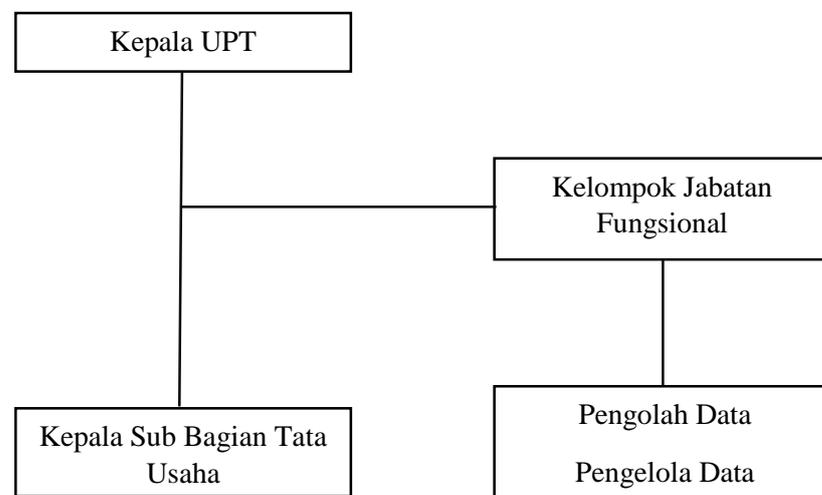
Dari hasil wawancara yang dilakukan peneliti dengan informan di UPT pajak daerah wilayah III Muara Jawa, informan mengatakan bahwasanya bapenda

kukar memiliki visi yaitu “Terwujudnya Optimalisasi Pendapatan Daerah Yang Dinamis dan Berkelanjutan”. Menetapkan visi sebagai bagian dari perencanaan strategis merupakan langkah penting dalam perjalanan suatu organisasi. Visi tersebut harus menjadi komitmen bersama dan diyakini oleh seluruh anggota organisasi. Visi yang tepat bagi masa depan suatu instansi pemerintah akan mampu menjadi akselerator kegiatan lembaga, termasuk perancangan rencana strategis secara menyeluruh, penggunaan sumber daya, pengembangan indikator kinerja, evaluasi kinerja yang akan diintegrasikan menjadi sinergi yang dibutuhkan lembaga.

Adapun Misi UPT Pajak daerah wilayah III Muara Jawa yang terintegrasi dengan Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Kutai Kartanegara. Untuk mewujudkan visi yang diharapkan, maka misi yang ingin dijalankan yaitu:

- a) Meningkatkan pendapatan daerah
- b) Meningkatkan kualitas pelayanan publik kepada masyarakat
- c) Meningkatkan kualitas kinerja sumber daya aparatur

#### 4.2.3. Struktur Organisasi



**Gambar 4. 1 Struktur Organisasi**

*Sumber: UPT Pajak daerah Wilayah III Muara Jawa*

Berikut uraian tugas dari struktur organisasi UPT pajak daerah wilayah III Muara Jawa

1. Kepala UPT Pajak Daerah

- a) Mengkoordinasikan, mengendalikan dan memberikan advise teknis mengenai pengelolaan administrasi yang meliputi: urusan umum rumah tangga, hubungan masyarakat dan protokol UPT.
- b) Mengkoordinasikan, mengendalikan dan memberikan advise teknis mengenai pengelolaan pelayanan aparatur yang meliputi: kepegawaian, keuangan, peralatan dan perlengkapan UPT.
- c) Mengkoordinasikan dan mengendalikan penyiapan bahan pelaksanaan penyusunan kebijakan daerah yang meliputi: perjanjian kinerja, RENSTRA, RENJA, LKjIP, LKPD, LPPD, LHKPN, dan LP2P setiap awal dan akhir tahun.
- d) Berkoordinasi dengan unit kerja terkait dalam rangka pelaksanaan tugas dan fungsi yang menjadi beban dan tanggungjawabnya.
- e) Memantau dan mengevaluasi serta melaporankan perkembangan penyelenggaraan pelaksanaan tugas dan fungsi yang telah dilimpahkan.
- f) Mengkoordinasikan, mengendalikan dan memberikan advise teknis mengenai pengelolaan urusan teknis operasional pelayanan pajak yang meliputi: PBB-P2 dan pelayanan BPHTB.

2. Kepala sub bagian tata usaha UPT Pajak daerah

- a) Merencanakan, melaksanakan dan memberikan advise teknis pengelolaan administrasi yang meliputi: urusan umum rumahtangga, hubungan masyarakat, dan protokol UPT.
- b) Merencanakan, melaksanakan dan memberikan advise teknis pengelolaan pelayanan aparatur yang meliputi: kepegawaian, keuangan, peralatan dan perlengkapan UPT.
- c) Merencanakan dan melaksanakan penyiapan bahan penyusunan kebijakan daerah yang meliputi: perjanjian kinerja, RENSTRA, RENJA, LKjIP, LKPD, LPPD, LHKPN, dan LP2P setiap awal dan akhir tahun.
- d) Berkoordinasi dengan unit kerja terkait dalam rangka pelaksanaan tugas dan fungsi yang menjadi beban dan tanggungjawabnya.
- e) Memantau dan mengevaluasi serta melaporkan perkembangan penyelenggaraan pelaksanaan tugas dan fungsi yang menjadi beban dan tanggungjawabnya.
- f) Merencanakan, melaksanakan dan memberikan advise teknis pengelolaan urusan teknis operasional pelayanan pajak yang meliputi: PBB-P2 dan pelayanan BPHTB.
- g) Melaksanakan tugas lain yang diberikan atasan.

### 3. Pengelola data

Mengelola objek pekerjaan dengan menyusun program, pengendalian dan koordinasi serta pemeriksaan dan evaluasi sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku, sehingga pelaksanaan pekerjaan dapat berjalan sesuai keinginan.

Berikut uraian tugas:

- a) Menyusun program kerja, bahan dan perlengkapan objek kerja sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku, sehingga pelaksanaan pekerjaan dapat berjalan dengan baik.
- b) Memantau objek pekerjaan sesuai dengan bidang tugasnya agar dalam pelaksanaannya ada kesesuaian dengan rencana awal.
- c) Mengelola program kerja sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku sehingga tidak terjadi penyimpangan dalam pelaksanaan rencana kerja.
- d) Berkoordinasi dengan unit terkait atau instansi lain dalam rangka pelaksanaannya agar program dapat terlaksana secara terpadu untuk mencapai hasil yang optimal.
- e) Mengevaluasi dan menyusun laporan secara berkala sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku sebagai sumber persiapan program berikutnya.
- f) Melaksanakan tugas resmi lainnya atas arahan atasan baik secara tertulis maupun lisan.

#### 4. Pengolah data

Menerima dan mengolah data objek pekerjaan lengkap dengan hasil laporan responden sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku sebagai bahan pelaksanaan kegiatan selanjutnya.

Berikut uraian tugas:

- a) Meninjau pedoman dan petunjuk sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku untuk mengetahui jenis, cara dan teknik dalam mengolah objek kerja.

- b) Mengumpulkan dan memverifikasi data sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku sebagai dokumentasi kegiatan sesuai jenis dan ruang lingkup pekerjaan.
- c) Menganalisis objek pekerjaan sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku untuk menghasilkan informasi dan volume kegiatan yang benar berdasarkan laporan yang diterima.
- d) Menyusun rekapitulasi kegiatan berdasarkan objek pekerjaan yang masuk sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku untuk mengetahui volume dan obyek kerja yang akan diproses
- e) Mencatat kemajuan dan permasalahan oboek pekerjaan secara berkala sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku untuk mengetahui langkah-langkah penyelesaiannya.
- f) Mengolah dan menyajikan objek pekerjaan dalam bentuk yang telah ditentukan sebagai bahan untuk diolah lebih lanjut.
- g) Melaporkan pelaksanaan dan hasil kegiatan kepada atasannya untuk dievaluasi dan pertanggungjawabkan.
- h) Melaksanakan tugas resmi lainnya atas arahan atasan baik secara tertulis maupun lisan.

#### **4.3. Sistem dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di UPT Pajak Daerah Wilayah III Muara Jawa**

Berdasarkan hasil wawancara dengan informan, maka dapat diuraikan informasi terkait sistem dan prosedur pemungutan PBB-P2 sebagai berikut:

#### **4.3.1. Prosedur Pendaftaran Objek Pajak Bumi dan Bangunan**

Berdasarkan hasil wawancara dengan informan di UPT Pajak daerah wilayah III Muara Jawa, beliau mengatakan bahwa untuk pendaftaran objek pajak baru, wajib pajak untuk wilayah Kecamatan Muara Jawa dan Samboja harus mengajukan permohonan pendaftaran ke UPT Pajak daerah wilayah III Muara Jawa, wajib pajak kemudian mengisi dan menandatangani formulir surat pemberitahuan objek pajak (SPOP) dengan lengkap dan benar. Untuk formulir surat pemberitahuan objek pajak (SPOP) disediakan oleh pihak UPT Pajak daerah wilayah III Muara Jawa dan tersedia secara gratis. Adapun untuk dokumen pendaftaran objek pajak baru sebagai berikut:

- 1) Surat permohonan pendaftaran objek pajak baru
- 2) Surat pemberitahuan objek pajak (SPOP) dan lampiran surat pemberitahuan objek pajak (LSPOP)
- 3) Dokumen pendukung seperti fotokopi KTP, fotokopi NPWP (jika memiliki), fotokopi kepemilikan tanah (sertifikat tanah, akta jual beli tanah, atau surat keterangan lainnya), fotokopi SPPT PBB tetangga sekitar dan dokumen pendukung lainnya.

Adapun prosedur pendaftaran objek pajak baru adalah sebagai berikut:

- 1) Wajib pajak menyampaikan surat permohonan pendaftaran objek pajak baru kepada UPT pajak daerah wilayah III Muara Jawa dan mengisi formulir SPOP dan LSPOP yang sudah disediakan oleh pihak UPT Pajak daerah wilayah III Muara Jawa serta menandatangani tanda terima pengembalian SPOP. Setelah wajib pajak mengisi SPOP dan LSPOP, dokumen tersebut

dikembalikan lagi ke UPT dan menandatangani tanda terima pengembalian SPOP.

- 2) Petugas pelayanan akan melakukan verifikasi kelengkapan persyaratan dan apabila persyaratan atau berkas permohonan pendaftaran kurang lengkap akan dikembalikan kepada wajib pajak untuk dilengkapi. Setelah selesai petugas pelayanan akan mengirimkan berkas tersebut ke Bapenda Kutai Kartanegara untuk penerbitan SPPTnya, setelah SPPTnya terbit Bapenda Kutai kartanegara akan mengirimkan SPPT tersebut kembali ke UPT yang bersangkutan untuk diserahkan kepada Wajib Pajak.

#### **4.3.2. Prosedur Pendataan dan Penilaian Objek Pajak Bumi dan Bangunan**

Dalam proses pendataan dan penilaian objek pajak, subbidang pengolahan data melakukan pengumpulan data objek pajak secara langsung atau terjun langsung ke lapangan. Sub bidang pengolah data secara aktif melakukan berbagai hal seperti persiapan pekerjaan lapangan hingga pendokumentasian data.

Adapun prosedur pendataan yaitu:

- 1) Dengan cara menyampaikan dan memantau pengembalian SPOP oleh wajib pajak.
- 2) Identifikasi objek pajak, dilakukan pada daerah yang telah mempunyai peta garis atau peta foto yang memungkinkan dapat menentukan posisi relatif objek pajak, namun belum mempunyai data administrasi PBB tiga tahun terakhir.

- 3) Verifikasi objek pajak yaitu dilakukan pada wilayah atau daerah yang telah mempunyai peta garis atau peta foto yang dapat menentukan posisi relative objek pajak dan mempunyai data administrasi PBB tiga tahun terakhir.
- 4) Pengukuran bidang objek pajak dilakukan pada wilayah atau daerah yang hanya mempunyai sketsa peta desa atau kelurahan, peta garis atau peta foto tetapi tidak dapat digunakan untuk menentukan posisi relative objek pajak.

Penilaian objek pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) dibedakan menjadi dua yaitu penilaian objek tanah dan penilaian objek bangunan.

- 1) Penilaian objek tanah dilakukan dengan cara menentukan atau menilai harga tanah berdasarkan transaksi jual beli tanah yang terjadi di wilayah bersangkutan dengan mengambil harga jual rata-rata. Untuk memudahkan dalam menentukan harga tanah dalam rangka penetapan PBB, maka petugas pajak atau yang bersangkutan akan menerbitkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) setiap tahunnya. Berdasarkan penilaian atau penentuan klasifikasi tanah, penilai akan mencantumkan kelas tanah dalam SPOP.
- 2) Penilaian terhadap objek bangunan dilakukan dengan melakukan penilaian konstruksi bangunan yang meliputi antara lain: konstruksi pondasi, konstruksi dinding, konstruksi atap, dimana penilaian tersebut memperhatikan mutu bahan bangunan dan luas bangunan. Selain mengevaluasi konstruksi bangunan, juga mengevaluasi pagar dan lahan yang dinilai mewah serta emplasemen yang merupakan bagian integral dari bangunan. Untuk penilaian setiap konstruksi bangunan mempunyai metode penilaian yang berbeda, dimana pada akhir penilaian akan ada klasifikasi

bangunan yang akan dicantumkan dalam SPOP sebagai bahan penetapan PBB-P2.

#### **4.3.3. Prosedur Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan**

Dalam prosedur pembayaran ini menjelaskan alternatif metode pembayaran PBB-P2. Saat ini berdasarkan hasil wawancara, untuk proses pembayaran PBB-P2 dapat dilakukan secara online maupun offline, hal tersebut dapat terjadi karena hasil kerjasama antara Bapenda Kutai Kartanegara dengan beberapa pihak seperti bank kaltimtara, kantor pos, indomaret, dan alfamart. Pembayaran melalui kantor pos, Indomaret, dan Alfamart berlaku untuk di seluruh Indonesia, misalnya wajib pajak mempunyai tanah atau bangunan di wilayah Kecamatan Muara Jawa atau Samboja dan telah memiliki Nomor Objek Pajak (NOP) dan wajib pajak berdomisili diluar kabupaten tersebut, maka wajib pajak dapat membayar pajaknya dengan menggunakan alternatif tersebut. Adapun sistem dan prosedur pembayaran PBB-P2, sebagai berikut:

- 1) Tempat pembayaran offline yaitu Bank Kaltimtara, Kantor Pos, Indomaret dan Alfamart. Pembayaran secara langsung hanya perlu membawa SPPT atau NOP.
- 2) Cara pembayaran PBB secara online yaitu melalui perbankan elektronik. Pembayaran online ini memudahkan wajib pajak untuk membayar PBB-P2 secara benar dan kapan saja tanpa hambatan. Hal ini diharapkan mampu meningkatkan efektivitas dalam pembayaran pajak sehingga tidak ada alasan tidak membayar pajak

Berikut tahapan pembayaran PBB-P2 sebagai berikut:

- 1) Wajib pajak dapat membawa SPPTnya dan menunjukkannya kepada petugas di tempat pembayaran untuk memverifikasi SPPT atau dapat juga menyebutkan Nomor Objek Pajak (NOP)
- 2) Setelah pembayaran selesai, wajib pajak akan diberikan surat tanda terima setoran (STTS)
- 3) Seluruh pembayaran yang dilakukan oleh wajib pajak akan langsung sudah terhubung dengan sistem yang ada di Bapenda Kutai Kartanegara.

#### **4.3.4. Prosedur Penagihan Pajak Bumi dan Bangunan**

Kepala kantor Bapenda Kutai Kartanegara atau kepala kantor UPT Pajak daerah wilayah III Muara Jawa dapat melaksanakan tindakan penagihan PBB-P2 apabila wajib pajak tidak membayar atau kurang membayar pajak setelah jatuh tempo pembayaran. Penerbitan surat teguran (ST) sebagai tindakan awal pelaksanaan penagihan pajak setelah 7 (tujuh) hari sejak tanggal saat jatuh tempo pembayaran. Setelah lewat 21 (dua puluh satu) hari sejak diterbitkannya surat teguran, jumlah pajak yang tertutang tidak dibayar oleh penanggung pajak, kepala Bapenda atau kepala UPT pajak daerah segera menerbitkan surat paksa (SP). Setelah lewat waktu 2 x 24 (dua kali dua puluh empat) jam sejak surat paksa (SP) diberitahukan kepada penanggung pajak, jumlah pajak yang tertutang tidak dilunasi oleh penanggung pajak, maka kepala Bapenda atau kepala UPT Pajak daerah segera mengeluarkan surat perintah melaksanakan penyitaan (SPMP). Setelah lewat waktu 14 (empat belas) hari tertung sejak tanggal pelaksanaan penyitaan, apabila pajak yang tertutang dan biaya penagihan yang masih harus dibayar tidak dilunasi oleh penanggung pajak, maka kepala Bapenda atau kepala UPT Pajak daerah segera

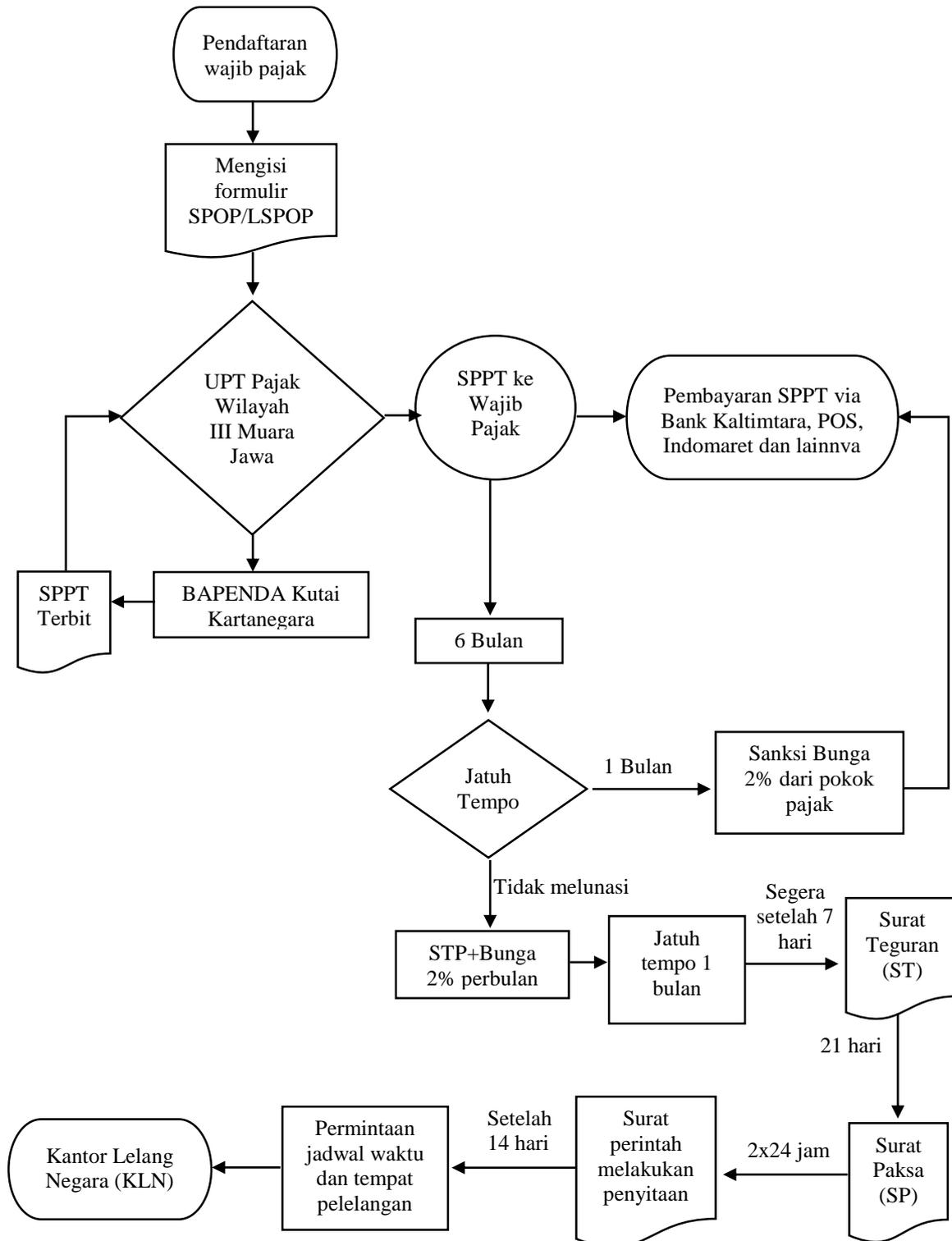
melaksanakan pengumuman lelang (PL). Setelah lewat 14 (empat belas) hari terhitung sejak tanggal pengumuman lelang, apabila pajak yang terutang dan biaya penagihan yang masih harus dibayar tidak dilunasi oleh penanggung pajak, kepala Bapenda atau kepala UPT Pajak daerah segera melaksanakan penjualan barang sitaan milik penanggung pajak melalui kantor lelang.

#### **4.3.5. Pencatatan Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan**

Pencatatan penerimaan pajak bumi dan bangunan merupakan salah satu indikator pemungutan pajak bumi dan bangunan dalam meningkatkan penerimaan daerah Kecamatan Muara Jawa. Setelah SPPT diterbitkan, petugas akan mencatat penerimaan pajak bumi dan bangunan sebagai catatan piutang. yang diharapkan SPPT yang dikeluarkan dapat dibayarkan seluruhnya oleh wajib pajak dan menjadi penerimaan PBB. Pencatatan dilakukan sebagai bentuk target dan realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan baik pajak yang terutang belum terbayarkan atau telah terbayarkan. Ada 2 (dua) jenis pencatatan pajak bumi dan bangunan yaitu pencatatan bulanan dan pencatatan tahunan.

#### 4.3.6. Flowchart Prosedur Pemungutan PBB- P2 Pada UPT Pajak Daerah

##### Wilayah III Muara Jawa



Gambar 4. 2 Flowchart Prosedur PBB-P2

#### 4.4. Perbandingan Pelaksanaan Sistem dan Prosedur Pemungutan PBB-P2 Pada UPT Pajak Daerah Wilayah III Muara Jawa dengan Perbup Kutai Kartanegara No 14 Tahun 2020

**Tabel 4.1 Perbandingan Pelaksanaan Sistem dan Prosedur Pemungutan PBB-P2 Pada UPT Pajak Daerah wilyah III Muara Jawa Dengan Perbup Kutai Kartanegara No 14 Tahun 2020**

Peraturan Bupati Kutai Kartanegara No 14 Tahun 2020	Pelaksanaan Sistem dan Prosedur Pemungutan PBB-P2 Pada UPT Pajak daerah Wilayah III Muara Jawa	Ket
Prosedur Pendaftaran		
<p>1) Wajib pajak datang ke Bapenda atau UPTD Pajak daerah Bapenda untuk mengambil formulir pendaftaran. 2) Wajib pajak mengisi dan menandatangani formulir pendaftaran dengan lengkap dan benar. 3) Formulir pendaftaran yang telah diisi dikembalikan ke Bapenda atau UPTD pajak daerah Bapenda. 4) Setelah wajib pajak menyerahkan dokumen, maka wajib pajak akan diberikan nomor registrasi sebagai bukti pendaftaran, setelah dicatat terlebih dahulu dalam buku register. 5) Petugas administrasi pendaftaran menerima dan akan memeriksa kelengkapan dokumen pendaftaran wajib pajak. Apabila pengisian formulir pendaftaran telah dinyatakan benar dan lengkap, maka petugas Bapenda atau UPTD pajak daerah bapenda menginputnya secara sistem atau dicatat dalam daftar formulir pendaftaran, diberi tanda, dan tanggal diterima kemudian dicatat ke dalam kartu data untuk menentukan tanggal mulai daftar pokok wajib pajak dan dibuatkan kartu NPWPD. Namun apabila dokumen pendaftaran dinyatakan belum lengkap, maka akan</p>	<p>Wajib pajak menyampaikan SPPO pajak baru kepada UPT pajak daerah wilayah III Muara Jawa dan menulis formulir SPOP dan LSPOP yang telah diberikan oleh pihak UPT Pajak daerah wilayah III Muara Jawa serta menandatangani tanda terima pengembalian SPOP. Sesudah wajib pajak menulis SPOP dan LSPOP, dokumen itu dibalikkan lagi ke UPT dan diisi tanda tangan sebagai tanda terima dikembalikannya SPOP. Petugas layanan nantinya melaksanakan verifikasi terkait lengkap atau tidanya ketentuan dan apabila ketentuan atau berkas pengajuan pendaftaran kurang lengkap nantinya dibalikkan pada wajib pajak untuk dibenahi. Sesudah tuntas petugas layanan nantinya mengirimkan berkas tersebut ke Bapenda Kutai Kartanegara untuk penerbitan SPPTnya, setelah SPPTnya terbit Bapenda Kutai kartanegara akan mengirimkan SPPT tersebut kembali ke UPT yang bersangkutan untuk diserahkan kepada Wajib Pajak.</p>	<p>Sesuai</p>

dikembalikan kepada wajib pajak untuk dilengkapi.		
<b>Prosedur Pendataan</b>		
Penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOPD, mengidentifikasi objek pajak, verifikasi data objek pajak dan ukuran bidang objek pajak.	Dengan cara menyampaikan dan memantau pengembalian SPOP oleh wajib pajak. Identifikasi objek pajak, dilakukan pada daerah yang telah mempunyai peta garis atau peta foto yang memungkinkan dapat menentukan posisi relatif objek pajak, namun belum mempunyai data administrasi PBB tiga tahun terakhir. Verifikasi objek pajak yaitu dilakukan pada wilayah atau daerah yang telah mempunyai peta garis atau peta foto yang dapat menentukan posisi relative objek pajak dan mempunyai data administrasi PBB tiga tahun terakhir. Pengukuran bidang objek pajak dilakukan pada wilayah atau daerah yang hanya mempunyai sketsa peta desa atau kelurahan, peta garis atau peta foto tetapi tidak dapat digunakan untuk menentukan posisi relative objek pajak.	Tidak Sesuai
<b>Prosedur Pembayaran</b>		
Penyetoran dan pembayaran pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) yang terutang harus setorkan ke kas daerah melalui bank paling lambat 6 (enam) bulan terhitung sejak saat terutangnya pajak tercantum dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB-P2. Sebagai bukti pembayaran pajak yang terutang telah dilunasi, wajib pajak akan diberikan Surat Setoran Pajak	Tempat pembayaran offline yaitu Bank Kaltimara, Kantor Pos, Indomaret dan Alfamart. Pembayaran secara langsung hanya perlu membawa SPPT atau NOP. Cara pembayaran PBB secara online yaitu melalui perbankan elektronik. Pembayaran online ini memudahkan wajib pajak untuk membayar PBB-P2 secara benar dan kapan saja	Sesuai

Daerah (SPPD) atau dokumen sah lainnya yang dipersamakan yang telah dilegalisir oleh bank.	tanpa hambatan. Hal ini diharapkan mampu meningkatkan efektivitas dalam pembayaran pajak sehingga tidak ada alasan tidak membayar pajak	
Prosedur Penagihan		
<p>1) Batas waktu pelunasan yang sudah lewat maka pemda bagian dinas pajak daerah bisa melaksanakan penagihan pajak yang terutang. 2) Sesudah 7 hari sejak ketika jatuh tempo pelunasan, maka nantinya pemda mencetuskan surat teguran oleh petugas atau wakil yang ditunjuk oleh petugas itu dan apabila surat teguran tidak di patuhi dalam waktu 7 hari maka akan diterbitkannya surat teguran kedua oleh bidang penagihan. 3) Penerbitan surat paksa dilaksanakan jika surat peneguran kedua masih tidak dijalani. Penyampian surat paksa secara langsung dipaparkan dari jurusita pada yang menanggung pajak paling singkat dalam waktu 21 hari kerja. 4) Pejabat nantinya segera mencetuskan surat perintah dalam melakukan penyitaan, jika akumulasi pajak terutang yang mesti dilunasi masih tidak dilunasi oleh yang menanggung pajak sesudah 2 kali 24 jam sesudah surat paksa disampaikan kepadanya. 5) Kepala Bapenda atas nama Bupati memohon pengumuman penjualan dengan cara lelang atas harta yang menanggung pajak yang berkaitan dengan melalui media massa ke kantor dinas kekayaan negara dan lelang, sesudah melampaui waktu 14 hari dihitung dari tanggal disitanya dan yang menanggung pajak masih belum utang utang pajaknya. 6) Pemberlakuan</p>	Untuk prosedur penagihan tidak diterapkan dengan semestinya. Pada fase ini prosdeur yang dijalnkan hanya pada penerbitan surat teguran.	Tidak Sesuai

penjualan barang yang disita milik wajib pajak melalui kantor lelang, apabila biaya penagihan atau pajak terutang yang mesti dilunasi tidak kunjung lunas oleh yang menanggung pajak sesudah melampaui 14 hari dihitung dari pengumuman lelang.		
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

Dari tabel perbandingan diatas mengatakan sesuai dan tidak sesuai yang artinya pihak UPT pajak daerah wilayah III Muara Jawa masih belum sepenuhnya melaksanakan prosedur sesuai dengan peraturan pemerintah. Ada beberapa hal yang menjadi penyebab belum terlaksananya sistem dan prosedur dengan baik berdasarkan hasil wawancara. Untuk prosedur pendaftaran terlaksana dengan baik dan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Pihak UPT terkadang berinisiatif memberikan bantuan kepada wajib pajak yang mengalami kesulitan atau kurang memahami bagaimana proses pengisian form pendaftaran PBB-P2, dengan cara pihak UPT menanyai wajib pajak, apakah wajib pajak sudah memahami bagaimana pengisian form pendaftaran, jika wajib pajak belum memahami maka dapat dibantu melalui via telpon atau bisa datang ke kantor UPT Pajak daerah wilayah III Muara Jawa dengan membawa dokumen yang dibutuhkan dan akan dibantu dalam proses pengisian pendaftaran.

Untuk prosedur pendataan tidak terlaksana dengan baik atau tidak sesuai, karena berdasarkan hasil wawancara dengan narasumber mengatakan bahwa sejak peralihan pajak PBB dari pusat ke daerah, pihak Bapenda Kutai Kartanegara menerima data PBB-P2 dari KPP Pratama Samarinda akan tetapi data tersebut sudah tidak valid. Adapun sejak peralihan tersebut pihak UPT belum menerima perintah tugas untuk melaksanakan kegiatan pendataan ulang hingga tahun 2022.

Oleh sebab itu data yang ada mulai tahun peralihan hingga tahun 2022 merupakan data dari pusat yang tidak valid. Oleh sebab itu data yang penulis sajikan pada bab sebelumnya merupakan data yang tidak valid, karena bisa saja pada tahun-tahun tersebut telah terjadi perubahan pada data PBB-P2 wajib pajak, yang mana pada data wajib pajak tersebut menunjukkan bahwa belum adanya bangunan dan bisa jadi sekarang sudah memiliki bangunan, sehingga hal ini tidak menunjukkan potensi penerimaan PBB-P2 yang sebenarnya dikarenakan tidak adanya pembaharuan data.

Untuk prosedur pembayaran terlaksana dengan baik dan sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Pihak bapenda kutai kartanegara juga memberikan alternatif lain dalam pembayaran PBB-P2 selain dari tempat yang diajukan yang tertera dalam peraturan bupati kutai kartanegara. Bapenda kutai Kartanegara bekerjasama dengan beberapa pihak dalam proses pembayaran PBB-P2 hal ini untuk mempermudah wajib pajak dalam memenuhi kewajibannya. Adapun alternatifnya yaitu pembayaran PBB-P2 dapat dilakukan di indomaret, alfamart dan layanan mobile banking.

Prosedur penagihan belum terlaksana dengan baik, karena berdasarkan hasil wawancara dengan narasumber mengatakan bahwa untuk prosedur penagihan tidak berjalan sesuai dengan prosedur yang ada dikarenakan adanya beberapa pertimbangan dalam pelaksanaannya, contohnya pada penerapan surat tagihan dan penyitaan barang, hal ini dikarenakan apabila diberlakukan kepada setiap wajib pajak PBB-P2 yang tidak melunasi hutang pajaknya maka diperkirakan akan menyebabkan tingginya biaya yang dikeluarkan dalam proses pemungutan dibandingkan hasil pemungutannya dan hal ini juga berjalan sesuai dengan salah

satu syarat pemungutan yaitu syarat finansial, yang mana biaya pemungutan harus lebih rendah dibandingkan dengan hasil pemungutannya.

#### **4.5. Faktor Pendukung dan Penghambat Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Dalam Meningkatkan Penerimaan PBB-P2**

##### **4.5.1. Faktor Pendukung**

Berdasarkan hasil wawancara dengan informan, penulis memaparkan beberapa faktor pendukung dalam pemungutan pajak. Faktor pendukungnya adalah sebagai berikut:

1) Penyuluhan atau sosialisasi.

Dengan melakukan sosialisasi ke masyarakat, hal ini akan memberikan pemahaman kepada masyarakat (wajib pajak) bahwa hasil pajak yang mereka bayarkan kepada pemerintah digunakan untuk pembangunan, yang pada akhirnya akan dinikmati oleh masyarakat itu sendiri.

2) Pengetahuan wajib pajak.

Pemahaman yang baik terkait pajak merupakan salah satu faktor pendukung dalam pemungutan pajak. Sebab, jika masyarakat memahami pajak dengan baik maka hal ini akan meningkatkan kesadaran wajib pajak dan membantu mereka dalam memenuhi kewajiban membayar pajak.

3) Kesadaran wajib pajak.

Kesadaran wajib pajak yang dimaksud yaitu wajib pajak sadar bahwa membayar pajak bumi dan bangunan merupakan suatu kewajiban sebagai warga negara, dan memahami bahwa pajak yang dibayarkannya merupakan sumber pendanaan bagi pembangunan daerah.

4) Penyerahan SPPT ke wajib pajak secara online (whatsApp).

Pihak UPT pajak daerah wilayah III Muara Jawa atas arahan dari Bapenda Kutai Kartanegara memberikan alternatif dalam penyerahan SPPT ke wajib pajak, hal ini dilakukan untuk meminimalisir SPPT yang tidak tersampaikan wajib pajak dan juga untuk mengurangi penggunaan kertas. Hal ini mulai berlaku tahun 2023 dan pihak UPT pajak daerah wilayah III Muara Jawa mulai melakukan pemutakhiran data pada february 2023 untuk mendukung inovasi penyerahan SPPT melalui online (whatsApp).

5) Pemberian sanksi.

Adanya sanksi administrasi yang diberikan kepada wajib pajak apabila tidak tepat waktu atau kurang dalam membayar pajak yaitu berupa bunga 2% per bulan dari total pajak yang dibayarkan. Hal ini tentu dapat membuat wajib pajak semakin patuh dalam membayar pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2).

#### **4.5.2. Faktor Penghambat**

Berikut ini beberapa faktor penghambat dalam pemungutan pajak PBB-P2 pada UPT Pajak daerah wilayah III Muara Jawa antara lain:

1) Kurangnya pemahaman dan kesadaran wajib pajak

Kurangnya pemahaman dan kesadaran masyarakat akan kewajiban dalam membayar pajak. Kendalanya adalah ketika petugas melakukan pemungutan pajak bumi dan bangunan wajib pajak sulit untuk diajak kerjasama misalnya wajib pajak yang sulit untuk ditemui, sulit untuk dimintai data dan tidak menyampaikan data dengan benar serta minimnya

kesadaran masyarakat dalam memenuhi kewajibannya dalam membayar pajak sehingga hal ini dapat menimbulkan kerugian bagi negara.

2) Kurangnya jumlah petugas pajak

Jumlah petugas yang tidak memadai menyebabkan proses pemungutan pajak PBB-P2 menjadi terhambat, dikarenakan petugas harus berpergian ke seluruh wilayah tugas UPT pajak daerah wilayah III Muara Jawa. Hal ini disebabkan lokasi objek pajak yang tersebar luas di wilayah Kecamatan Muara Jawa, Kecamatan Samboja dan Kecamatan Samboja Barat..

3) Pemekaran wilayah

Adanya pemekaran wilayah di Kecamatan Samboja menjadi Kecamatan samboja dan samboja barat, sehingga hal ini menyebabkan adanya perubahan data pada objek pajak. Oleh karena itu diperlukan adanya pemutakhiran atau pembaharuan data, dan proses ini cukup memakan waktu.

4) Data belum terupdate

Sejak diterimanya data dari KPP Pratama Samarinda hingga tahun 2022 pihak bapenda kutai kartanegara belum ada memberikan perintah tugas kepada pihak UPT Pajak daerah wilayah III Muara Jawa untuk melaksanakan kegiatan updating atau pemutakhiran data pada wilayah kerjanya yaitu Kecamatan Muara Jawa dan Samboja. Sehingga data yang ada saat ini merupakan data yang tidak valid dikarenakan sering ditemukan adanya masalah seperti: data subjek dan objek yang tidak valid, adanya

kesalahan penulisan nama identitas penerima SPPT, adanya kepemilikan ganda dan lain sebagainya.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **5.1. Kesimpulan**

Berdasarkan pembahasan yang telah disampaikan pada bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan bahwa:

- 1) Untuk pelaksanaan prosedur pendaftaran objek pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2), prosedur pendataan dan penilaian PBB-P2, prosedur pembayaran PBB-P2, prosedur penagihan PBB-P2, dapat disimpulkan bahwa sistem dan prosedur pemungutan PBB-P2 pada UPT pajak daerah wilayah III Muara Jawa belum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 2) Faktor pendukung pemungutan pajak bumi dan bangunan seperti penyuluhan atau sosialisasi, pengetahuan wajib pajak, kesadaran wajib pajak dan adanya pemberian sanksi, hal tersebut bertujuan untuk memberikan pemahaman kepada masyarakat bahwasannya pajak yang dibayarkan oleh mereka akan dipergunakan oleh pemerintah untuk pembangunan dan kesejahteraan masyarakat. Adapun faktor penghambat pemungutan pajak antara lain: kurangnya kesadaran wajib pajak, pemekaran wilayah, sumber daya manusia, dan data yang ada belum terupdate.

#### **5.2. Saran**

Berdasarkan kesimpulan sebelumnya, penulis dapat memberikan saran, yaitu:

1. Sebaiknya pihak Bapenda Kutai Kartanegara perlu mengadakan pendataan kembali atau pemutakhiran data tentang objek dan subjek PBB-P2 secara berkala, hal ini dimaksudkan untuk memperbaharui data yang ada dengan kondisi nyata di lapangan.
2. Lebih sering melakukan upaya meningkatkan kegiatan intensifikasi perpajakan seperti sosialisasi kepada masyarakat tentang pajak daerah dan peraturan perundang-undangan untuk meningkatkan pemahaman dan kesadaran wajib pajak akan pentingnya pembayaran pajak PBB-P2 dalam meningkatkan pendapatan daerah guna untuk membiayai pembangunan daerah.
3. Membuat dan menyebarkan pamflet terkait pentingnya membayar pajak PBB-P2 dan tata cara pembayaran pajak baik offline maupun online. Adapun caranya dengan meminta bantuan RT untuk menyebarkan atau membagikan pamflet tersebut di grup sosial media warga RTnya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah. (2018). Berbagai Metodologi dalam Kajian Penelitian Pendidikan dan Manajemen. GUNADARMA ILMU.
- Asriyani, Y., & Susena, K. C. (2016). Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kepatuhan Wajib Pajak Bumi Dan Bangunan Di Kecamatan Teluk Segara Kota Bengkulu. *EKOMBIS REVIEW: Jurnal Ilmiah Ekonomi Dan Bisnis*, 4(2), 136–145. <https://doi.org/10.37676/ekombis.v4i2.279>
- Basri, H. H., Karamoy, H., & Mintalangi, S. (2022). Analisis Sistem dan Prosedur Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kota Manado. 6(1), 247–258.
- Halim, A., Bawono, I. R., & Dara, A. (2020). Perpajakan Konsep, Aplikasi, Contoh, dan Studi Kasus (S. E. Suharsi (ed.); tiga). Salemba Empat.
- Himawan, I. S., & Bahtiar, D. (2021). Perpajakan (A. Mustopa (ed.)). yamisa press.
- Irianti, E. T., & Niswah, F. (2021). Optimalisasi Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (Pbb-P2) Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Di Kabupaten Gresik. *Publika*, 503–514. <https://doi.org/10.26740/publika.v9n4.p503-514>
- Isroah. (2013). *Perpajakan*. BPPU Universitas Negeri Yogyakarta.
- Lombok, G. D., Manosso, H., & Afandi, D. (2020). Analisis Sistem Dan Prosedur Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Di Badan Pengelolaan Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Bitung. *Berkala Ilmia Efisiensi*, 20(03), 152–159.
- Manggalatung, R. H., Sabijono, H., & Afandi, D. (2019). Analisis Sistem Dan Prosedur Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Di Kabupaten Toraja Utara. *1101 Jurnal EMBA*, 7(1), 1101–1110.
- Muda, I., Anwar, K., Suhaili, A., & Kartim. (2017). Sistem Informasi Akuntansi (A. Ikhsan & M. Khaddafi (eds.); Pertama). MADENATERA. <https://dupakdosen.usu.ac.id/handle/123456789/69221%0Ahttps://dupakdose.n.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/69221/fulltext.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Mulyaningsih, N. (2016). Mekanisme Sistem Pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (Pbb-P2) Di Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Serang. 2(2), 103–108.
- Nugrahadi, R. (2018). Optimalisasi Penerimaan Pendapatan Asli Daerah Sektor

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan. *Jurnal Ilmiah Administrasi Publik*, 4(1), 36–40.  
<https://doi.org/10.21776/ub.jiap.2019.004.01.5>

Perbup. (2020). *Perbup Kukar 14-2020 Tentang Sistem & Prosedur Pelaksanaan Pemungutan Pajak Daerah.pdf*.

Rusdiana, A., & Moch, I. (2014). Sistem Informasi Manajemen. In B. Saebani Ahmad (Ed.), *Sistem Informasi Manajemen*. CV Pustaka Setia.

Sadikin, A., & Wiranda, N. (2022). Sistem Informasi Manajemen. In I. Misra (Ed.), *Gastronomía ecuatoriana y turismo local*. (Pertama, Vol. 1, Issue 69). Penerbit K-Media.

Suparnyo. (2012). Hukum Pajak Suatu Sketsa Asas. Pustaka Magister Semarang CV.ElangtuoKinasih.[http://repo.unikadelasalle.ac.id/index.php?p=show\\_detail&id=8124&keywords=](http://repo.unikadelasalle.ac.id/index.php?p=show_detail&id=8124&keywords=)

Sutikno, M. S., & Hadisaputra, P. (2020). Penelitian Kualitatif : Metode Penelitian Kualitatif. In S. Nurlaeli (Ed.), *Holistica*. Holistica.  
<http://belajarpsikologi.com/metode-penelitian-kualitatif/>

Undang-Undang. (2022). Undang-undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah. *Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757, 104172*, 1–143.  
<https://djpk.kemenkeu.go.id/?p=22499>

Wijoyo, H. (2021). Sistem Informasi Manajemen. In M. Akbar Faisal (Ed.), *Buku. INSAN CENDEKIA MANDIRI*.

Windiarti, W., & Sofyan, M. (2018). Analisis Efektivitas Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Kota Depok. *Jurnal Ilmiah Ekbank*, 1(2), 29–39.  
<http://jurnal.akptahuna.ac.id/index.php/ekbank/article/view/9/7>

Yuesti, A. (2017). Perpajakan. ABpublishER.

# LAMPIRAN

## Lampiran 1 Transkrip Wawancara

Transkrip Wawancara	
1. Apa visi dan misi Bapenda/UPT pajak daerah wilayah III Muara Jawa?	
	<p>Terwujudnya optimalisasi pendapatan daerah yang dinamis dan berkelanjutan. Penetapan visi sebagai bagian dari perencanaan strategis merupakan suatu langkah penting dalam perjalanan suatu organisasi. Visi tersebut harus menjadi komitmen bersama dan diyakini oleh seluruh anggota organisasi. Visi yang tepat bagi masa depan suatu instansi pemerintah akan mampu menjadi akselerator kegiatan instansi tersebut, termasuk perancangan rencana strategis secara keseluruhan, penggunaan sumber daya, pengembangan indikator kinerja, evaluasi kinerja yang akan diintegrasikan menjadi sinergi yang diperlukan oleh instansi.</p> <p>Adapun Misi dari UPT Pajak Daerah Wilayah III Muara Jawa yang terintegrasi dengan Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Kutai Kartanegara. Untuk dapat mewujudkan visi yang dimaksud, ditetapkan misi yang akan dilaksanakan yaitu meliputi: meningkatkan pendapatan daerah, meningkatkan kualitas pelayanan publik kepada masyarakat, meningkatkan kualitas kinerja sumber daya aparatur.</p>
2. Bagaimana prosedur pendaftaran objek pajak bumi dan bangunan?	
	<p>Masyarakat mendaftarkan objek pajaknya dengan mengambil formulir surat pendaftaran objek pajak (SPOP) untuk diisi dan ditandatangani. SPOP dapat diambil di kantor UPTD tanpa dipungut biaya. SPOP yang telah diisi dan ditandatangani lalu dikembalikan dengan melampirkan bukti-bukti pendukung seperti KTP, NPWP (jika memiliki), Kartu Keluarga, fotokopi akta jual beli tanah, dan lain-lain. Setelah masyarakat mengembalikan SPOP tersebut, pihak UPT Pajak daerah akan mengirimkan berkas tersebut ke kantor induk (Bapenda Kukar) untuk diterbitkan surat pemberitahuan pajak terutang. Setelah diterbitkannya SPPT akan dikirim kembali ke kantor UPT pajak daerah wilayah III Muara Jawa untuk selanjutnya disampaikan ke wajib pajak. Setelah SPPT diterima oleh pihak UPT maka akan dilakukan pemilahan SPPT berdasarkan kelurahan dan RT agar memudahkan petugas dalam penyampaian SPPT ke wajib pajak.</p> <p>Pihak UPT terkadang berinisiatif memberikan bantuan kepada wajib pajak yang mengalami kesulitan atau kurang memahami bagaimana proses pengisian form pendaftaran PBB-P2, dengan cara pihak UPT menanyai wajib pajak, apakah wajib pajak sudah memahami bagaimana pengisian form pendaftaran, jika wajib pajak belum memahami maka dapat dibantu melalui via telpon atau bisa datang ke kantor UPT Pajak daerah wilayah III Muara Jawa dengan membawa dokumen yang dibutuhkan dan akan dibantu dalam proses pengisian pendaftaran.</p>
3. Bagaimana prosedur pendataan objek pajak bumi dan bangunan?	

	<p>Pendataan dapat dilakukan dengan menggunakan surat pemberitahuan objek pajak yaitu dengan cara penyampaian dan pemantauan pengembalian SPOP oleh wajib pajak. Mencocokkan data yang ada dengan kondisi riil di lapangan, apakah sudah sesuai dengan data yang ada.</p>
	<p>Mengatakan bahwa pendataan terbagi menjadi 2 (dua) yaitu pendataan pasif dan pendataan aktif. Pendataan pasif merupakan pendataan wajib pajak yang mana wajib pajak datang langsung ke kantor UPT dengan membawa dokumen yang diperlukan seperti, surat tanah, sertifikat, surat warisan/hibah, foto copy ktp dan materai 1 lembar Rp 10.000. Kemudian wajib pajak mengisi formulir seperti surat pemberitahuan objek pajak (SPOP), lampiran surat pemberitahuan objek pajak dan mengisi surat pendaftaran lainnya. Sedangkan pendataan aktif merupakan pendataan yang mana petugas UPT pajak daerah langsung mendatangi secara langsung ke tempat tinggal wajib pajak yang berada di wilayah kerja UPT Pajak daerah wilayah III Muara Jawa yaitu Kecamatan Muara Jawa dan Kecamatan Samboja. Kecamatan Muara Jawa terdiri dari 8 (delapan) kelurahan dan Kecamatan Samboja 19 (sembilan belas) Kelurahan dan 4 (empat) desa.</p>
<p>4. Bagaimana proses penyampaian SPPT ke wajib pajak?</p>	
	<p>Penyampaian SPPT ke wajib pajak dapat dilakukan dengan beberapa cara. Pertama petugas dapat menyampaikan secara langsung ke alamat wajib pajak, kedua bisa menghubungi wajib pajak via telpon/hp untuk memberitahukan kepada wajib pajak untuk dapat mengambil SPPTnya di kantor UPT pajak daerah wilayah Muara Jawa.</p> <p>Bapenda kuar saat ini mulai memberlakukan program penyampaian SPPT lewat media sosial seperti whatsapp, hal ini dilakukan karena untuk pengurangan pemakaian kertas. Karena biasanya SPPT di sampaikan dalam bentuk lembaran kertas. Dan hal ini juga dapat menghindari kesalahan pada saat penyampaian SPPT Ke wajib pajak contohnya seperti penitipan SPPT ke keluarga atau tetangga sekitar tempat tinggal wajib pajak</p>
<p>5. Kendala apa yang sering terjadi pada saat penyampaian SPPT ke wajib pajak?</p>	
	<p>Ada beberapa kendala yang sering kami alami pada saat penyampaian SPPT ke wajib pajak seperti wajib pajak yang sedang tidak berada di tempat/rumah, wajib pajak yang sudah meninggal namun tidak diketahui alamat/tempat tinggal ahli waris, SPPT tidak diterima oleh wajib pajak dikarenakan data tidak valid seperti kesalahan nama wajib pajak, subjek, objek ukuran tanah dan bangunan, adanya kepemilikan ganda hal ini biasa terjadi pada jual beli tanah yang tidak menyertakan SPPT PBB pemilik tanah penjual, sehingga pemilik tanah yang baru /pembeli membuat PBB baru, maka terjadinya 2 (dua) NOP yang terbit. Dan hal ini juga biasa terjadi pada ahli waris, adanya terbit SPPT tetapi objek pajak tidak diketahui/ditemukan, terbitnya SPPT PBB tetapi wajib pajak tidak pernah merasa mempunyai surat tanah.</p>

6. Bagaimana prosedur penilaian objek pajak bumi dan bangunan?	
	Dapat dilakukan dengan cara menilai tanah dan bangunan. Penilaian objek tanah dapat dilakukan dengan cara menentukan atau menilai berdasarkan transaksi jual beli tanah atau harga rata-rata. Untuk menilai bangunan, dilakukan dengan cara menilai konstruksi bangunan yang digunakan seperti: konstruksi dinding, konstruksi atap, dan konstruksi landasan, dalam penilaiannya memperhatikan kualitas material yang digunakan.
7. Apakah dalam menentukan nilai bangunan ada kriteria lain?	
	Dalam penilaian bangunan ada beberapa kriteria yang harus diperhatikan seperti, luasnya halaman bangunan, apakah bangunan tersebut menggunakan pagar, apakah adanya pemakaian AC pada bangunan dan lain sebagainya.
Bagaimana Prosedur Penetapan Pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2)	
	Untuk penetapan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) ditetapkan oleh pemerintah daerah. Adapun untuk besaran pokok PBB-P2 dengan cara mengalikan dasar pengenaan PBB-P2 dengan tarif PBB-P2, hal ini dapat dilihat pada SPPT PBB-P2
8. Bagaimana prosedur pembayaran pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2)?	
	Pembayaran dapat dilakukan secara langsung ke tempat yang ditunjuk untuk melakukan pembayaran seperti bank kaltimtara dan kantor pos. Dan Bapaneda kukar juga memberikan alternatif lain dalam melakukan pembayaran PBB-P2 seperti indomaret, alfamart dan bank elektronik.  Untuk jatuh tempo pajak setiap tanggal 30 bulan 9. Informasi ini dapat di lihat pada SPPT
9. Bagaimana proses pembayaran pajak bumi dan bangunan?	
	Dengan memperlihatkan surat pemberitahuan objek pajak atau menyebutkan nomor objek pajak (NOP) ke teller bank dan membayarkan sesuai dengan nominal yang tertera di SPPT. Setelah itu, wajib pajak akan diberikan surat tanda terima setoran (STTS) sebagai bukti pembayaran.
10. Bagaimana proses penagihan pajak bumi dan bangunan?	
	Kepala kantor bapenda Kutai Kartanegara atau kepala kantor UPT Pajak daerah wilayah III Muara Jawa dapat melaksanakan tindakan penagihan PBB apabila wajib pajak tidak atau kurang bayar pajak setelah lewat jatuh tempo pembayaran. Penerbitan surat teguran (ST) sebagai awal tindakan pelaksanaan penagihan pajak segera dilakukan setelah 7 (tujuh) hari sejak saat jatuh tempo pembayaran. Setelah lewat 21 (dua puluh satu) hari sejak diterbitkannya surat teguran, jumlah hutang pajak yang masih harus dibayar tidak dilunasi oleh penanggung pajak, kepala bapenda atau kepala UPT pajak daerah segera menerbitkan surat paksa (SP). Setelah lewat waktu 2 x 24 (dua kali dua puluh empat) jam sejak surat paksa (SP) diberitahukan kepada penanggung pajak, jumlah huang pajak yang masih harus dibayar tidak dilunasi oleh penanggung pajak, maka kepala bapenda

	<p>atau kepala UPT Pajak daerah segera menerbitkan surat perintah melaksanakan penyitaan (SPMP). Setelah lewat waktu 14 (empat belas) hari sejak tanggal pelaksanaan penyitaan, apabila hutang pajak dan biaya penagihan yang masih harus dibayar tidak dilunasi oleh penanggung pajak, kepala bapenda atau kepala UPT Pajak daerah segera melaksanakan pengumuman lelang (PL). Setelah lewat 14 (empat belas) hari sejak tanggal pengumuman lelang, apabila hutang pajak dan biaya penagihan yang masih harus dibayar tidak dilunasi oleh penanggung pajak, kepala Bapenda atau kepala UPT Pajak daerah segera melaksanakan penjualan barang sitaan penanggung pajak melalui kantor lelang. Dalam hal dilakukan penagihan seketika dan sekaligus, kepada penanggung pajak dapat diterbitkan surat teguran tanpa menunggu tanggal jatuh tempo pembayaran atau tanpa menunggu lewat tenggang waktu 21 (dua puluh satu) hari sejak surat teguran diterbitkan.</p>
<p>11. Bagaimana prosedur pencatatan penerimaan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2)?</p>	
	<p>Petugas melakukan pencatatan penerimaan pajak bumi dan bangunan setelah mengeluarkan SPPT sebagai catatan piutang, yang diharapkan SPPT yang dikeluarkan dapat dibayarkan seluruhnya oleh wajib pajak dan menjadi penerimaan PBB. Pencatatan dilakukan baik yang belum dibayarkan dan sudah dibayarkan, pajak terutang oleh wajib pajak sebagai bentuk target dan realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan. Pencatatan pajak bumi dan bangunan dilakukan sebanyak 2 (dua) jenis pencatatan yaitu pencatatan perbulan dan pertahun.</p>
<p>12. Apa saja faktor penghambat dalam penerimaan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan pada UPT pajak daerah wilayah III Muara Jawa?</p>	
	<p>Yang menjadi kendala kami yaitu kurangnya kesadaran masyarakat dalam membayar PBB-P2 dan ada sebagian masyarakat membayar PBB-P2 ketika ingin dipergunakan atau diperlukan contohnya seperti adanya keluarga ingin kuliah sehingga ada persyaratan yang membutuhkan bukti pembayaran PBB-P2. Kemudian Adanya pemekaran wilayah untuk kecamatan samboja dan juga untuk sumber daya manusia untuk saat ini pada UPT pajak daerah wilayah III Muara Jawa masih dibilang kurang dikarenakan wilayah kerjanya harus mencakup seluruh wilayah Kecamatan Muara Jawa dan Samboja</p> <p>Sejak diserahkannya pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah pada tahun 2014. Bapenda kabupaten kutai kartanegara memperoleh data dari KPP pratama samarinda, data objek dan subjek pajak tersebut ternyata banyak yang tidak valid. Sehingga hal ini menyebabkan adanya penolakan dari masyarakat pada saat penyerahan SPPT PBB-P2 contohnya adanya masyarakat yang merasa bahwa dia tidak memiliki surat tanah, adanya kesalahan pada identitas pemilik, kesalahan lokasi objek pajak dan lain sebagainya.</p>

	Sejak penyerahan data dari KPP Pratama Samarinda ke kabupaten kutai kartanegara, pihak bapenda belum ada melaksanakan kegiatan updating data. Akan tetapi pada february tahun 2023 telah melakukan pemutakhiran data.
	13. keluhan apa saja biasanya disampaikan oleh wajib pajak ke pada pihak UPT Pajak daerah wilayah III Muara Jawa??
H	Keluhan yang biasa disampaikan oleh wajib pajak PBB yaitu kesalahan data baik berupa kesahan penulisan nama, alamat objek, ukuran objek dan lain sebagainya.
	14. Apakah dari bapenda/UPT pajak daerah telah melakukan atau melaksanakan sosialisasi ke masyarakat dalam hal ini wajib pajak?
	Dari pihak bapenda Kabupaten Kutai Kartanegara sudah sering melakukan kegiatan sosialisasi di wilayah Muara Jawa dan Samboja yang merupakan wilayah kerja UPT pajak daerah wilayah III Muara Jawa
	15. Apa sanksi yang diberikan kepada wajib pajak PBB-P2 yang terlambat membayar pajak?
	Sanksi yang diberikan kepada wajib pajak yang terlambat membayar pajak yaitu pengenaan bunga sebesar 2% perbulannya dari nilai SPPT yang dibayarkan.  Terkadang ada beberapa wajib pajak yang menanyakan jumlah PBB-P2 yang mereka bayarkan terbilang besar. Disini kita menjelaskan kepada mereka bahwasanya jumlah yang mereka bayarkan sudah ditambah dengan sanksi atau denda keterlambatan membayar PBB-P2.
	Untuk mekanisme pemungutan Pbb-P2 kami sudah menjalankan dengan cukup baik dan akan tetapi untuk mekanisme penagihan kami belum menjalan kan dengan baik, hal ini terkadang kami hanya menyampaikan surat tagihan pajak.  Salah satu alasan mengapa kami tidak menjalankan mekanisme ini, karena biaya yang akan dikeluarkan untuk proses pemungutan akan lebih besar dibandingkan dengan pendapatan PBB-P2.

## Lampiran 2 Surat Izin Penelitian



**PEMERINTAH KABUPATEN KUTAI KARTANEGARA**  
**BADAN PENDAPATAN DAERAH**  
**UNIT PELAKSANA TEKNIS PAJAK DAERAH WILAYAH III**  
Jalan Ir. Soekarno RT. XIV Kelurahan Muara Jawa Kecamatan Muara Jawa  
Website : <https://bapenda.kukarkab.go.id> Email : [bapenda@kukarkab.go.id](mailto:bapenda@kukarkab.go.id) Kode Pos 75261

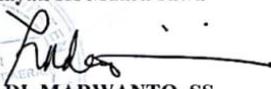
Muara Jawa, 27 Desember 2022

Nomor : 065.20 -108/UPT.PD III/MJ/XII/2022  
Lampiran : -  
Perihal : Jawaban Penyusunan Skripsi Mahasiswa

Kepada :

Yth : Ketua Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas  
Mulawarman  
Di-  
Samarinda

- Rujukan :
  - Surat Ketua Program Studi Studi Strata 1 Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Mulawarman tanggal 06 Oktober 2022 Nomor : 1796/UN17.1/PL/2022 Perihal Penyusunan Skripsi Mahasiswa.
- Sehubungan dengan perihal dan rujukan tersebut diatas kami *menyetujui* penyusunan skripsi mahasiswa/i Universitas Mulawarman Samarinda untuk melaksanakan penelitian di instansi kami dengan judul **Analisis Sistem Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Terhadap Optimalisasi Pencapaian Target Pendapatan Asli Daerah Di Kecamatan Muara Jawa Kabupaten Kutai Kartanegara (Studi Pada UPT Pajak Daerah Wilayah III Muara Jawa)** atas nama Muh. Ibnu Yahya, NIM. 1801035142.
- Demikian untuk diketahui, atas kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.

Kepala TU UPT Pajak Daerah  
Wilayah III Muara Jawa  
  
**HADI-MARWANTO, SS**  
Penata Tingkat I  
Nip. 19720402 200902 1001

### Lampiran 3 Laporan Realisasi Penerimaan PBB Tahun 2018

DATA LAPORAN REALISASI PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN TAHUN 2018

NO	KECEMATAN-KELURAHAN	POKOK KETETAPAN TAHUN 2018		REALISASI POKOK KETETAPAN TAHUN 2018			SISA KETETAPAN TAHUN 2018		
		SPPT	JML.Rp	SPPT	JML.Rp	%	SPPT	JML.Rp	%
<b>110-MUARA JAWA</b>									
1	001-MUARA JAWA ILIR	1,371	65,888,109	282	11,878,363	18.0	1,089	54,009,746	82.0
2	002-MUARA JAWA TENGAH	1,309	56,411,437	412	18,942,534	33.6	897	37,468,903	66.4
3	003-MUARA JAWA ULU	7,789	363,339,273	1,735	140,844,638	38.8	6,054	222,494,635	61.2
4	004-MUARA KEMBANG	1,437	134,697,647	249	34,560,778	25.7	1,188	100,136,869	74.3
5	005-TAMA POLE	282	6,532,993	51	1,299,556	19.9	231	5,233,437	80.1
6	006-DONDANG	1,991	62,469,619	146	12,666,127	20.3	1,845	49,803,492	79.7
7	007-TELUK DALAM	442	38,920,933	227	20,020,572	51.4	215	18,900,361	48.6
8	010-MUARA JAWA PESISIR	162	5,008,312	123	4,152,565	82.9	39	855,747	17.1
<b>TOTAL KECEMATAN :</b>		<b>14,783</b>	<b>733,268,323</b>	<b>3225</b>	<b>244,365,133</b>	<b>33.3</b>	<b>11,558</b>	<b>488,903,190</b>	<b>66.7</b>

<b>120-SAMBOJA</b>									
1	008-KARYA JAYA	200	3,714,307	60	1,128,922	30.4	140	2,585,385	69.6
2	009-TANJUNG HARAPAN	436	18,711,972	208	8,442,726	45.1	228	10,269,246	54.9
3	010-WONOTIRTO	298	8,089,646	151	4,861,579	60.1	147	3,228,067	39.9
4	011-SUNGAI SELUANG	473	23,212,023	178	8,186,705	35.3	295	15,025,318	64.7
5	012-RAWA JAYA	420	5,350,696	187	2,968,638	55.5	233	2,382,058	44.5
6	014-SAMBOJA KUALA	816	86,381,830	211	75,538,031	87.4	605	10,843,799	12.6
7	015-SANIPAH	952	31,468,246	405	14,114,732	44.9	547	17,353,517	55.1
8	016-HANDIL BARU	1,092	25,144,832	152	5,050,112	20.1	940	20,094,720	79.9
9	017-MUARA SEMBILANG	230	6,181,388	39	707,392	11.4	191	5,473,996	88.6
10	018-BUKIT RAYA	290	4,030,820	168	2,414,027	59.9	122	1,616,793	40.1
11	021-TELUK PEMEDAS	1,492	44,482,052	448	15,061,587	33.9	1,044	29,420,465	66.1
12	023-KAMPUNG LAMA	352	7,697,672	86	3,026,687	39.3	266	4,670,985	60.7
<b>TOTAL KEKAMATAN</b>		<b>7051</b>	<b>264,465,484</b>	<b>2293</b>	<b>141,501,138</b>	<b>53.5</b>	<b>4,758</b>	<b>122,964,349</b>	<b>46.5</b>

### Lampiran 4 Laporan Realisasi Penerimaan PBB Tahun 2019

PENERIMAAN PBB KECAMATAN MUARA JAWA TAHUN 2019

NO.	KEKAMATAN - KELURAHAN	POKOK PENETAPAN TAHUN 2019		REALISASI POKOK KETETAPAN TAHUN 2019			SISA KETETAPAN TAHUN 2019		
		SPPT	JML Rp.	SPPT	JML Rp.	%	SPPT	JML Rp.	%
<b>110-MUARA JAWA</b>									
1	001-MUARA JAWA ILIR	1.382	68.265.436	287	11.762.869	17.2	1.095	56.502.567	82.8
2	002-MUARA JAWA TENGAH	1.320	59.311.036	453	21.637.614	36.5	867	37.673.422	63.5
3	003-MUARA JAWA ULU	7.849	394.233.426	1.651	161.951.918	41.1	6.198	232.281.508	58.9
4	004-MUARA KEMBANG	1.459	163.461.009	326	50.504.973	30.9	1.133	112.956.036	69.1
5	005-TAMA POLE	282	16.655.847	51	7.559.487	45.4	231	9.096.360	54.6
6	006-DONDANG	2.001	62.317.658	158	13.058.849	20.0	1.843	49.258.809	79.0
7	007-TELUK DALAM	465	64.806.462	84	15.809.757	24.4	381	48.996.705	75.6
8	010-MUARA JAWA PESISIR	54	3.828.463	47	3.244.529	84.7	7	583.934	15.3
<b>TOTAL KECEMATAN :</b>		<b>14.812</b>	<b>832.879.337</b>	<b>3057</b>	<b>285.529.996</b>	<b>34.3</b>	<b>11.755</b>	<b>547.349.341</b>	<b>65.7</b>

## Lampiran 5 Laporan Realisasi Penerimaan PBB Tahun 2020

DAFTAR : DATA LAPORAN REALISASI PENERIMAAN PBB TAHUN 2020 DI UPT. PD MUARA JAWA

KECAMATAN-KELURAHAN	POKOK PENETAPAN		REALISASI POKOK KETETAPAN			SISA KETETAPAN		
	TAHUN 2020		TAHUN 2020			TAHUN 2020		
	SPPT	JML Rp.	SPPT	JML Rp.	%	SPPT	JML Rp.	%
<b>110-MUARA JAWA</b>								
001-MUARA JAWA ILIR	1,218	75,748,023	243	12,537,874	16.6	975	63,210,149	83.4
002- MUARA JAWA TENGAH	1,278	79,357,831	436	30,116,402	38.0	842	49,241,429	62.0
003-MUARA JAWA ULU	6,760	631,235,171	1,525	181,397,191	28.7	5,235	449,837,980	71.3
004-MUARA KEMBANG	1,400	172,487,953	297	42,807,645	24.8	1,103	129,680,308	75.2
005-TAMA POLE	304	20,283,444	48	7,529,821	37.1	256	12,753,623	62.9
006-DONDANG	1,526	69,015,183	165	13,459,181	19.5	1,361	55,556,002	80.5
007-TELUK DALAM	481	110,011,958	235	41,230,059	37.5	246	68,781,899	62.5
010-MUARA JAWA PESISIR	347	26,188,202	224	13,730,235	52.4	123	12,457,967	47.6
<b>TOTAL KECAMATAN</b>	<b>13,314</b>	<b>1,184,327,765</b>	<b>3173</b>	<b>342,808,408</b>	<b>28.9</b>	<b>10,141</b>	<b>841,519,357</b>	<b>71.1</b>

KECAMATAN-KELURAHAN	POKOK PENETAPAN		REALISASI POKOK KETETAPAN			SISA KETETAPAN		
	TAHUN 2020		TAHUN 2020			TAHUN 2020		
	SPPT	JML Rp.	SPPT	JML Rp.	%	SPPT	JML Rp.	%
<b>120- SAMBOJA</b>								
008-KARYA JAYA	213	4,108,731	155	2,839,031.00	69.1	58	1,268,700	30.9
009-TANJUNG HARAPAN	472	21,462,959	276	10,756,583	50.1	196	10,706,376	49.9
010-WONOTIRTO	330	11,796,707	248	9,339,115	79.2	82	2,457,592	20.8
011-SUNGAI SELUANG	620	46,700,039	322	20,149,729	43.1	298	26,550,310	56.9
012-RAWA JAYA	453	6,452,548	256	4,097,735	63.5	197	2,354,813	36.5
014-SAMBOJA KUALA	751	98,619,569	285	81,294,418	82.4	466	17,325,151	17.6
015-SANIPAH	1,083	72,143,805	391	20,603,723	28.6	692	51,540,082	71.4
016-HANDIL BARU	1,137	45,918,135	117	7,615,823	16.6	1,020	38,302,312	83.4
017-MUARA SEMBILANG	245	6,598,801	27	551,119	8.4	218	6,047,682	91.6
018-BUKIT RAYA	308	5,286,906	209	3,691,664	69.8	99	1,595,242	30.2
021-TELUK PEMEDAS	1,531	91,606,767	519	28,199,871	30.8	1,012	63,406,896	69.2
023-KAMPUNG LAMA	377	12,310,406	100	4,373,951	35.5	277	7,936,455	64.5
<b>TOTAL KECAMATAN</b>	<b>7520</b>	<b>423,005,373</b>	<b>2905</b>	<b>193,512,762.00</b>	<b>45.7</b>	<b>4615</b>	<b>229,491,611</b>	<b>54.2</b>

## Lampiran 6 Laporan Realisasi Penerimaan PBB Tahun 2021

DATA LAPORAN REALISASI PENERIMAAN  
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN TAHUN 2021

### 110- MUARA JAWA

NO	KECAMATAN- KELURAHAN	POKOK KETETAPAN TAHUN 2021		REALISASI POKOK KETETAPAN TAHUN 2021			SISA KETETAPAN TAHUN 2021		
		SPPT	JML Rp.	SPPT	JML Rp.	%	SPPT	JML Rp.	%
33	001- MUARA JAWA ILIR	1.397	88.402.496	230	12.359.165	14.0	1.167	76.043.331	86.0
34	002- MUARA JAWA TENGAH	1.352	71.535.569	320	15.710.036	22.0	1.032	55.825.533	78.0
35	003- MUARA JAWA ULU	8.000	564.867.844	1.104	138.187.231	24.5	6.896	426.680.613	75.5
36	004- MUARA KEMBNG	1.502	185.549.275	216	30.864.085	16.6	1.286	154.685.190	83.4
37	005- TAMA POLE	322	22.764.201	57	10.273.074	45.1	265	12.491.127	54.9
38	DONDANG	2.070	72.059.084	113	8.823.877	12.2	1.957	63.235.207	87.8
39	007- TELUK DALAM	488	108.932.977	50	9.543.945	8.8	438	99.389.032	91.2
40	008- MUARA JAWA PESISIR	453	24.038.198	207	9.582.648	39.9	246	14.455.550	60.1
	<b>TOTAL KECAMATAN</b>	<b>15.584</b>	<b>1.138.149.644</b>	<b>2.297</b>	<b>235.344.061</b>	<b>20.7</b>	<b>13.287</b>	<b>902.805.583</b>	<b>79.3</b>

## Lampiran 7 Surat Permohonan Pendaftaran Objek PBB Baru

### PERMOHONAN PENDAFTARAN OBJEK BARU PAJAK BUMI DAN BANGUNAN

Kepada  
Yth. Kepala Badan Pendapatan Daerah  
Kabupaten Kutai Kartanegara

di-  
Tenggarong

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama :  
Alamat :  
NPWP :  
No. Telp/HP :

Dengan ini mengajukan permohonan pendaftaran objek pajak baru yang terletak di :

Jalan :  
RT :  
Kelurahan :  
Kecamatan :  
Kabupaten :

Sebagai data dan bahan kelengkapan lainnya, bersama ini saya lampirkan :

1. Foto Copy KTP yang masih berlaku
2. Mengisi SPOP dan atau LSPOP yang ditandatangani
3. Foto Copy Sertifikat Tanah/Akte Jual Beli/Akte Hibah/Akte Waris/Lainnya
4. Foto Copy IMB atau dokumen lain yang sejenis
5. Surat Keterangan Dari Camat (SPPT) yang menyatakan atas sebidang tanah
6. Surat Kuasa apabila di kuasakan (di atas materai Rp.10.000)
7. Foto Copy SPPT PBB tetangga tanah sekitar

Demikian permohonan ini saya buat, atas bantuan dan perhatian kearah ini saya ucapkan terima kasih

Muara Jawa, .....  
Wajib Pajak / Kuasa

( ..... )

## Lampiran 8 Format SPOP

	<b>PEMERINTAH KABUPATEN KUKAR</b> <b>BAPENDA</b> <b>SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK</b>	No. Formulir <input type="text"/>					
		Selain yang diisi oleh Petugas (bagian yang diarsir), diisi oleh Wajib Pajak. Beri tanda silang pada kolom yang sesuai.					
1. JENIS TRANSAKSI <input type="checkbox"/> 1. Perekaman Data <input type="checkbox"/> 2. Pemutakhiran Data <input type="checkbox"/> 3. Penghapusan Data							
2. NOP	PR	DT II	KEC.	KEL./DES.	BLOK	NO. URUT	KODE
3. NOP BERSAMA	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<b>A. INFORMASI TAMBAHAN UNTUK DATA BARU</b>							
4. NOP ASAL	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
5. NO SPPT LAMA	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<b>B. DATA LETAK OBJEK PAJAK</b>							
6. NAMA JALAN <input type="text"/>					7. BLOK/KAV/NOMOR <input type="text"/>		
8. KELURAHAN/DESA <input type="text"/>					9. RW <input type="text"/>	10. RT <input type="text"/>	
<b>C. DATA SUBJEK PAJAK</b>							
11. STATUS	<input type="checkbox"/> 1. Pemilik	<input type="checkbox"/> 2. Penyewa	<input type="checkbox"/> 3. Pengelola	<input type="checkbox"/> 4. Pemakai	<input type="checkbox"/> 5. Sengketa		
12. PEKERJAAN	<input type="checkbox"/> 1. PNS (*)	<input type="checkbox"/> 2. ABRI (*)	<input type="checkbox"/> 3. Pensiunan*)	<input type="checkbox"/> 4. Badan	<input type="checkbox"/> 5. Lainnya		
13. NAMA SUBJEK PAJAK <input type="text"/>					14. NPWP <input type="text"/>		
15. NAMA JALAN <input type="text"/>					16. BLOK/KAV/NOMOR <input type="text"/>		
17. KELURAHAN / DESA <input type="text"/>					18. RW <input type="text"/>	19. RT <input type="text"/>	
20. KABUPATEN/KOTA - KODE POS <input type="text"/>							
21. NOMOR KTP <input type="text"/>							
<b>D. DATA TANAH</b>							
22. LUAS TANAH (M2) <input type="text"/>					23. ZONA NILAI TANAH <input type="text"/>		
24. JENIS TANAH <input type="checkbox"/> 1. Tanah + Bangunan <input type="checkbox"/> 2. Kavling Siap Bangunan <input type="checkbox"/> 3. Tanah Kosong <input type="checkbox"/> 4. Fasilitas Umum							
Catatan :*) yang penghasilannya semata-mata berasal dari gaji atau uang pensiunan							

Dilanjutkan di halaman berikutnya

LAMPIRAN SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK

No. Formulir

1. JENIS TRANSAKSI		<input type="checkbox"/> 1. Perekaman Data	<input type="checkbox"/> 2. Pemutakhiran Data	<input type="checkbox"/> 3. Pemutakhiran Data
		<input type="checkbox"/> 4. Penilaian Individual		
2. NOP		PR <input type="text"/> <input type="text"/>	DI II <input type="text"/> <input type="text"/>	KEC <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>
		KEL/DES <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	BLOK <input type="text"/> <input type="text"/>	NO.URUT <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>
		KODE <input type="text"/> <input type="text"/>	3. JUMLAH BNG <input type="text"/> <input type="text"/>	
				4. BANGUNAN KE <input type="text"/> <input type="text"/>
A. RINCIAN DATA BANGUNAN				
5. JNS PENGGUNAAN BANGUNAN		<input type="checkbox"/> 1. Perumahan	<input type="checkbox"/> 2. Perkantoran Swasta	<input type="checkbox"/> 3. Pabrik
		<input type="checkbox"/> 4. Toko/Apotik/Pasar/Ruko	<input type="checkbox"/> 5. Rumah Sakit/Klinik	<input type="checkbox"/> 6. Olah Raga/Rekreasi
		<input type="checkbox"/> 7. Hotel/Wisma	<input type="checkbox"/> 8. Bengkel/Gudang/Pertanian	<input type="checkbox"/> 9. Gedung Pemerintah
		<input type="checkbox"/> 10. Lain-lain	<input type="checkbox"/> 11. Bng Tidak Kena Pajak	<input type="checkbox"/> 12. Bangunan Parkir
		<input type="checkbox"/> 13. Apartemen	<input type="checkbox"/> 14. Pompa Bensin	<input type="checkbox"/> 15. Tangki Minyak
		<input type="checkbox"/> 16. Gedung Sekolah		
6. LUAS BANGUNAN (M2)		<input type="text"/>		7. JUMLAH LANTAI <input type="text"/> <input type="text"/>
8. THN DIBANGUN		<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>		
9. THN DIRENOVASI		<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>		
11. KONDISI PADA UMUMNYA		<input type="checkbox"/> 1. Sangat Baik	<input type="checkbox"/> 2. Baik	<input type="checkbox"/> 3. Sedang
				<input type="checkbox"/> 4. Jelek
12. KONSTRUKSI		<input type="checkbox"/> 1. Baja	<input type="checkbox"/> 2. Beton	<input type="checkbox"/> 3. Batu Bata
				<input type="checkbox"/> 4. Kayu
13. ATAP		<input type="checkbox"/> 1. Decrarbon/ Beton/ Gtg Glazur	<input type="checkbox"/> 2. Gtg Beton/ Aluminium	<input type="checkbox"/> 3. Gtg Biasa/ Sirap
				<input type="checkbox"/> 4. Asbes
				<input type="checkbox"/> 5. Seng
14. DINDING		<input type="checkbox"/> 1. Kaca/ Aluminium	<input type="checkbox"/> 2. Beton	<input type="checkbox"/> 3. Batu Bata/ Conblok
				<input type="checkbox"/> 4. Kayu
				<input type="checkbox"/> 5. Seng
15. LANTAI		<input type="checkbox"/> 1. Marmmer	<input type="checkbox"/> 2. Keramik	<input type="checkbox"/> 3. Teraso
				<input type="checkbox"/> 4. Ubin PC/ Papan
16. LANGIT-LANGIT		<input type="checkbox"/> 1. Akustik/ Jati	<input type="checkbox"/> 2. Triplek/Asbes Bambu	<input type="checkbox"/> 3. Tidak Ada
10. DAYA LISTRIK TERPASANG (WATT) <input type="text"/>				
3. FASILITAS				
17. JUMLAH AC		<input type="text"/> <input type="text"/> Split	<input type="text"/> <input type="text"/> Window	18. AC Sentral <input type="checkbox"/> 1. Ada <input type="checkbox"/> 2. Tdk Ada
19. LUAS KOLAM RENANG (M2)		<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="checkbox"/> 1. Diplester	<input type="checkbox"/> 2. Dengan Pelapis
21. JUMLAH LAPANGAN TENIS		DGN LAMPU <input type="text"/> <input type="text"/> Beton	TNP LAMPU <input type="text"/> <input type="text"/>	22. JUMLAH LIFT <input type="text"/> <input type="text"/> Penumpang
		<input type="text"/> <input type="text"/> Aspal	<input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> Kapsul
		<input type="text"/> <input type="text"/> Tanah Liat/ Rumput	<input type="text"/> <input type="text"/>	<input type="text"/> <input type="text"/> Barang
23. JUMLAH TANGGA BERJALAN				Lbr ≤ 0,80 M <input type="text"/> <input type="text"/>
				Lbr > 0,80 M <input type="text"/> <input type="text"/>
24. PANJANG PAGAR (M)		<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>		25. PEMADAM KEBAKARAN <input type="checkbox"/> 1. Hydrant <input type="checkbox"/> 1. Ada <input type="checkbox"/> 2. Tidak ada
BAHAN PAGAR		<input type="checkbox"/> 1. Baja/Besi <input type="checkbox"/> 2. Bata/ Batako		<input type="checkbox"/> 2. Sprinkler <input type="checkbox"/> 1. Ada <input type="checkbox"/> 2. Tidak ada
				<input type="checkbox"/> 3. Fire Al. <input type="checkbox"/> 1. Ada <input type="checkbox"/> 2. Tidak ada
26. JML SALURAN PES. PABX		<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>		27. KEDALAMAN SUMUR ARTESIS (M) <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>

Lampiran 9 Surat Kuasa

## SURAT KUASA

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama :  
Umur :  
Alamat :  
No.KTP :

Bahwasanya benar saya adalah pemilik hak atas (Tanah dan Bangunan) yang terletak di :

Jalan :  
Kelurahan :  
Kecamatan :  
Kabupaten :  
Dengan Luas,  
a. Tanah :  
b. Bangunan :  
c. N O F :

Dengan ini memberikan kuasa kepada :

Nama :  
Umur :  
Alamat :  
No.KTP/NIP :  
Untuk mengurus :

Demikian surat kuasa ini di buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Muara Jawa,

Penerima Kuasa

Pemberi Kuasa

.....

.....

## Lampiran 10 Dokumentasi Wawancara

