

**ANALISIS POTENSI DAN KONTRIBUSI PAJAK BUMI DAN  
BANGUNAN PEDESAAN DAN PERKOTAAN KECAMATAN  
KUPANG BARAT**

**SKRIPSI**

**Guna Memenuhi Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Sarjana  
Pada Program Studi Akuntansi Konsentrasi Keuangan Daerah  
Fakultas Ekonomika dan Bisnis  
Universitas Katolik Widya Mandira Kupang**



**OLEH**

**AYUB ALVANDEN MAUTORIN**  
**NIM: 33119167**


**PROGRAM STUDI AKUNTANSI  
FAKULTAS EKONOMIKA DAN BISNIS  
UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDIRA  
KUPANG  
2023**

## LEMBAR PENGESAHAN

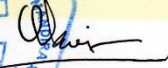
Skripsi ini telah disetujui dan disahkan oleh tim pembimbing pada program studi Akuntansi Fakultas Ekonomika dan Bisnis Konsentrasi Keuangan Daerah Universitas Katolik Widya Mandira Kupang, guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi syarat untuk memperoleh gelar sarjana Akuntansi.

Kupang, Januari 2024

**Disetujui oleh**

Pembimbing I  <b><u>Leopold M. T. Dawu, SE, MM</u></b>	Pembimbing II  <b><u>Beatrix Y. Manehat, SE, M.S.A</u></b>
---	---

**Mengetahui**  
Ketda Program Studi Akuntansi

  
**(Maria O. V. Moi, SE., M. Sc)**

## LEMBAR PERSETUJUAN

Skripsi ini telah disetujui dan diterima dengan baik oleh panitia ujian skripsi program studi Akuntansi, Konsentrasi Keuangan Daerah, Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Katolik Widya Mandira Kupang yang di selenggarakan pada:

Hari/tanggal : Kamis, 15 Desember 2023

Jam : 13.00 - 15.00

Tempat : Ruang Kuliah Magister Manajemen

Atas nama : Ayub Alvanden Mautorin

No registrasi : 33119167

Dinyatakan : **LULUS**

### TIM PENGUJI SKRIPSI

1. Ketua : Leopold M. T. Dawu, SE, MM (.....)
2. Sekretaris : Beatrix Y. Manehat, SE, M.S.A (.....)
3. Penguji I : Maria Goreti Malut, SE, MM (.....)
4. Penguji II : Maria O. Veronica Moi, SE, M.Sc (.....)
5. Penguji III : Leopold M. T Dawu, SE, MM (.....)

### MENGETAHUI

  
**Dekan**  
**Fakultas Ekonomika dan Bisnis**  
**Dr. M. G. Perseveranda, SE., M.Si**  
**NIDN: 0819066703**

  
**Ketua**  
**Program Studi Akuntansi**  
**Maria O.V. Moi, SE, M.Sc**  
**NIDN: 0812059101**

## **MOTO DAN PERSEMBAHAN**

### **MOTTO**

**“segala perkara dapat kutanggung di dalam dia yang  
memberi kekuatan kepadaku”  
(Filipi 4:13)**

### **PERSEMBAHAN**

Skripsi ini saya persembahkan kepada:

1. Tuhan Maha Kuasa yang selalu memberikan rahmat penyertaan dan selalu mendengarkan setiap doa yang saya panjatkan.
2. Kepada bapak Melus dan Ibu Ensi tercinta yang selalu memberikan ketenangan, kenyamanan, motivasi, doa terbaik, sehingga saya bisa menyelesaikan masa studi saya. Orangtuaku sangat berarti dalam hidupku.
3. Kakak/adik, keluarga dan teman, terima kasih telah menjadi penyemangat dalam mengerjakan skripsi ini.
4. Almamater tercinta Universitas Katolik Widya Mandira Kupang

## **KATA PENGANTAR**

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan yang Maha Kuasa, karena berkat rahmat dan karunia-Nyalah penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Analisis Potensi Dan Kontribusi Pajak Bumi Dan Bangunan Pedesaan Dan Perkotaan Kecamatan Kupang Barat”.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis banyak mendapatkan bantuan, bimbingan serta petunjuk dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat:

1. Pater Dr. Philipus Tule, SVD, selaku Rektor Universitas Katolik Widya Mandira Kupang beserta staf yang telah memberikan kesempatan dan fasilitas kepada penulis untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan di Program Studi Akuntansi.
2. Ibu Dr. M.E. Perseveranda, SE., MM selaku Dekan Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Katolik Widya Mandira Kupang yang telah membantu penulis dalam segala urusan administrasi umum dan akademik.
3. Ibu Maria Odriana V. Moi, SE., M.Sc selaku Ketua Program Studi Akuntansi, Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.
4. Bapak Leopold M.T. Dawu, SE., MM selaku pembimbing I yang dengan ikhlas telah mengorbankan waktu, tenaga, dan pikiran dalam membimbing penulis hingga menyelesaikan skripsi ini.
5. Ibu Beatrix Y. Manehat, SE., M.S.A selaku pembimbing II yang telah mengorbankan waktu, tenaga dan pikiran serta kesabaran dalam membimbing sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini.
6. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Ekonomika dan Bisnis, Universitas Katolik Widya Mandira Kupang yang tidak kenal lelah menuangkan ilmu kepada

penulis selama perkuliahan dan selalu memberikan saran dan masukan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

7. Staf dan Karyawan Fakultas Ekonomika dan Bisnis, Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.
8. Orang tua, Saudara/I, dan keluarga yang selalu meberikan dukungan kepada penulis dalam penulisan skripsi ini.
9. Pimpinan dan Pegawai BAPENDA Kabupaten Kupang yang telah memberikan data dan informasi yang dibutuhkan dalam penulisan skripsi ini.
10. Teman-teman yang selalu membantu dan mendukung penulis dalam penulisan skripsi ini.

Penulis beranggapan bahwa skripsi ini merupakan karya terbaik yang dapat penulis persembahkan. Tetapi penulis menyadari bahwa tidak tertutup kemungkinan didalamnya terdapat kekurangan-kekurangan. Oleh karena itu kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan. Akhir kata, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya.

Kupang, 18 Desember 2023

Penulis

## **ABSTRAK**

Skripsi ini, ditulis oleh Ayub Alvanden Mautorin NIM 33119167, membahas analisis Potensi Dan Kontribusi Pajak Bumi Dan Bangunan Pedesaan Dan Perkotaan Kecamatan Kupang Barat. Pembimbing utama adalah Bapak Leopold M. T. Dawu, SE., MM dan pembimbing kedua adalah Ibu Beatrix Y. Manehat, SE., M.S.A.

Masalah yang diangkat dalam penelitian ini adalah Berapa besarnya potensi Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan Kupang Barat dan Bagaimana tingkat kemampuan aparat pengelola PBB P2 di Kabupaten Kupang?. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui besarnya potensi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Kupang Barat serta tingkat kemampuan aparat pengelola PBB P2 di Kabupaten Kupang. Metode penelitian menggunakan data kualitatif dan kuantitatif, dengan teknik wawancara dan dokumentasi sebagai alat pengumpulan data. Analisis data dilakukan dengan pendekatan deskriptif kuantitatif.

Hasil analisis menunjukkan bahwa potensi PBB P2 di Kecamatan Kupang Barat terus meningkat setiap tahunnya, diukur melalui data potensi objek dan SPPT PBB P2. Namun, kemampuan aparat pengelola PBB P2 menunjukkan tingkat ketidakefektifan, dengan efektivitas penagihan pajak daerah di bawah 50%, baik di tingkat kecamatan maupun kabupaten. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB-P2) memiliki peran dan dominasi signifikan sebagai kontributor Pendapatan Asli Daerah (PAD), melebihi rata-rata delapan jenis pajak lainnya.

Saran yang diusulkan melibatkan peningkatan potensi PBB P2 melalui pengarahan kepada masyarakat, penegakan hukuman terhadap pelanggaran pajak, serta peningkatan sosialisasi kepada wajib pajak untuk membayarkan pajak secara tepat waktu guna meningkatkan penerimaan PBB P2 dan PAD secara keseluruhan.

**Kata Kunci : Potensi, Kontribusi, Pajak Bumi dan Bangunan**

## **ABSTRACT**

*This thesis, written by Ayub Alvanden Mautorin NIM 33119167, discusses the analysis of the Potential and Contribution of Rural and Urban Land and Building Taxes in West Kupang District. The main supervisor is Mr. Leopold M. T. Dawu, SE., MM and the second supervisor is Mrs. Beatrix Y. Manehat, SE., M.S.A.*

*The problem raised in this research is how much potential land and building tax is in West Kupang District and what is the level of capability of PBB P2 management officials in Kupang Regency? This research aims to determine the potential for Land and Building Tax (PBB) in West Kupang District as well as the level of capability of PBB P2 management officials in Kupang Regency. The research method uses qualitative and quantitative data, with interview and documentation techniques as data collection tools. Data analysis was carried out using a quantitative descriptive approach.*

*The results of the analysis show that the potential for PBB P2 in West Kupang District continues to increase every year, measured through object potential data and SPPT PBB P2. However, the ability of PBB P2 management officials shows a level of ineffectiveness, with the effectiveness of local tax collection below 50%, both at the sub-district and district levels. Land and Building Tax (PBB-P2) has a significant role and dominance as a contributor to Original Regional Income (PAD), exceeding the average of eight other types of taxes.*

*The proposed suggestions involve increasing the potential of PBB P2 through directing the community, enforcing penalties for tax violations, as well as increasing outreach to taxpayers to pay taxes on time in order to increase PBB P2 revenues and PAD as a whole.*

**Keywords: Potential, Contribution, Land and Building Tax**



## DAFTAR ISI

<b>LEMBARAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>MOTO DAN PERSEMBAAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>v</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>vii</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Masalah .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	8
1.3 Tujuan Masalah .....	9
1.4 Manfaat penelitian .....	9
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>11</b>
2.1 Pendapatan Asli Daerah .....	11
2.1.1 Pengertian Pendapatan Asli Daerah .....	11
2.1.2 Sumber-sumber Pendapatan Asli Daerah .....	12
2.2 Pajak Daerah .....	16
2.2.1 Pengertian Pajak Daerah .....	16
2.2.2 Jenis-jenis Pajak Daerah .....	17

2.3 Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan .....	17
2.4 Potensi Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan .....	18
2.5 Subjek dan Objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) .....	19
2.6 Mengitung presentase potensi objek (PBB) .....	21
2.7 Kontribusi PBB-P2 .....	22
2.8 Penelitian Terdahulu .....	23
2.9 Krangkan Pemikiran .....	27
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>28</b>
3.1 Tempat dan Waktu Penelitian .....	28
3.2 Jenis dan Sumber data .....	28
1 jenis data .....	28
2. sumber data .....	29
3.3 Teknik Pengumpulan Data .....	29
1 Wawancara .....	29
2 Dokumentasi .....	29
3.4 Definisi Operasional Variabel .....	30
3.5 Teknik Analisis Data .....	31
<b>BAB IV GAMBARAN UMUM PENELITIAN.....</b>	<b>34</b>
4.1 Sejarah Kantor.....	34
4.2 Profil Kantor .....	35
4.2.1 Visi.....	35
4.2.2 Misi .....	35
4.3 Tugas Pokok Dan Fungsi .....	35

4.4 Struktur Organisasi .....	43
4.5 Sumber Daya Manusia Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Kupang ..	46
<b>BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>49</b>
5.1 Gambaran Umum Data Penelitian .....	49
5.2 Hasil Penelitian dan Pembahasan.....	51
5.2.1 Menghitung Presentase Potensi Obyek PBB P2 .....	51
5.2.2 Kontribusi Potensi PBB-P2 Terhadap Penerimaan Pajak Daerah	56
<b>BAB VI PENUTUP .....</b>	<b>64</b>
6.1 Kesimpulan .....	64
6.2 Saran.....	65
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>67</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>69</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Realisasi Penerimaan Pajak PBB-P2 .....	3
Tabel 1.2 Data Wajib Pajak PBB-P2 .....	6
Tabel 1.3 Data Target dan Realisasi PBB-P2 .....	7
Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu .....	24
Tabel 3.1 Operasional Variabel .....	30
Tabel 4.1 Kondisi Aparatur Menurut Ruang Gaji.....	46
Tabel 4.2 Kondisi Aparatur Menurut Eselon/Jabatan.....	47
Tabel 4.3 Kondisi Aparatur Menurut Kepegawaian .....	47
Tabel 4.4 Kondisi Aparatur Menurut Tingkat Pendidikan .....	48
Tabel 5.1 Laporan Objek Pajak dan SPPT.....	49
Tabel 5.2 Realisasi PBB P2 kecamatan Kupang Barat .....	49
Tabel 5.3 realisasi Kabupaten Kupang.....	50
Tabel 5.4 Laporan Realisasi Pajak Daerah Kabupaten Kupang .....	50
Tabel 5.5 Potensi Obyek PBB P2 Kecamatan Kupang Barat .....	51
Tabel 5.6 Rasio Kontribusi Penerimaan PBB P2 Terhadap Penerimaan Pajak Daerah 2019 .....	57
Tabel 5.7 Rasio Kontribusi Penerimaan PBB P2 Terhadap Penerimaan Pajak Daerah 2020 .....	58
Tabel 5.8 Rasio Kontribusi Penerimaan PBB P2 Terhadap Penerimaan Pajak Daerah 2022 .....	59
Tabel 5.9 Rasio Kontribusi Penerimaan PBB P2 Terhadap Penerimaan Pajak Daerah 2022 .....	60
Tabel 5.10 Rasio Kontribusi Penerimaan PBB P2 Terhadap Penerimaan Pajak Daerah Kecamatan Kupang Barat 2019-2022.....	61
Tabel 5.11 Rasio Kontribusi Penerimaan PBB P2 Terhadap Penerimaan Pajak Daerah Kabupaten Kupang 2019-2022.....	61

## **DAFTAR GAMBAR**

Gambar 2.1 Kerangka Berpikir .....	27
Gambar 4.1 Struktur Organisasi Bapenda .....	45