

**ANALISIS KEPATUHAN WAJIB PAJAK BUMI DAN  
BANGUNAN PERKOTAAN DI KELURAHAN MERDEKA  
TAHUN 2019-2021**

**SKRIPSI**

Sebagai Persyaratan  
Mencapai Derajat Strata Satu (S1)  
Ekonomi Pembangunan



**OLEH**

Yohanes Bayo Kewuan  
NIM: 31118109

**PROGRAM STUDI EKONOMI PEMBANGUNAN  
FAKULTAS EKONOMIKA DAN BISNIS  
UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDIRA  
KUPANG  
2022**

**SKRIPSI**  
**ANALISIS KEPATUHAN WAJIB PAJAK BUMI DAN**  
**BANGUNAN**  
**PERKOTAAN DI KELURAHAN MERDEKA**

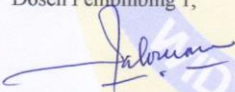
Oleh

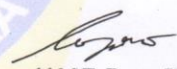
Yohanes Bayo Kewuan  
31118109

Telah Disetujui  
Oleh

Dosen Pembimbing I,

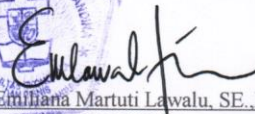
Dosen Pembimbing II,

  
Br Salomon Leki, SE., ME., M. Ec., Dev  
NIDN : 0821086701  
Tanggal : 03/11/2022

  
Leopold M.T. Dawu, SE., MM  
NIDN : 0812059001  
Tanggal : 31/10/2022

**Mengetahui**

Ketua Program Studi  
Ekonomi Pembangunan,

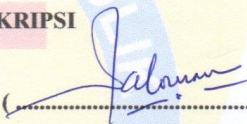
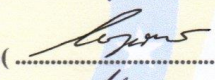
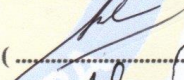
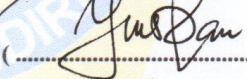
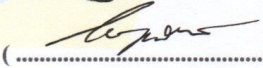
  
Emilia Martuti Lawalu, SE., ME  
NIDN : 0822038001  
Tanggal : 16/11/2022

### LEMBAR PERSETUJUAN

Skripsi ini telah diterima dan disahkan dengan baik oleh Panitia Penguji Skripsi pada Program Studi Ekonomi Pembangunan, Fakultas Ekonomika dan Bisnis, Universitas Katolik Widya Mandira, yang diselenggarakan pada:

Hari/Tanggal : Kamis, 13 Oktober 2022  
Tempat : Ruang Magister Manajemen  
Jam : 12.00 -16.00 WITA  
Atas Nama : Yohanes Bayo Kewuan  
No. Registrasi : 31118109  
Dinyatakan : **LULUS**

#### PANITIA PENGUJI SKRIPSI

Ketua Br Salomon Leki, SE. M.Ec, Dev (  )  
Sekertaris Leopold M.T. Dawu, SE. MM (  )  
Penguji I Daniel Taolin, SE., M.Si (  )  
Penguji II Enike Tje Yustin Dima, SE., ME (  )  
Penguji III Leopold M.T. Dawu, SE. MM (  )

#### MENGETAHUI

Dekan Fakultas  
Ekonomika dan Bisnis  
  
**Jou Sowa Adrianus, SE, MM**  
NIDN: 080905591

Ketua Program Studi  
Ekonomi Pembangunan  
  
**Emiliana Martuti Lawalu, SE, ME**  
NIDN: 0822038001

## PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi ini adalah pekerjaan saya sendiri dan di dalam tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum/tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan di dalam tulisan ini dan daftar pustaka.

Kupang, 13 Oktober 2022



Yohanes Bayo Napuan

NIM : 31118109

## **MOTO**

*Karena itu aku berkata kepada mu: apa saja yang kamu minta dan doakan,  
percayalah bahwa kamu telah menerimanya,  
maka hal itu akan diberikan kepadamu  
( markus 11: 24 )*

## **PERSEMBAHAN**

Skripsi ini dipersembahkan untuk:

1. Orang Tua Tercinta Bapak Karolus B. Kewuan dan Ibu Magdalena S. Lein
2. Kaka Charles G. Kewuan dan Patrilius L. Kewuan

## ABSTRAK

Penelitian ini di tulis oleh Yohanes Bayo Kewuan (31118109), Program Studi Ekonomi Pembangunan, dengan judul penelitian”**Analisis Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan Di Kelurahan Merdeka Tahun 2019-2021.** Di bawah bimbingan Br Salomon Leki,SE.,ME.M.Ec.Dev sebagai Pembimbing I dan Bapak Leopold M.T. Dawu,SE,MM sebagai Pembimbing II

Fokus penelitian ini adalah Kepatuhan masyarakat dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan di Kelurahan Merdeka. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui seberapa besar kepatuhan masyarakat dalam membayar Pajak Bumi dan Banguna (PBB-P2). Penelitian menggunakan pendekatan Kualitatif. Objek penelitian adalah Wajib Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Merdeka. Sementara objek sekunder adalah aparat DISPENDA Kota Kupang, aparat Kelurahan Merdeka, aparat RT, dan Wajib Pajak di Kelurahan Merdeka. Variabel penelitian Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan perkotaan di kelurahan merdeka. Sedangkan indikator penelitian adalah aspek yuridis aspek psikologis dan aspek sosiologis, teknik pengumpulan data menggunakan wawancara ,observasi dan studi kepustakaan, teknik analisis data yang digunakan adalah analisi data kualitatif model interaktif dari Miles dan Hubberman.

Hasil penelitian dapat disimpulkan kepatuhan masyarakat kelurahan merdeka dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan perkotaan (PBB-P2), masih belum optimal. Hal ini dikarenakan masih kurangnya kesadaran masyarakat kelurahan merdeka akan pentingnya membayar Pajak Bumi dan Bangunan sebagai kewajiban kepada Negara. Sedangkan saran yang dapat disampaikan untuk penelitian kepatuhan wajib Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Merdeka yaitu lebih giatnya apart Kelurahan dan aparat DISPENDA Kota Kupang dalam melakukan Penagihan dan lebih giatnya memberikan penyuluhan mengenai PBB-P2 sebagai bentuk kewajiban Wajib Pajak.

**Kata kunci : Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan (PPB-P2)**

## ***ABSTRACT***

This research was written by Yohanes Bayo Kewuan (31118109), Development Economics Study Program, by research title “Analysis of Land and Building Tax Payer Compliance in Merdeka Village in 2019-2021. Under the guidance of Br Salomon Leki, SE., ME. M. Ec. Dev as First Supervisor and Mr. Leopold M.T. Dawu, SE, MM as second Advisor.

Focused of this research is community compliance in paying the Land and Urban Building Tax in Merdeka Village. The purpose of this study is to determine how much community compliance in paying the Land and Building Tax (PBB-P2). The research uses a qualitative approach. The object of research is the Land and Building Taxpayer in the Merdeka Village. While the secondary objects are the Kupang City DISPENDA apparatus, Merdeka Village officials, RT officials, and Taxpayers in Merdeka Village. The research variable are compliance with urban land and building tax payers in the independent village. While the research indicators are the juridical aspects of psychological aspects and sociological aspects, data collection techniques using interviews, observations and literature studies, data analysis techniques are used qualitative data analysis interactive models from Miles and Hubberman.

The results of the study can be concluded that the compliance of the independent village community in paying the urban land and building tax (PBB-P2) is still not optimal. This is because there is still a lack of awareness of the independent village community about the importance of paying Land and Building Tax as an obligation to the State. While the suggestions that can be submitted for research on compliance with Land and Building Taxpayers in Merdeka Village are more active Kelurahan apart and the Kupang City DISPENDA apparatus in collecting and more active in providing counseling about PBB-P2 as a form of Taxpayer obligation.

**Keywords: Land and Building Taxpayer Compliance (PPB-P2)**

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan berkat yang diberikan-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Skripsi ini merupakan tugas akhir yang harus diselesaikan sebagai salah satu syarat untuk meraih gelar Sarjana Ekonomi pada Program Studi Ekonomi Pembangunan, skripsi ini berjudul: **“Analisis Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan Di Kelurahan Merdeka Tahun 2019-2021”**

Penulis menyadari bahwa selama penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan, dorongan, serta bimbingan pemikiran dari berbagai pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung. Untuk itu penulis ingin mengucapkan limpah terima kasih kepada:

1. Pater Dr. Philipus Tulle, SVD, selaku Rektor Universitas Katolik Widya Mandira beserta staf yang telah memberikan kesempatan dan fasilitas kepada penulis untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan di Program Studi Ekonomi Pembangunan.
2. Bapak Jou Sewa Adrianus, SE., MM, selaku Dekan Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Katolik Widya Mandira yang telah membantu penulis dalam segala urusan administrasi umum dan akademik.
3. Bapak Daniel Taolin, SE., M.Si, selaku Wakil Dekan 1 Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Katolik Widya Mandira yang telah membantu penulis dalam segala urusan administrasi umum dan akademik.
4. Ibu Emiliana Martuti Lawalu, SE., ME, selaku Ketua Proram Studi Ekonomi Pembangunan, Universitas Katolik Widya Mandira.
5. Br Salomon Leki, SE., ME.M.Ec.Dev selaku Dosen Pembimbing I yang telah membimbing, memberikan arahan, masukan, kritik dan saran kepada penulis dalam menyempurnakan skripsi ini.



6. Bapak Leopold M.T. Dawu,SE,MM sebagai pembimbing II yang telah membimbing, memberikan masukan, arahan, kritik dan saran bagi penulis untuk menyempurnakan skripsi ini.
7. Bapak dan Ibu Dosen serta para pegawai Tata Usaha Program Studi Ekonomi Pembangunan Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Katolik Widya Mandira yang dengan tulus membantu penulis dalam selama dengan sarana prasarana yang memadai.
8. Kedua orang tua Bapak Karolus Baga Kewuan dan Mama Magdalena Sabu Lein yang selama ini memberikan dukungan dan doa agar penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
9. Teman-teman Ekonomi Pembangunan angkatan 2018
10. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah memberikan bantuan bagi penulis selama penyelesaian skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa dalam Skripsi ini masih banyak kekurangan serta masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan saran dan kritik yang sifatnya membangun demi menyempurnakan skripsi ini. Kiranya, skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis dan pembaca. Akhir kata penulis mengucapkan limpah terima kasih.

Kupang 13 Oktober, 2022  
Penulis,

Yohanes Bayo Kewuan

## DAFTAR ISI

|   |      |
|---|------|
| HALAMAN JUDUL                             |      |
| HALAMAN PENGESAHAN.....                   | ii   |
| MOTTO .....                               | iii  |
| ABSTRAK .....                             | iv   |
| <i>ABSTRACT</i> .....                     | v    |
| KATA PENGANTAR .....                      | vi   |
| DAFTAR ISI.....                           | viii |
| DAFTAR TABEL.....                         | xi   |
| DAFTAR GAMBAR .....                       | xii  |
| BAB I PENDAHULUAN                         |      |
| 1.1. Latar Belakang .....                 | 1    |
| 1.2. Rumusan Masalah .....                | 8    |
| 1.3. Tujuan Penelitian .....              | 8    |
| 1.4. Manfaat Penelitian .....             | 8    |
| BAB II TIJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA       |      |
| PEMIKIRAN TEORITIS                        |      |
| 2.1. Tinjauan pustaka .....               | 9    |
| 2.1.1. Konsep Perpajakan.....             | 9    |
| 2.1.2. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)..... | 14   |
| 2.1.3 Sosialisasi Pajak.....              | 17   |
| 2.1.4. Kepatuhan Wajib Pajak.....         | 19   |
| 2.1.5. Penelitian Terdahulu .....         | 22   |

|  |    |
|--|----|
| 2.1.6. Kerangka Pemikiran Teoritis .....     | 25 |
| 2.2. Hipotesis.....                          | 26 |
| <b>BAB III METODE PENELITIAN</b>             |    |
| 3.1. Tempat dan Waktu Penelitian .....       | 27 |
| 3.2. Defenisi Operasional Variabel .....     | 27 |
| 3.3 Instrumen Penelitian.....                | 28 |
| 3.4 Informan Penelitian.....                 | 29 |
| 3.5. Jenis dan Sumber Data .....             | 31 |
| 3.5.1. Jenis Data.....                       | 31 |
| 3.5.2. Sumber Data .....                     | 31 |
| 3.6. Metode Pengumpulan Data .....           | 31 |
| 3.7. Teknik Analisis Data.....               | 34 |
| 3.8. Uji Keabsahan Data.....                 | 37 |
| <b>BAB IV GAMBARAN UMUM HASIL PENELITIAN</b> |    |
| 4.1. Gambaran Umum Tempat Penelitian.....    | 39 |
| 4.4.1. Gambaran Umum Kelurahan Merdeka.....  | 39 |
| 4.4.2. Letak Geografis.....                  | 40 |
| 4.4.3 Visi dan Misi Kelurahan Merdeka .....  | 41 |
| 4.4.4. Struktur Organisasi .....             | 42 |
| <b>BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b> |    |
| 5.1. Deskripsi Data .....                    | 44 |
| 5.2. Data Informan Penelitian .....          | 46 |
| 5.3. Hasil Penelitian dan Pembahasan.....    | 48 |
| 5.3.1. Aspek Yuridis .....                   | 49 |
| 5.3.2. Aspek Psikologis .....                | 55 |

|                              |    |
|------------------------------|----|
| 5.3.2. Aspek Sosiologis..... | 62 |
| BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN  |    |
| 6.1. Kesimpulan .....        | 71 |
| 6.2. Saran.....              | 73 |
| DAFTAR PUSTAKA.....          | 75 |
| LAMPIRAN                     |    |

## DAFTAR TABEL

|  |    |
|--|----|
| 1.1. Pokok Penetapan ,Target dan Realisasi Wajib Pajak Bumi dan Bangunan PBB-P2 Kelurahan Merdeka Tahun 2019-2020 yang Sah.....    | 6  |
| 2.1. Pokok Penetapan ,Target dan Realisasi Satuan Rupiah Pajak Bumi dan Bangunan PBB-P2 Kelurahan merdeka Tahun 2017-2020 yang Sah | 7  |
| 2.2. Penelitian Terdahulu .....  | 23 |
| 3.1 Definisi Operasional Penelitian.....   | 28 |
| 3.2. Informan Penelitian.....  | 30 |
| 4.1. Jumlah Penduduk Kelurahan Merdeka .....   | 41 |
| 5.1. Kodefikasi Informan Penelitian.....   | 46 |
| 5.2. Ringkasan Hasil Penelitian.....   | 67 |

## DAFTAR GAMBAR

|   |    |
|---|----|
| 2.2. Kerangka pemikiran .....                       | 26 |
| 3.1. Analisis Data Model Interaktif.....            | 35 |
| 4.1. Luas Wilayah Kelurahan dan Batas-batasnya..... | 41 |
| 4.2. Struktur Organisasi Kelurahan Merdeka.....     | 43 |