

**ANALISIS KEPATUHAN WAJIB PAJAK BERDASARKAN REALISASI  
PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) PADA BADAN  
PENDAPATAN DAERAH KOTA KUPANG PER TAHUN 2012 - 2021**

**GAUDENSIANA TANII**

**18190130**

**SKRIPSI**

**Diajukan Kepada Fakultas Ekonomi  
Guna Memenuhi Sebagian Dari  
Persyaratan-Persyaratan Untuk Mencapai  
Gelar Sarjana Ekonomi**



**FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA  
KUPANG  
2023**

LEMBAR PENGESAHAN  
ANALISIS KEPATUHAN WAJIB PAJAK BERDASARKAN REALISASI  
PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) PADA BADAN  
PENDAPATAN DAERAH KOTA KUPANG PER TAHUN 2012 - 2021

GAUDENSIANA TANII

18190130

MENYETUJUI

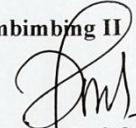
Pembimbing I



Mesri W.N. Manafe, SE., M.Sc

NIDN : 0805058404

Pembimbing II



Herry A. Manubulu, S.Sos., M.Si

NIDN : 0802048903

MENGESAHKAN

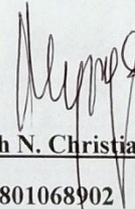
Dekan Fakultas Ekonomi



Jusuf Aboladaka, SE, M. Si

NIDN: 1506016701

Ketua Program Studi Akuntansi



Yuningsih N. Christiani, SST, M.Ak

NIDN:0801068902

FAKULTAS EKONOMI

UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA

KUPANG

2023

**SKRIPSI**

**ANALISIS KEPATUHAN WAJIB PAJAK BERDASARKAN REALISASI  
PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) PADA BADAN  
PENDAPATAN DAERAH KOTA KUPANG PERTAHUN 2012 - 2021**

Dipersiapkan dan disusun oleh:

**GAUDENSIANA TANII**

**18190130**



Telah Dipertahankan di Depan Penguji

Pada Hari/Tanggal : Rabu, 5 Juli 2023

Susunan Dewan Penguji

Penguji Utama	Dr. Nitaniel Hendrik, M.Si	
Penguji Anggota	Renya Rosari, SE., M.Si	
Pembimbing 1	Mesri W.N. Manafe, SE., M.Sc	
Pembimbing 2	Herry A. Manubulu, S.Sos., M.Si	

Skripsi Ini Telah Di Terima Salah Satu Persyaratan  
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi



Ketua Program Studi Akuntansi

Yuningsih N. Christiani, SST, M.Ak  
NIDN:0801068902



UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA KUPANG

FAKULTAS EKONOMI  
Jln. Adisucipto Telp (0380) 881313 Oesapa – Kupang

**SURAT PERNYATAAN PENELITIAN SKRIPSI**

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Gaudensiana Tanii  
NIM : 18190130  
Program Studi : Akuntansi Perpajakan

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang saya buat dengan judul: “ Analisis Kepatuhan Wajib Pajak Berdasarkan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan (Pbb) Pada Badan Pendapatan Daerah Kota Kupang Per Tahun 2012-2021”. yang diusulkan dalam skema penelitian skripsi Tahun Akademik 2022/2023 bersifat original dan belum pernah diteliti oleh peneliti lain/penelitian sebelumnya.

Bila mana dikemudian hari ditemukan ketidaksesuaian dengan pernyataan ini, maka saya bersedia dituntut dan diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya dan sebenar-benarnya.

Mengetahui,

Kupang, 06 Juni 2023

Dekan Fakultas Ekonomi

Yang Menyatakan,



Jusuf Aboladaka, SE., M.Si  
NIDN 1506016701



Gaudensiana Tanii  
NIM: 18190130

## **MOTTO**

**“Segala perkara dapat kutanggung di dalam  
Dia yang memberi kekuatan kepadaku“**

**(Filipi 4 : 13)**

## **PERSEMBAHAN**

Dengan penuh rasa syukur, skripsi ini saya persembahkan kepada:

- 1) Bunda Maria dan Tuhan Yang Maha Kuasa dan Maha Pengasih, yang menjadi kekuatan dan menjadi penolong dalam keadaan apapun.
- 2) Kedua Orang Tuaku yang kukasihi dan kucintai, Alm Bapak Gabriel Soma dan Mama Wilfrida Abu yang telah melahirkan dan membesarkan saya dengan sepenuh hati, memberikan kasih sayang dan pengorbanan yang begitu besar dalam hidup saya. Skripsi ini adalah persembahan sederhana dari saya atas jerih payah, sehingga mengantarkan saya menjadi seorang sarjana.
- 3) Untuk yang tersayang saudara Melda, Lena, Yaner, Mina, Oda dan Ance
- 4) Keluarga besar Sonaf Maneka yang selalu mendukung saya dan mendoakan
- 5) Yang kukenang selalu Almamaterku tercinta Program Studi Akuntansi, Fakultas Ekonomi, Universitas Kristen Artha Wacana.

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat, penyertaan, bimbingan dan rahmatNya, sehingga penulis dapat menyusun dan menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Analisis Kepatuhan Wajib Pajak Berdasarkan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Pada Badan Pendapatan Daerah Kota Kupang Tahun 2018 - 2021”**. Penulis menyadari bahwa dalam penyelesaian skripsi ini tidak terlepas bantuan dari berbagai pihak. Mereka senantiasa memberikan bantuan moral maupun moril sejak awal hingga akhir penyusunan skripsi ini. Untuk itu, dengan segala kerendahan dan ketulusan hati penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Rektor Universitas Kristen Artha Wacana Kupang Bapak Dr. Ayub Urbanus Imanuel Meko, M.Si
2. Dekan dan wakil Dekan I Fakultas Ekonomi Universitas Kristen Artha Wacana Kupang.
3. Ketua Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Kristen Artha Wacana Kupang.
4. Ibu Mesri W. N Manafe SE., M.Sc selaku pembimbing I dan Ibu Herry Aprilia Manubulu S.Sos., M.Si selaku pembimbing II yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penulisan skripsi ini.
5. Bapak Dr. Nitaniel Hendrik, M.Si selaku penguji utama dan Ibu Renya Rosari, SE., M.Si selaku penguji anggota yang telah memberikan masukan serta pengarahan dalam penulisan skripsi ini.

6. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Ekonomi Program Studi Akuntansi Universitas Kristen Artha Wacana Kupang yang telah membimbing dan memberikan ilmu kepada penulis selama perkuliahan.
7. Pegawai Tata Usaha yang telah memberikan banyak kemudahan dalam mengurus kelengkapan administrasi yang penulis butuhkan.
8. Saudara-saudari, Keluarga besar Panti Asuhan Katolik Sonaf Maneka yang juga telah memberikan kontribusi dalam bentuk apapun, Terimakasih banyak.
9. Teman-teman seperjuangan Program Studi Akuntansi kelas C dan teman-teman Reti Neno, Metri USBoko, Enjel Neno, Kristin Bara, Jebi Zina dan Yongki Taneo yang selalu mendukung dalam penyusunan skripsi ini.

Terlepas dari pada itu, penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Untuk itu penulis mengharapkan usul dan saran yang bersifat membangun demi hasil yang lebih baik lagi.

Kupang, Juni 2023

Gaudensiana Tanii

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>HALAMAN JUDUL</b>	
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b>	
<b>BERITA ACARA</b>	
<b>MOTTO -----</b>	i
<b>PERSEMBAHAN-----</b>	ii
<b>KATA PENGANTAR-----</b>	iii
<b>DAFTAR ISI-----</b>	v
<b>DAFTAR TABEL-----</b>	vi
<b>DAFTAR GAMBAR-----</b>	vii
<b>DAFTAR LAMPIRAN-----</b>	viii
<b>ABSTRAK-----</b>	Ix
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1. Latar Belakang -----	1
1.2. Masalah Penelitian -----	6
1.3. Persoalan Penelitian -----	6
1.4. Tujuan dan Manfaat Penelitian -----	6
<b>BAB II LANDASAN TEORI</b>	
2.1 Pajak -----	8
2.2 Kepatuhan Wajib Pajak-----	17
2.3 Pajak Bumi dan Bangunan-----	22
2.4 Defenisi Konsep -----	26
2.3. Kerangka Berpikir-----	26
<b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN</b>	
3.1. Populasi dan Sampel -----	28
3.2. Teknik Pengambilan Data -----	28
3.3. Indikator Empirik Dan Skala Pengukuran Konsep -----	29
3.4. Teknik Analisis Data -----	30
<b>BAB IV HASIL DAN BAHASAN HASIL ANALISIS</b>	
4.1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian-----	32
4.2. Analisis Pendahuluan -----	40
4.3. Analisis Lanjutan -----	42
4.4. Bahasan Hasil Analisis-----	51
<b>BAB V PENUTUP</b>	
5.1. Kesimpulan-----	54
5.2. Implikasi Teoritis -----	54
5.3. Implikasi Terapan-----	56
<b>DAFTAR PUSTAKA-----</b>	57
<b>LAMPIRAN-----</b>	60

## **DAFTAR TABEL**

Table 3.3 Konsep dan Indikator -----	29
Tabel 3.4 Kriteria kepatuhan wajib pajak-----	31
Tabel 4.2 Penetapan,Target dan Realisasi PBB Kota Kupang -----	41
Tabel 4.3 Target dan realisasi penerimaan PBB -----	43
Tabel 4.4 Perhitungan Kepatuhan Wajib Pajak-----	44
Tabel 4.5 kriteria kepatuhan wajib pajak-----	46
Tabel 4.6 Kepatuhan wajib pajak PBB-----	46

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.5 Kerangka Berpikir-----	27
Gambar 4.3 Grafik Realisasi dan Target Penerimaan PBB-----	45

## **DAFTAR LAMPIRAN**

1. Daftar Wawancara
2. Penetapan Target dan Realisasi Penerimaan PBB
3. Surat Ijin Pra Penelitian
4. Surat Ijin Penelitian
5. Surat Keterangan Selesai Penelitian
6. Foto Wawancara

## **ABSTRAK**

### **ANALISIS KEPATUHAN WAJIB PAJAK BERDASARKAN REALISASI PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) PADA BADAN PENDAPATAN DAERAH KOTA KUPANG PER TAHUN 2012 - 2021**

**NAMA : GAUDENSIANA TANII**

**NIM : 18190130**

**FAKULTAS : EKONOMI**

**PROGRAM STUDI : AKUNTANSI**

**TAHUN PENULISAN : 2023**

Berdasarkan judul ini maka persoalan dalam penelitian ini adalah: Seberapa besar tingkat kepatuhan wajib pajak berdasarkan realisasi penerimaan Pajak bumi dan bangunan pada Badan Pendapatan Daerah Kota Kupang? Penelitian ini dilakukan di Badan Pendapatan Daerah kota kupang (Bapenda). Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui seberapa besar tingkat kepatuhan wajib pajak berdasarkan realisasi penerimaan Pajak bumi dan bangunan pada Badan Pendapatan Daerah Kota Kupang. Penelitian ini menggunakan rancangan penelitian deskriptif kuantitatif. Sampel yang digunakan dalam penelitian ini Sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah laporan realisasi penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan pada Badan pendapatan Daerah Kota Kupang Tahun 2012 – 2021. pengambilan data dalam penelitian ini akan menggunakan teknik pengumpulan data diantaranya yaitu : Dokumentasi dan wawancara. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa hasil penelitian dari analisis kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan (PBB) yang ada pada Badan Pendapatan Daerah kota Kupang, pada tahun 2012 dengan presentase tingkat kepatuhan wajib pajak sebesar 106,88% sehingga dapat dikatakan bahwa kepatuhan wajib pajak sangat patuh. Dan tahun 2013 dengan presentase tingkat kepatuhan wajib pajak sebesar 83,53% sehingga dikatakan cukup patuh. pada tahun 2014 presentase tingkat kepatuhan wajib pajak sebesar 118,50% sehingga dapat dikatakan sangat patuh. Dan pada tahun 2015 presentase tingkat kepatuhan wajib pajak sebesar 108,64% sehingga masih dikatakan sangat patuh. Pada tahun 2016 presentase tingkat kepatuhan wajib pajak sebesar 112,24% sehingga masih dikatakan sangat patuh. Pada tahun 2017 presentase tingkat kepatuhan wajib pajak sebesar 109,75% sehingga dikatakan sangat patuh. Pada tahun 2018 presentase tingkat kepatuhan wajib pajak sebesar 104,63% sehingga dikatakan sangat patuh. Pada tahun 2019 presentase tingkat kepatuhan wajib pajak sebesar 100,87% sehingga masih dikatakan sangat patuh. Pada tahun 2020 presentase tingkat kepatuhan wajib pajak sebesar 90,92% sehingga dikatakan patuh. Pada tahun 2021 presentase tingkat kepatuhan wajib pajak sebesar 90,93% sehingga dikatakan patuh. Namun dapat dikatakan bahwa pada tahun 2014 sampai 2021 presentase tingkat kepatuhan wajib pajak mengalami

penurunan terus dari tahun ke tahun. Hal ini jika dilihat berdasarkan keterangan yang disampaikan oleh narasumber, diketahui bahwa penurunan ini diakibatkan oleh Pandemi Covid 19, sehingga adanya kebijakan dari pemerintah agar para wajib pajak diberi kelonggaran sementara waktu untuk tidak melakukan pembayaran pajak.

Kepatuhan wajib pajak masyarakat Kota Kupang, tentunya ada aturan-aturan yang mengatur sehingga mengikat masyarakat untuk harus patuh terhadap pembayaran pajak. Aturan ini diatur pada pasal 51 ayat 1, 2 dan 3 Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 2 Tahun 2016 Tentang Pajak Daerah berbunyi (1) Walikota dapat menerbitkan surat tagihan pajak daerah (STPD) jika: a. pajak dalam tahun berjalan tidak atau kurang dibayar; b. dari hasil penelitian SPTPD terdapat kekurangan pembayaran sebagai akibat salah tulis dan/atau salah hitung; c. wajib pajak dikenakan sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda. (2) Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam STPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b ditambah dengan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2 % (dua persen) setiap bulan untuk paling lama 15 (lima belas) bulan sejak saat terutangnya pajak. (3) SKPD yang tidak atau kurang dibayar setelah jatuh tempo pembayaran dikenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2 % (dua persen) setiap bulan dan ditagih melalui STPD.

Berdasarkan isi aturan tersebut maka dapat diketahui bahwa, Badan pendapatan daerah Kota Kupang dengan tegas berupaya agar seluruh wajib pajak di Kota Kupang patut untuk membayar pajak agar terhindar dari sanksi pajak yang akan membebani para wajib pajak. Menurut Suandy (2014:12) menjelaskan bahwa pada dasarnya faktor yang menghambat pembayar pajak adalah masalah kesadaran masyarakat, dimana masyarakat perlu diberi pengarahan bahwa pajak merupakan kewajiban dan hak setiap warga negara untuk ikut serta dalam pembangunan. Kesadaran dalam membayar pajak muncul dari motivasi wajib pajak. Jika kesadaran wajib pajak tinggi yang berasal dari motivasi untuk membayar pajak, maka kepatuhan untuk membayar pajak pun akan tinggi dan pendapatan untuk daerah sektor pajak semakin meningkat. Terdapat salah satu faktor yang mempengaruhi wajib pajak dalam patuh membayar Pajak Bumi dan Bangunan, faktor tersebut adalah sanksi pajak. Fungsi sanksi adalah digunakan sebagai cara untuk mengatur sekelompok populasi untuk memenuhi aturan yang ditentukan. Sanksi ditujukan kepada wajib pajak yang tidak mematuhi aturan perpajakan atau melakukan pelanggaran berupa kecurangan terhadap peraturan perpajakan yang berlaku.

Dari pembahasan dan analisis tentang kepatuhan wajib pajak yang ada di Badan Pendapatan Daerah Kota Kupang maka dapat disimpulkan bahwa tingkat kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan (PBB) yang meliputi realisasi dan target pajak bumi dan bangunan (PBB) di Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Kupang pertahun 2012 sudah tergolong sangat patuh karena jumlah realisasinya melebihi jumlah yang ditargetkan. Dan pada tahun 2013 dapat dikatakan cukup patuh karena realisasi yang diterima tidak sesuai dengan target yang diharapkan. Sedangkan pada tahun 2014 sampai 2019 dapat dikatakan

sangat patuh karna realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan (PBB) selalu melebihi target yang ditetapkan. Dan pada tahun 2020-2021 mengalami penurunan akibat Covid 19 sehingga jumlah target dan realisasi pada tahun tersebut dikategorikan patuh

**Kata Kunci:** *Kepatuhan Wajib Pajak; Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan*