

**POTENSI PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) DAN
KONTRIBUSINYA TERHADAP PENDAPATAN ASLI DAERAH (PAD)
DI KOTA KUPANG**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Memperoleh Gelar Sarjana
Akuntansi Pada Program Studi Akuntansi Konsentrasi Keuangan Daerah
Fakultas Ekonomika Dan Bisnis Universitas Widya Mandira Kupang**



OLEH :

IGNATIUS SURYA WIBOWO FAHIK

NIM 331 17 078

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI
KONSENTRASI KEUANGAN DAERAH
FAKULTAS EKONOMIKA DAN BISNIS
UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDIRA
KUPANG
2022**

LEMBARAN PENGESAHAN

Skripsi ini telah disetujui dan disahkan oleh Tim Pembimbing Skripsi pada Program Studi Akuntansi Konsentrasi Keuangan Daerah, Fakultas Ekonomika dan Bisnis, Universitas Katolik Widya Mandira, guna melengkapi Tugas Akhir dan memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Akuntansi.

Kupang, Desember 2022

Disetujui Oleh :

Pembimbing I

Rere Paulina Bibiana, SE., MSi

Pembimbing II

Maria O. Veronica Moi, SE., M.Sc

MENGESAHKAN:



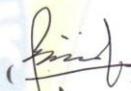
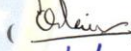
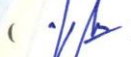

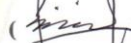
Maria O. Veronica Moi, SE., M.Sc

LEMBARAN PERSETUJUAN

Skripsi ini telah disetujui dan diterima dengan baik oleh Panitia Ujian Skripsi pada Program Studi Akuntansi Konsentrasi Keuangan Daerah, Fakultas Ekonomika dan Bisnis, Universitas Katolik Widya Mandira, yang diselenggarakan pada :

Hari/Tanggal : Sabtu, 10 Desember 2022
Jam : 08.00 – 10.00
Tempat : Conference Room
Atas Nama : Ignatius Surya Wibowo Fahik
No. Registrasi : 33117078
Dinyatakan : LULUS

PANITIA PENGUJI SKRIPSI

- | | | |
|----------------|--------------------------------------|---|
| 1. Ketua | : Rere Paulina Bibiana, SE., M.Si | () |
| 2. Sekretaris | : Maria O. Veronica Moi, SE., M.Sc | () |
| 3. Penguji I | : Dr. Yolinda Yanti Sonbay, SE, M.Sc | () |
| 4. Penguji II | : Leopold M.T. Dawu, SE., MM | () |
| 5. Penguji III | : Rere Paulina Bibiana, SE., M.Si | () |

MENGETAHUI:

 Dr. M. F. Perseveranda, SE., MM NIDN: 0818066703	 Maria O. V. Moi, SE, M.Sc NIDN: 0812059101
---	--

MOTO

**“Jangan Pernah Menyerah, Selalu Siapkan Rencana Cadangan
Saat Kegagalan Ada Di Depanmu.”**

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada Tuhan Yesus dan Bunda Maria yang selalu memberikan kasih sayang, yang selalu menuntun di setiap langkahku dan yang selalu mendengar Doa saya

1. Kedua Orang Tua tercinta Bapak Agustinus Fahik dan Mama Ratna Umbu Zaza
2. Saudara-saudariku tersayang adik Ditya, adik Dimas, dan semua keluarga serta teman-teman yang selalu memberikan dukungan, motivasi dan semangat

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yesus Kristus karena atas rahmat tuntunan, penyertaan dan bimbingan-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian dan penulisan skripsi dengan judul **“Potensi Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Dan Kontribusinya Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Di Kota Kupang”** dengan baik. Skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh sarjana akuntansi Pada Program Studi Akuntansi Konsentrasi Keuangan Daerah Fakultas Ekonomika Dan Bisnis Universitas Katolik Widya Mandira Kupang. Dalam menyelesaikan skripsi ini, penulis mendapat banyak dukungan, bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Pater Dr. Philipus Tulle, SVD selaku Rektor Universitas Katolik Widya Mandira Kupang, serta staf yang telah memberikan penulis kesempatan untuk kuliah pada Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomika Dan Bisnis Universitas Katolik Widya Mandira Kupang
2. Bapak Jou Sewa Adrianus, SE.,MM selaku Dekan Fakultas Ekonomika Dan Bisnis Universitas Katolik Widya Mandira Kupang
3. Bapak Daniel Taolin, SE, M.Si dan Ibu Rere Paulina Bibiana, SE.,M.Si selaku Wakil Dekan I dan Wakil Dekan II Fakultas Ekonomika Dan Bisnis Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.
4. Ibu Maria Odriana V. Moi, SE.,M.Sc selaku Ketua Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Katolik Widya

Mandira Kupang yang telah memberikan kesempatan, motivasi dan masukan yang sangat membantu penulis.

5. Bapak Kornelius K. Kroon, SE.,MM selaku Sekretaris Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Katolik Widya Mandira Kupang dan Dosen Pembimbing Akademik yang telah membimbing penulis selama perkuliahan dan membantu penulis ketika mengurus Kartu Rencana Studi dan Kartu Hasil Studi.
6. Ibu Rere Paulina Bibiana, SE.,M.Si selaku pembimbing I yang dengan ikhlas telah mengorbankan waktu, tenaga, dan pikiran, motivasi serta masukan dalam membimbing penulis hingga menyelesaikan skripsi ini.
7. Ibu Maria Odriana V. Moi, SE., M.Sc selaku pembimbing II yang dengan ikhlas telah mengorbankan waktu, tenaga, dan pikiran, motivasi serta masukan dalam membimbing penulis hingga menyelesaikan skripsi ini.
8. Ibu Dr. Yolinda Yanti Sonbay, SE, M.Sc selaku penguji I dan Bapak Leopold M. T. Dawu, SE.,MM selaku penguji II yang telah mengorbankan waktu, tenaga, pikiran dan telah memberi banyak masukan demi kesempurnaan skripsi ini.
9. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Ekonomika Dan Bisnis yang telah bersedia membagikan ilmunya kepada penulis selama masa perkuliahan.
10. Pegawai Tata Usaha Fakultas Ekonomika dan Bisnis yang telah membantu penulis dalam proses administrasi selama Perkuliahan hingga penulisan skripsi ini.

11. Bapak Mefrid Christofel Nawa, SE selaku Kasubid Pendataan dan Pendaftaran juga seluruh staf yang telah memberikan kemudahan penulis dalam pengambilan data.
 12. Orang tua tercinta, Bapak Agustinus Fahik dan Mama Ratna Umbu Zaza serta adik Ditya, adik Dimas, Oma Lede dan Eyang Fahik yang selalu memberikan dukungan, motivasi serta doa yang begitu tulus untuk kelancaran penulisan skripsi ini.
 13. Sahabat-sahabat terkasih Arif, Juan, Gusti, Petrus, Rista, Merlin, Umbu dan Boss Cece yang selalu setia mendoakan, menemani, memberikan semangat, dorongan serta dukungan sampai pada akhirnya penulis dapat menyelesaikan tugas akhir.
- Akhirnya penulis menyadari bahwa skripsi ini masih terdapat banyak kekurangan dan jauh dari kesempurnaan, maka kritikan dan saran pembaca demi penyempurnaan skripsi ini, penulis mengucapkan terima kasih.

Kupang, Desember 2022

Penulis

ABSTRAK

Ignatius Surya Wibowo Fahik. NIM: 33117078; dengan judul skripsi **“Potensi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Kontribusinya Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kota Kupang”**. Di bawah bimbingan Ibu Rere Paulina Bibiana, SE., MSi sebagai pembimbing 1 dan Ibu Maria O. Veronica Moi, SE., M.Sc sebagai pembimbing II.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah (1) Berapa potensi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Kota Kupang? (2) Apakah penetapan target penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Kupang sudah sesuai dengan potensi yang ada? (3) Bagaimana kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap PAD di Kota Kupang?. Adapun tujuan dalam penelitian ini adalah (1) Mengetahui besar potensi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di wilayah Kota Kupang. (2) Mengetahui target penetapan PBB pada Kota Kupang sudah sesuai dengan potensi yang ada. (3) Mengetahui kontribusi PBB terhadap PAD di Kota Kupang.

Jenis data dalam penelitian ini terdiri atas 2 jenis data menurut sumber dan jenis data menurut sifat. Jenis data menurut sumber terdiri dari data primer dan data sekunder, sedangkan jenis data menurut sifat terdiri dari data kuantitatif. Teknik analisis data yang digunakan analisis deskriptif kuantitatif.

Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa: (1) Potensi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Kupang terus mengalami peningkatan seiring berjalannya waktu yaitu pada tahun 2016 Rp 69.065.580.907, tahun 2017 Rp 69.258.024.217, tahun 2018 Rp 70.143.726.896, tahun 2019 Rp 70.780.655.280, tahun 2020 Rp 70.946.549.592. Hal ini disebabkan oleh faktor – faktor tertentu seperti bertambahnya jumlah wajib pajak dan kenaikan harga dari NJOP tanah. (2) BAPENDA selaku pengelola PBB di wilayah Kota Kupang kurang tepat dalam menentukan target PBB karena penentuannya belum sesuai dengan potensi yang ada. (3) Kontribusi realisasi PBB terhadap realisasi PAD mengalami fluktuasi yaitu pada tahun 2016 kontribusinya sebesar 9,15% dan mengalami penurunan sebesar 2,46% namun pada tahun berikutnya kontribusi tersebut mengalami peningkatan sebesar 2,49% sehingga persentasenya pada tahun 2018 menjadi 9,18%. Pada tahun 2020 kontribusi realisasi PBB terhadap PAD menurun menjadi 7,65%. Berdasarkan tabel kategori kontribusi PBB terhadap PAD menunjukkan bahwa persentase kontribusi yang dimiliki oleh PBB Kota Kupang berada pada angka rata-rata 8,37% berada pada kategori sangat kurang yang dapat dimengerti karena PBB merupakan salah satu sub bagian dari pajak daerah.

Saran bagi Pemerintah daerah harus menetapkan target PBB sesuai dengan potensi PBB berdasarkan keadaan di Kota Kupang. Hal ini bertujuan agar pemerintah daerah dapat mengukur secara tepat kinerja Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) dan Kegiatan pendataan akan potensi PBB harus dilaksanakan dari tahun ke tahun. Kegiatan ini penting dilakukan untuk menjaga keakuratan basis data yang digunakan sebagai dasar penetapan target serta BAPENDA selaku pengelola PBB harus Meningkatkan kinerja pelayanan petugas pada saat menyampaikan dan menerima pajak bumi dan bangunan dari wajib pajak, hal tersebut untuk menghindarkan wajib pajak mempunyai sikap malas untuk membayar pajak karena ketidaktahuan atas kewajiban membayar pajak dan akibat pelayanan yang kurang

baik dari petugas pajak yang dapat berdampak pada penerimaan pajak bumi dan bangunan

Kata Kunci: Potensi, Kontribusi, Pajak Bumi dan Bangunan, Pendapatan Asli Daerah

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBARAN JUDUL	i
LEMBARAN PENGESAHAN	ii
LEMBARAN PERSETUJUAN	iii
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	7
1.3 Tujuan Penelitian	8
1.4 Manfaat Penelitian	8
BAB II TINJUAN PUSTAKA	
2.1 Gambaran Umum Pajak	9
2.1.1 Pengertian Pajak	9
2.1.2 Fungsi Pajak	11
2.1.3 Penggolongan Pajak	12
2.1.4 Sistem Pemungutan Pajak	14
2.1.5 Teori Pemungutan Pajak	15
2.2 Pendapatan Asli Daerah	17

2.3 Pajak Bumi dan Bangunan	22
2.3.1 Subjek Pajak	23
2.3.2 Objek Pajak	23
2.3.3 Penilaian Objek PBB	24
2.3.4 Peraturan Daerah Kota Kupang tentang PBB	25
2.3.5 Potensi Pajak Bumi dan Bangunan	27
2.3.6 Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan	30
2.4 Penelitian Terdahulu	31
2.5 Kerangka Pemikiran	33
BAB III METODE PENELITIAN	
3.1 Tempat dan Waktu Penelitian	35
3.2 Sumber Data	35
3.3 Teknik Pengumpulan Data	36
3.4 Definisi Operasional Variabel	36
3.5 Teknik Analisis Data	37
BAB IV GAMBARAN UMUM TEMPAT PENELITIAN	
4.1 Sejarah Badan Pendapatan Daerah Kota Kupang	41
4.2 Visi, Misi, Dan Tujuan	44
4.3 Struktur Organisasi	45
BAB V PEMBAHASAN	
5.1 Gambaran Data Penelitian	47
5.2 Hasil dan Pembahasan	49
5.2.1 Analisis Potensi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Kota Kupang ..	49
5.2.2 Perbandingan target penerimaan dan potensi penerimaan PBB	76

5.2.3 Kontribusi	78
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN	
6.1 Kesimpulan	80
6.2 Saran	81
DAFTAR PUSTAKA	82

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1 Data Ketetapan PBB Kota Kupang	5
Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu	31
Tabel 3.1 Klasifikasi Kriteria Kontribusi	41
Tabel 4.1 Daftar Nama Pejabat DISPENDA Kota Kupang	42
Tabel 5.1 Data Pajak Bumi dan Bangunan Kota Kupang	47
Tabel 5.2 Luas Wilayah Potensi Pajak Kota Kupang	54
Tabel 5.3 Luas Wilayah Potensi Pajak Kota Kupang Tahun 2016	55
Tabel 5.4 Luas Wilayah Potensi Pajak Kota Kupang Tahun 2017	55
Tabel 5.5 Luas Wilayah Potensi Pajak Kota Kupang Tahun 2018	56
Tabel 5.6 Luas Wilayah Potensi Pajak Kota Kupang Tahun 2019	56
Tabel 5.7 Luas Wilayah Potensi Pajak Kota Kupang Tahun 2020	57
Tabel 5.8 Data NJOP Kota Kupang	58
Tabel 5.9 NJOP Bumi Tahun 2016	59
Tabel 5.10 NJOP Bumi Tahun 2017	59
Tabel 5.11 NJOP Bumi Tahun 2018	60
Tabel 5.12 NJOP Bumi Tahun 2019	60
Tabel 5.13 NJOP Bumi Tahun 2020	61
Tabel 5.14 NJOP Bangunan Tahun 2016	62
Tabel 5.15 NJOP Bangunan Tahun 2017	62
Tabel 5.16 NJOP Bangunan Tahun 2018	63
Tabel 5.17 NJOP Bangunan Tahun 2019	63

Tabel 5.18 NJOP Bangunan Tahun 2020	64
Tabel 5.19 NJOPTKP Kota Kupang Tahun 2016	65
Tabel 5.20 NJOPTKP Kota Kupang Tahun 2017	65
Tabel 5.21 NJOPTKP Kota Kupang Tahun 2018	66
Tabel 5.22 NJOPTKP Kota Kupang Tahun 2019	66
Tabel 5.23 NJOPTKP Kota Kupang Tahun 2020	67
Tabel 5.24 Total NJOP Kota Kupang Tahun 2016	68
Tabel 5.25 Total NJOP Kota Kupang Tahun 2017	68
Tabel 5.26 Total NJOP Kota Kupang Tahun 2018	69
Tabel 5.27 Total NJOP Kota Kupang Tahun 2019	69
Tabel 5.28 Total NJOP Kota Kupang Tahun 2020	70
Tabel 5.29 NJOPKP Kota Kupang Tahun 2016	70
Tabel 5.30 NJOPKP Kota Kupang Tahun 2017	71
Tabel 5.31 NJOPKP Kota Kupang Tahun 2018	71
Tabel 5.32 NJOPKP Kota Kupang Tahun 2019	72
Tabel 5.33 NJOPKP Kota Kupang Tahun 2020	72
Tabel 5.34 Potensi Pajak Bumi Bangunan Kota Kupang Tahun 2016	73
Tabel 5.35 Potensi Pajak Bumi Bangunan Kota Kupang Tahun 2017	74
Tabel 5.36 Potensi Pajak Bumi Bangunan Kota Kupang Tahun 2018	74
Tabel 5.37 Potensi Pajak Bumi Bangunan Kota Kupang Tahun 2019	75
Tabel 5.38 Potensi Pajak Bumi Bangunan Kota Kupang Tahun 2020	76
Tabel 5.39 Perbandingan target penerimaan dan potensi penerimaan PBB	77
Tabel 5.40 Kontribusi PBB terhadap PAD Kota Kupang.....	78

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 Skema Kerangka Pemikiran	34
Gambar 4.1 Struktur Organisasi	46