

SKRIPSI

**FAKTOR FAKTOR PENGHAMBAT REALISASI PELAKSANAAN
PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN
PERKOTAAN (PBB-P2) DI KABUPATEN MANGGARAI**

**(Studi kasus: Peraturan Daerah Kabupaten Manggarai Tentang APBD
Tahun Anggaran 2021-2023)**

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh Gelar Sarjana
Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Mandira Kupang**



OLEH

STANISLAUS DEFRETIN PARLAN

51121124

PROGRAM STUDI HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDIRA

KUPANG

2025

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

**FAKTOR FAKTOR PENGHAMBAT REALISASI PELAKSANAAN PEMUNGUTAN PAJAK
BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-P2) DI KABUPATEN**

MANGGARAI

**(Studi kasus: Peraturan Daerah Kabupaten Manggarai Tentang APBD Tahun Anggaran 2021-
2023)**

NAMA : STANISLAUS DEFRETIN PARLAN

NOMOR REGISTRASI : 51121124

PROGRAM STUDI : HUKUM

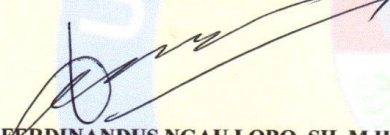
FAKULTAS : HUKUM

DOSEN PEMBIMBING AKADEMIK : BENEDIKTUS PETER LAY, SH.,M.Hum

MENGETAHUI

PEMBIMBING I

PEMBIMBING II

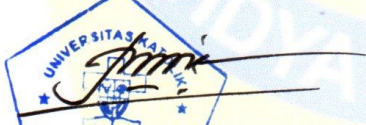

FERDINANDUS NGAU LOBO, SH.,M.H
NIDN: 0830057301

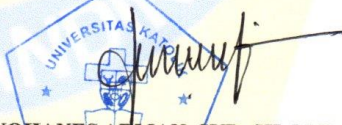

BENEDIKTUS PETER LAY, SH.,M.Hum
NIDN: 0812096801

DISAHKAN OLEH

DEKAN FAKULTAS HUKUM

KETUA PROGRAM STUDI


FINSENSIUS SAMARA, SH., M.Hum
NIDN: 0816076602


Br. YOHANES ARMAN, SVD.,SH.,M.H
NIDN: 0805048003



UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDIRA

Jalan Jenderal Ahmad Yani Nomor 50 - 52, Telpun (0380) 833395

Website : <http://www.unwira.ac.id>. Email : info@unwira.ac.id

Kupang, 85225 – Nusa Tenggara Timur

BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI

Pada hari ini; **Kamis** Tanggal **Lima** Bulan **Juni** Tahun **Dua Ribu Dua Puluh Lima** pukul **Sebelas** sampai pukul **Dua Belas Tiga Puluh** Bertempat di Ruang **Praktek Peradilan** telah dilaksanakan ujian Skripsi bagi mahasiswa Program Studi Hukum atas nama:

N a m a : Stanislaus Defretin Parlan

Tempat/Tgl. Lahir : Iteng, 11 April 2002

N I M : 51121124

Program Studi : Hukum

Bagian : Hukum Perdata/Hukum Pidana/**Hukum Tata Negara**/Hukum Internasional

Judul Skripsi : **" Faktor-Faktor Penghambat Realisasi Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bumu dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kabupaten Manggarai (Studi Kasus Peraturan Daerah Kabupaten Manggarai Tentang APBD Tahun Anggaran 2021-2023)"**

Berdasarkan evaluasi hasil ujian, maka panitia ujian Skripsi memutuskan bahwa mahasiswa yang bersangkutan dinyatakan : **L u l u s**

Panitia Penguji :

1. KETUA : Dr. Maria Theresia Geme, SH.,M.H
2. SEKERTARIS : Benediktus Peter Lay, SH.,M.Hum
3. PENGUJI I : Dr. Maria Fransiska Owa Da Santo, SH.,M.Hum
4. PENGUJI II : Dr. Maria Theresia Geme, SH.,M.H
5. PENGUJI III : Dr. Ferdinandus N. Lobo, SH.,M.H

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum

Finsensius Samara, SH.,M.Hum
NIDN: 0816076602

Ketua Prog. Studi Hukum

Yohanes Arman, SH.,M.H
NIDN: 0805048003



UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDIRA
Jalan Jendral Ahmad Yani Nomor 50-52, Telepon (0380) 833395
Web: <https://www.unwira.ac.id> Email: rektorat.unwirakupang@gmail.com
Kupang, 85225 – Nusa Tenggara Timur

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : STANISLAUS DEFRETIN PARLAN
NIM : 51121124
Program Studi : Hukum
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya dengan judul : **“FAKTOR FAKTOR PENGHAMBAT REALISASI PELAKSANAAN PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-P2) DI KABUPATEN MANGGARAI(Studi kasus: Peraturan Daerah Kabupaten Manggarai Tentang APBD Tahun Anggaran 2021-2023)”** adalah benar karya penelitian sendiri dan bukan duplikasi karya orang lain.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini saya bersedia dan siap menerima sanksi sesuai aturan yang berlaku di Universitas Katolik Widya Mandira dan Peraturan perundang-undangan.

Kupang, Agustus 2025
Pembuat Pernyataan



Stanislaus Defretin Parlan

MOTTO

**“SELAMA SELALU MASIH MENCOBA TIDAK ADA KATA GAGAL
DIDALAM HIDUP”**

PERSEMBAHAN

Dengan rasa syukur yang mendalam, dengan telah diselesaikannya skripsi ini, saya persembahkan dengan rasa cinta yang tulus dan bangga kepada orang-orang terkasih yang telah mendukung saya dengan caranya masing-masing:

Kepada Tuhan Yesus Kristus karena atas berkat dan Nya penulis dapat menyelesaikan pendidikan di Fakultas Hukum, Universitas Katolik Widya Mandira Kupang. Untuk Kedua Orangtua saya Alm. Bapak Martinus Mampat dan Mama Sekunda Mensi yang selalu memberikan nasehat, dukungan serta selalu mendoakan penulis sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini tepat waktu dan untuk Adikku tercinta Lorentius Safrianto dan Novita Eriska Mansi yang selalu memberikan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi. Serta Almamater kebanggaan Fakultas Hukum, Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yesus dan Bunda Maria karena atas berkat, bimbingan, tuntunan dan penyertaan_Nya penulis dapat menyelesaikan tulisan yang berjudul “FAKTOR FAKTOR PENGHAMBAT REALISASI PELAKSANAAN PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-P2) DI KABUPATEN MANGGARAI (Studi kasus: Peraturan Daerah Kabupaten Manggarai Tentang APBD Tahun Anggaran 2021-2023) ini dengan baik dan tepat waktu. Skripsi ini ditulis dalam rangka memenuhi syarat untuk mendapatkan gelar sarjana Hukum pada program Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.

Dalam penyelesaian penulisan skripsi ini, penulis banyak memperoleh bantuan baik secara finansial, bimbingan, dan arahan dari berbagai pihak yang secara langsung maupun tidak langsung. Untuk itu dengan tulus hati penulis menyampaikan penghargaan dan terima kasih kepada:

1. Pater Dr. Philipus Tule, SVD, selaku Rektor Universitas Katolik Widya Mandira
2. Bapak Finsensius Samara S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Unwira yang telah membantu penulis dalam urusan urusan akademik,administrasi maupun kemahasiswaan selama perkuliahan
3. Bapak Benediktus Peter lay, S.H., M.H selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Unwira Kupang sekaligus Pembimbing Akademik dan pembimbing 2 yang telah meluangkan waktunya untuk memebimbing penulis dan memberikan arahan selama menulis skripsi ini.
4. Br. Yohanes Arman, SVD, S.H., M.H selaku Ketua Program Studi Hukum Unwira Kupang.
5. Bapak Dr. Ferdinandus Ngau Lobo, S.H., M.H selaku dosen pembimbing 1 yang telah memberikan bimbingan, bantuan, kritik dan saran serta motivasi yang membuat penulis semangat dan terus berjuang untuk mengerjakan dan menyelesaikan skripsi ini.

6. Bapak dan ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Mandira yang juga dengan caranya masing-masing telah memberikan motivasi dan semangat kepada penulis.
7. Staf tata usaha Fakultas Hukum Unwira Kupang yang telah membantu penulis dalam kelengkapan administrasi demi kelancaran penelitian dan penulisan skripsi ini.
8. Kepala Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Manggarai yang telah memberikan kesempatan dan juga telah mengijinkan penulis untuk melakukan penelitian terkait judul yang penulis teliti.
9. Bapak Anisetus A.Bora,S.H.dan bapak Fransiskus Petra Lengka S.Pt. yang telah meluangkan waktunya dan bersedia untuk saya wawancarai, dan telah membantu saya selama saya melakukan penelitian di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Manggarai.
10. Para Kepala Desa Iteng dan desa Legu yang juga meluangkan waktunya untuk diwawancarai dan turut membantu penulis serta mengarahkan penulis selama melakukan penelitian.
11. Stanislaus Defretin Parlan atas ketekunan dan semangat dalam menyelesaikan skripsi ini, walaupun berbagai tantangan yang dihadapi.
12. Keluarga besar Niang mongko pocoleok dan keluarga besar Moses Moe juga turut memberikan dukungan baik secara materil, finansial, motivasi, arahan, dan juga bimbingan selama penulis menulis skripsi ini.
13. Saudara serta teman penulis, Even Purnama,Cecik Alin, Jordi Seber, Ipin Seber,Rati Makur,Versi Cembes,Olan Medes,Cintia Selan, Afy Da'a, Juwita Patty, Enjel Prawiantari,Ardo Jabu,Erik Sales,Isco Wukak,
14. Teman-teman seperjuangan Fakultas Hukum Angkatan 2021.
15. Almamater tercinta Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.

Sebagai manusia biasa, penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna karena keterbatasan ilmu pengetahuan dan kemampuan yang dimiliki oleh penulis. Oleh karena itu, penulis memohon maaf dan bersedia untuk menerima saran dan kritikan yang membangun. Harapan penulis, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi siapa saja yang membaca skripsi ini.

Kupang, Juni 2025

Penulis

ABSTRAK

. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) merupakan salah satu komponen penting dalam Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang berperan vital dalam mendukung pembangunan dan pelayanan publik di tingkat daerah. Di Kabupaten Manggarai, realisasi penerimaan PBB-P2 seringkali belum mencapai target yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Manggarai tentang APBD Tahun Anggaran 2021-2023, mengindikasikan adanya faktor-faktor penghambat dalam pelaksanaan pemungutannya. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi dan menganalisis secara mendalam faktor-faktor penghambat dan Untuk mengetahui upaya-upaya yang dilakukan Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Manggarai dalam meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Pedesaan (PBB-P2).

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris dengan pendekatan yuridis sosiologi, Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder, teknik pengumpulan data yaitu wawancara dan Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis deskriptif kualitatif yaitu dengan menjelaskan dan menguraikan data-data yang diperoleh guna memberikan jawaban terhadap permasalahan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor faktor penghambat realisasi pemungutan pajak PBB-P2 di kabupaten Manggarai yaitu pertama, pengakan hukum berkaitan dengan pelaksanaan peraturan daerah APBD 2021-2023. Produk hukum dikatakan efektif apabila produk hukum tersebut telah diterapkan dan di laksanakan. Kedua, faktor kesadaran dan kepatuhan wajib pajak. Tingkat kesadaran wajib pajak akan kewajiban membayar PBB-P2 masih relatif rendah, Hal ini diperparah dengan kurangnya sosialisasi yang efektif dan pemahaman tentang manfaat pajak bagi pembangunan daerah. Faktor ekonomi wajib pajak, di mana sebagian besar masyarakat memiliki penghasilan tidak tetap, juga turut mempengaruhi kemampuan mereka dalam memenuhi kewajiban perpajakan secara tepat waktu. Ketiga, Ketidakakuratan data objek pajak, seperti data kepemilikan dan luas tanah/bangunan, serta pemutakhiran data yang lambat, seringkali menyebabkan perbedaan antara data di lapangan dengan data yang tercatat, berujung pada potensi kehilangan pendapatan. Keempat, Faktor yang menghambat pelaksanaan pemungutan PBB-P2 adalah kurangnya sarana atau infrastruktur pendukung. Dalam hal ini, infrastruktur yang dimaksud mencakup sarana transportasi, fasilitas kantor, dan sistem manajemen data. kelima, faktor kebudayaan pemungutan pajak PBB-P2 sering dipandang sebagai beban, bukan sebagai kontribusi terhadap pembangunan daerah. Dalam budaya setempat, terdapat anggapan bahwa kekayaan tanah dimiliki bersama oleh masyarakat, sehingga mereka merasa tidak harus membayar pajak atas tanah tersebut. Dalam proses pemungutan pajak PBB-P2 upaya yang dilakukan Badan pendapatan daerah adalah melakukan sosialisasi dan Pemutahiran data Basis Pajak

Kesimpulan penelitian data menunjukkan bahwa realisasi pemungutan PBB P2 seringkali tidak sejalan dengan target yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah (Perda) Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah tahun anggaran 2021-2023. Ketidaksesuaian ini dapat disebabkan oleh berbagai faktor. Saranya yaitu Bagi pihak Badan Pendapatan Daerah, Data objek pajak harus dimutakhirkan secara berkala dan akurat, ini mencakup pendataan ulang, verifikasi lapangan, dan integrasi data dengan instansi terkait. Bagi masyarakat, Pahami Manfaat Pajak dan Bumi dan Bangunan Ketahui bahwa PBB-P2 yang di bayarkan akan kembali kepada masyarakat dalam bentuk pembangunan dan pelayanan public

Kata Kunci : Faktor Penghambat, Realisasi, Pelaksanaan, Pemungutan Pajak

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR BERITA ACARA	iii
LEMBAR PERYATAAN	iv
MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRAK	x
DAFTAR ISI.....	xi
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1.Latar Belakang	1
1.2.Rumusan Masalah	8
1.3.Tujuan Penelitian.....	8
1.4.Manfaat Penelitian	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	10
2.2.Landasan Teori	10
2.2 Landasan Konsep	14
2.3 Kerangka Berpikir.....	22
BAB III METODE PENELITIAN	23
3.1. Jenis Penelitian.....	23
3.2. Metode pendekatan Penelitian	23
3.3. Jenis Dan Sumber Data	23
3.4. Lokasi Penelitian.....	24
3.5.Metode Pengumpulan Data	24
3.6. Aspek Yang Diteliti	25
3.7 Populasi Dan Sampel	28
3.8. Responden.....	28
3.9.Metode Analisis Data	28
3.10.Metode Pengolahan Data.....	29

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	30
4.1.Hasil Penelitian	30
4.2.Pembahasan	59
BAB V PENUTUP.....	71
5.1.Kesimpulan	73
5.2.Saran.....	73
DAFTAR PUSTAKA	75