

**ANALISIS KINERJA PENERIMAAN DAN POTENSI PAJAK
BUMI DAN BANGUNAN (PBB) PADA KABUPATEN BELU
TAHUN 2018-2022**

SKRIPSI

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



OLEH :

KRISTO MARSELINO BRIA
NIM : 33118109

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

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 2023

Disetujui Oleh :

Pembimbing I

Pembimbing II

Rere Paulina Bibiana, SE.,M.Si
NIDN: 0818076101

Maria Goreti Malut, SE.MM
NIDN: 0812058602

MENGESAHKAN:

Ketua Program Studi Akuntansi:



Maria O. Yeronica Moi, SE.M.Sc
NIDN: 0812059101

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 : Rabu, 06 Desember 2023
Jam : 11.00 – 12.00 WITA
Tempat : Biro Umum
Atas Nama : Kristo Marselino Bria
No. Registrasi : 33118109
Dinyatakan : **LULUS**

PANITIA PENGUJI SKRIPSI

1. Ketua : Rere Paulina Bibiana, SE.M.Si
2. Sekretaris : Maria Goreti Malut, SE.MM
3. Penguji I : Dr. Yolinda Yanti Sonbay, SE.,M.Sc
4. Penguji II : Yustina Alfira Nay, SE, M. Acc
5. Penguji III : Rere Paulina Bibiana, SE,M.Si

(*Rere Paulina Bibiana*)
(*Maria Goreti Malut*)
(*Dr. Yolinda Yanti Sonbay*)
(*Yustina Alfira Nay*)
(*Rere Paulina Bibiana*)

MENGETAHUI:

Dekan Fakultas Ekonomika dan Bisnis

Ketua Program Studi Akuntansi


Dr. M. E. Perseveranda, SE.M.Si
NIDN: 0819066703


Maria O. Veronica Moi, SE.M.Sc
NIDN: 0812059101

MOTTO

“Cukupkanlah Kasih Karunia-Ku Bagimu, Sebab Justru Dalam Kelemahanlah Kuasa-Ku Menjadi Sempurna”

(2 Korintus 12:9)

PERSEMBAHAN

Sebagai ungkapan syukurku yang tulus dan sebagai ungkapan terima kasihku kepada orang-orang yang telah mengasihiku. Dengan ungkapan syukur penulis mempersembahkan skripsi ini untuk :

1. Tuhan Yesus dan Bunda Maria karena atas penyertaanNya, saya diberikan kekuatan dan solusi dalam menghadapi segala kendala dalam masa perkuliahan.
2. Kepada Bapak tercinta Alfonsius Bria dan Mama terkasih Maria Fatima, untuk semua kasih sayang, kesabaran, cinta, dukungan dan doa yang tiada henti untuk penulis.
3. Kepada almamater tercinta Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala berkat dan karunia Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Analisis Kinerja Penerimaan Dan Potensi Pajak Bumi Dan Bangunan Pada Kabupaten Belu Tahun 2018 – 2022”**. Skripsi ini merupakan tugas akhir yang harus diselesaikan oleh penulis sebagai salah satu syarat untuk meraih gelar Sarjana Akuntansi pada Program Studi Akuntansi Konsentrasi Keuangan Daerah, Fakultas Ekonomika dan Bisnis, Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.

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 ini, penulis ingin mengucapkan limpah terima kasih kepada :

1. Pater Dr. Philipus Tulle, SVD, selaku Rektor Universitas Katolik Widya Mandira Kupang, serta staf yang telah memberikan saya kesempatan untuk kuliah pada Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.
2. Ibu Dr. M.E. Perseveranda, SE, M.Si, selaku Dekan Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas katolik Widya Mandira Kupang, yang telah memberikan perhatian, dukungan dan motivasi serta pelayanan administrasi akademik selama kuliah di Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.
3. Ibu Rere Paulina Bibiana, S.E, M.Si, selaku Wakil Dekan I dan Bapak Daniel Taolin, SE.M.Si selaku Dekan Wakil Dekan II Fakultas Ekonomika

dan Bisnis Universitas Katolik Widya Mandira Kupang yang telah membantu dalam segala urusan administrasi umum dan akademik.

4. Ibu Maria Odriana V. Moi, SE, M.Sc, selaku Ketua Program Studi dan Bapak Leopold M. T. Dawu, SE. MM, selaku Sekretaris Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomika dan Bisnis, Universitas Katolik Widya Mandira Kupang yang telah memberikan kesempatan, pelayanan administrasi akademik selama mengikuti kuliah.
5. Ibu Rere Paulina Bibiana, S.E, M.Si, selaku Pembimbing I yang telah mengorbankan tenaga, waktu dan pikiran untuk memberikan pengarahan dalam proses penyelesaian skripsi ini.
6. Ibu Maria Goreti Malut, SE.,MM, selaku pembimbing II yang telah mengorbankan waktu, tenaga, dan pikiran untuk memberikan pengarahan dan bimbingan dalam proses penyelesaian skripsi ini.
7. Ibu Dr. Yolinda Yanti Sonbay SE, M.Sc dan Ibu Yustina Alfira Nay SE,M.Acc selaku penguji I dan II yang telah memberikan kritik san serta masukan dalam penyempurnaan penulisan skripsi ini.
8. Bapak dan Ibu Dosen serta para pegawai Tata Usaha Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Katolik Widya Mandira Kupang yang dengan tulus membantu penulis dalam studi dan fasilitas sarana lainnya.
9. Orang tua tercinta Bapak Alfonsius Bria dan Mama Maria Fatima beserta kedua adik saya Marko dan Ligan yang selalu memberikan dukungan, motivasi dan juga doa yang tulus.

10. Teman-teman seperjuangan Akuntansi angkatan 2018 terimakasih atas dukungan dan semangatnya, dan semua pihak yang dengan caranya masing-masing membantu penulis sejak awal perkuliahan hingga selesainya tulisan ini.

Penulis menyadari bahwa dalam skripsi ini masih banyak kekurangan serta masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, penulis sangat membutuhkan saran dan kritik yang sifatnya membangun diharapkan penulis demi tercapainya kesempurnaan penulisan skripsi ini. Akhir kata, semoga skripsi dapat bermanfaat untuk kita semua.

Kupang, Januari 2024

Penulis

ABSTRAK

Kristo Marselino Bria, NIM: 33118109, dengan judul skripsi “**Analisis Kinerja Penerimaan dan Potensi Pajak Bumi dan Bangunan Pada Kabupaten Belu Tahun 2018 - 2022**” Skripsi ini bawah bimbingan Ibu Rere Paulina Bibiana, SE., M.Si sebagai pembimbing I dan Ibu Maria Goreti Malut, SE., MM sebagai pembimbing II.

Rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu: (1) Bagaimana kinerja penerimaan pajak bumi dan bangunan pada Kabupaten Belu (2) Bagaimana potensi pajak bumi dan bangunan pada Kabupaten Belu (3) Apa hambatan dalam pemungutan pajak bumi dan bangunan pada Kabupaten Belu.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini yakni menurut sifat dan sumber. Jenis data menurut sifat yaitu data kualitatif dan kuantitatif. Jenis data menurut sumber yaitu data primer dan sekunder. Metode pengumpulan data dilakukan dengan wawancara dan dokumentasi. Metode Analisis Data Kualitatif dengan melakukan analisis data terhadap kinerja penerimaan dan potensi pajak bumi dan bangunan pada Kabupaten Belu.

Hasil penelitian mengetahui kinerja penerimaan pajak bumi dan bangunan pada Kabupaten Belu tahun 2018-2022 yaitu tingkat rata-rata efektifitas PBB sebesar 82,07%, dengan kriteria cukup efektif, tingkat rata-rata efisiensi PBB sebesar 4,17% dengan kriteria sangat efisien, tingkat rata-rata laju pertumbuhan PBB sebesar 8% dengan kriteria tidak berhasil, tingkat rata-rata kontribusi PBB terhadap pajak daerah sebesar 13,99% dengan kriteria kurang, tingkat rata-rata kontribusi PBB terhadap pendapatan asli daerah sebesar 3,09% dengan kriteria sangat kurang. Pada tahun 2022 pajak bumi dan bangunan memiliki potensi penerimaan sebesar Rp. 13.306.087.504 yang di tetapkan pemerintah daerah Kabupaten Belu hanya sebesar Rp. 3.232.407.894 atau hanya 24,29% dari potensi yang ada, sedangkan realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan sebesar Rp. 2.608.277.578 atau hanya 19,60% dari 80,40% yang masih belum dioptimalkan. Hambatan yang dialami oleh BAPENDA Kabupaten Belu dalam pemungutan pajak bumi dan bangunan yaitu belum sepenuhnya wajib pajak memiliki kesadaran untuk membayar pajak, terbatasnya sumber daya manusia (SDM) yang tersedia dengan baik, minimnya sarana dan prasarana penunjang, sistem dan prosedur belum dilaksanakan secara optimal, belum optimalnya data PBB dari hasil peralihan dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah.

Dalam penelitian ini disarankan kepada Pemerintah, dalam hal ini Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Belu agar dapat meningkatkan penerimaan PBB dan melakukan sosialisasi, penyuluhan secara rutin. Dalam peningkatan pelayanan yang optimal maka Peningkatan sarana dan prasarana penunjang serta menambah sumber daya manusia (SDM) harus di optimalkan lagi, serta dalam meningkatkan pemeriksaan dan pengawasan di lapangan yang lebih tegas dalam menindak lanjuti wajib pajak yang tidak membayar pajak PBB. Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Belu juga harus lebih memperhatikan penetapan target PBB yang penetapannya masih terlalu tinggi dibandingkan dengan realisasi penerimaan PBB yang diperoleh, dalam hal ini penetapan target bisa turunkan dari pada yang sudah ditentukan di PERDA Kabupaten Belu Nomor 1 Tahun 2018 tentang Pajak Daerah.

Kata Kunci: Kinerja Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan, Potensi Pajak Bumi dan Bangunan

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBARAN JUDUL	i
LEMBARAN PENGESAHAN.....	ii
LEMBARAN PERSETUJUAN	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan Penelitian	4
1.4 Manfaat Penelitian	4
BAB II LANDASAN TEORI	6
2.1 Konsep Pajak	6
2.1.1 Definisi Pajak	6
2.1.2 Fungsi pajak	8
2.1.3 Syarat Pemungutan Pajak.....	9
2.1.4 Sistem Pemungutan Pajak	10
2.1.5 Tarif Pajak	10
2.2 Pendapatan Asli Daerah (PAD)	11

2.2.1 Pengertian Pendapatan Asli Daerah (PAD)	11
2.2.2 Sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD)	13
2.3 Pajak Daerah	13
2.3.1 Definisi Pajak Daerah.....	13
2.3.2 Ciri-ciri Pajak Daerah.....	14
2.3.3 Jenis Pajak Daerah	15
2.4 Pajak Bumi dan Bangunan	15
2.4.1 Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan.....	15
2.4.2 Dasar Hukum Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan.....	17
2.4.3 Objek Pajak Bumi dan Bangunan	18
2.4.4 Subjek dan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan	20
2.4.5 Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan	20
2.4.6 Tarif Pajak Bumi dan Bangunan	24
2.4.7 Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan.....	24
2.5 Definisi Kinerja Penerimaan	25
2.5.1 Kinerja Penerimaan	25
2.5.2 Tujuan Pengukuran Kinerja	27
2.5.3 Manfaat Pengukuran Kinerja	28
2.6 Kinerja Penerimaan PBB	28
2.7 Penelitian Terdahulu	32
2.8 Kerangka Berpikir	33
BAB III METODE PENELITIAN	35
3.1 Tempat dan Waktu Penelitian	35

3.2 Jenis dan Sumber Data	35
3.2.1 Data Menurut Sumbernya	35
3.2.2 Sumber Data	35
3.3 Teknik Pengumpulan Data	36
3.4 Definisi Operasional	36
3.5 Teknik Analisis Data	37
BAB IV GAMBARAN UMUM TEMPAT PENELITIAN.....	43
4.1 Gambaran Umum Objek Penelitian	43
4.1.1 Sejarah Singkat dan Gambaran Umum.....	43
4.1.2 Visi dan Misi Objek Penelitian	45
4.1.3 Tujuan dan Sasaran Objek Penelitian	47
4.1.4 Tugas Pokok dan Fungsi Objek Penelitian	49
BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	52
5.1 Gambaran Umum Data Penelitian	52
5.2 Analisis dan Pembahasan	55
5.2.1 Kinerja Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan.....	55
5.2.2 Perhitungan Potensi	72
5.2.3 Kendala dan Hambatan Yang Di Alami Dalam Pemungutan PBB Pada Kabupaten Belu.	79
BAB VI PENUTUP	81
6.1 Kesimpulan	81
6.2 Saran.....	82
DAFTAR PUSTAKA	84

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1 Data Target dan Realisasi Pendapatan Pajak Bumi dan Bangunan ..	3
Tabel 2.1 Kriteria Efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan	29
Tabel 2.2 Kriteria Efisiensi Pajak Bumi dan Bangunan.....	30
Tabel 2.3 Tingkat Mengukur Laju Pertumbuhan	31
Tabel 2.4 Kriteria Kontribusi	31
Tabel 2.5 Peneliti Terdahulu	32
Tabel 3.1 Kriteria Efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan	38
Tabel 3.2 Kriteria Efisiensi Pajak Bumi dan Bangunan.....	38
Tabel 3.3 Tingkat Mengukur Laju Pertumbuhan	39
Tabel 3.4 Kriteria Kontribusi	40
Tabel 5.1 Data Target dan Realisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Belu Tahun 2018 – 2022.....	52
Tabel 5.2 Data Target dan Realisasi Pajak Daerah (PAD)	53
Tabel 5.3 Data Target dan Realisasi Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Belu Tahun 2018 – 2022.....	54
Tabel 5.4 Kriteria Efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan	56
Tabel 5.5 Tingkat Efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Belu Anggaran Tahun 2018-2022.....	57
Tabel 5.6 Kriteria Efisiensi Pajak Bumi dan Bangunan	60
Tabel 5.7 Tingkat Efisiensi Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Belu Tahun 2018-2022	60
Tabel 5.8 Tingkat Mengukur Laju Pertumbuhan.....	63
Tabel 5.9 Tingkat Mengukur Laju Pertumbuhan Pajak Bumi dan Bangunan ...	64
Tabel 5.10 Kriteria Kontribusi PBB.....	67

Tabel 5.11 Tingkat Kontribusi PBB Terhadap Penerimaan Pajak Daerah di Kabupaten Belu Tahun 2018-2022	68
Tabel 5.12 Kriteria Kontribusi PBB.....	70
Tabel 5.13 Tingkat Kontribusi PBB terhadap PAD di Kabupaten Belu Tahun 2018-2022	71
Tabel 5.14 Bentuk dan Luasan RTHP di Kabupaten Belu.....	73
Tabel 5.15 NJOP per Kecamatan di Kabupaten Belu	74
Tabel 5.16 Klasifikasi NJOP Bumi.....	75
Tabel 5.17 NJOP Bangunan.....	75
Tabel 5.18 Perhitungan NJOPTKP	76
Tabel 5.19 Perhitungan NJOP.....	77
Tabel 5.20 Perhitungan Potensi PBB-P2 Kabupaten Belu Tahun 2022	77
Tabel 5.21 Perbandingan Potensi Penerimaan PBB Terhadap Target dan Realisasi Penerimaan PBB Kabupaten Belu.	77

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 Skema Kerangka Pemikiran	34
Gambar 4.1 Struktur organisasi	51
Gambar 5.1 Grafik Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Belu Tahun 2018 – 2022.....	53
Gambar 5.2 Grafik Pajak Daerah Kabupaten Belu Tahun 2018 – 2022.....	54
Gambar 5.3 Grafik Realisasi Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Belu Tahun 2018 – 2022.....	55
Gambar 5.4 Tingkat Efektivitas Retrubusi Pajak Bumi dab Bangunan Kabupaten Belu Tahun 2018-2022	57
Gambar 5.5 Grafik Tingkat Efisiensi Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Belu Tahun 2018 – 2022.....	61
Gambar 5.6 Grafik Tingkat Laju Pertumbuhan Pajak Bumi dan Bangunan di Kabupaten Belu Tahun 2018 – 2022.....	66
Gambar 5.7 Grafik Kontribusi PBB Terhadap Penerimaan Pajak Daerah	69
Gambar 5.8 Grafik Tingkat Kontribusi PBB Terhadap PAD di Kabupaten Belu Tahun 2018-2022	72