PERAN PEMERINTAH DESA DALAM MENCAPAI TARGET PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) DI DESA MANULAI 1 KECAMATAN KUPANG BARAT

STEVANI INDRISARY TOSI

22190082

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Ekonomi

Guna Memenuhi Sebagian Dari

Persyaratan – Persyaratan Untuk Mencapai

Gelar Sarjana Akuntansi

FAKULTAS EKONOMI

UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA

KUPANG

2026

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

PERAN PEMERINTAH DESA DALAM MENCAPAI TARGET PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) DI DESA MANULAI 1 KECAMATAN KUPANG BARAT

STEVANI INDRISARY TOSI

22190082

Menyetujui

DOSEN PEMBIMBING I	DOSEN PEMBIMBING II
Dr. Angela M. Minggu, SE., M.Si.,Ak	**Helda Marlin Ala, SE., M.Si**
NUPTK : 9442764665237012	**NUPTK : 4458764665230242**

Mengesahkan

Dekan Fakultas Ekonomi	Ketua Program Studi
Dr.Christian D.Manu,S.E.,M.Sc.,Ak	**Herny Constantia Fanggidae,S.E.,M.Ak**
NUPTK : 5660763664131352	**NUPTK : 3540769[illegible]023028**

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

PERAN PEMERINTAH DESA DALAM MENCAPAI TARGET PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) DI DESA MANULAI 1 KECAMATAN KUPANG BARAT

Dipersiapkan dan disusun oleh :

STEVANI INDRISARY TOSI
22190082

Telah Dipertahankan Didepan Dewan Penguji
Pada Tanggal : 12 Agustus 2026

SUSUNAN DEWAN PENGUJI

Penguji Utama	Dr. Christian D.Manu, S.E., M.Sc.,Ak	
Penguji Anggota	Dr. Nitaniel Hendrik, M.Si	
Pembimbing I	Dr. Angela M. Minggu, S.E., M.Si.,Ak	
Pembinbing II	Helda M.Ala, S.E., M.Si	

TELAH DITERIMA SEBAGAI SALAH SATU PERSYARATAN UNTUK MEMPEROLEH GELAR SARJANA AKUNTANSI

Dekan Fakultas Ekonomi	**Ketua Program Studi**
Dr. Christian D. Manu, S.E., M.Sc.,Ak	**Herny Constantia Panggidae, S.E., M.Ak**
NUPTK : 5660763664131352	**NUPTK : 3540769670230 28**

UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA
FAKULTAS EKONOMI
Jl. Adisucipto No. 147 Oesapa, Kota Kupang 85228, NTT - Indonesia
Telp. 0380-881584 - WA +6282146935252 – Website: http://www.ukaw.ac.id/
e-mail: ukawfe25@gmail.com

PERNYATAAN UJIAN SKRIPSI

Yang Bertanda Tangan Dibawah Ini :

Nama : Stevani Indrisary Tosi

NIM : 22190082

Program Studi : Akuntansi

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang saya buat dengan judul : **Peran Pemerintah Desa dalam Mencapai Target Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Desa Manulai 1 Kecamatan Kupang Barat.** yang diusulkan dalam skema penelitian skripsi untuk tahun akademik 2025/2026 bersifat original dan belum pernah diteliti oleh peneliti lain/peneliti sebelumnya.

Bilamana di kemudian hari ditemukan ketidak sesuaian dengan pernyataan ini, maka saya bersedia dituntut dan proses sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya dan sebenar-benarnya

Kupang, 24 Agustus 2026

Mengetahui
Dekan

Dr. Christian D. Manu, SE.,M.Sc.,Ak
NIDYTK. 5660763664131352

Yang Menyatakan
Mahasiswa,

Stevani Indrisary Tosi
NIM. 22190082

UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA
FAKULTAS EKONOMI
Jl. Adisucipto No. 147 Oesapa, Kota Kupang 85228, NTT - Indonesia
Telp. 0380-881584 - WA +6282146935252 – Website: http://www.ukaw.ac.id/
e-mail: ukawfe25@gmail.com

BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI

Pada Hari Rabu Tanggal Dua Belas Bulan Agustus Tahun Dua Ribu Dua Puluh Enam, Telah Dilaksanakan Ujian Skripsi Terhadap Mahasiswa S1 Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Kristen Artha Wacana.

Nama	: Stevani Indrisary Tosi
Tempat Tanggal Lahir	: Manulai I, 21 September 2004
NIM	: 22190082
Fakultas	: Ekonomi
Judul Skripsi	: Peran Pemerintah Desa dalam Mencapai Target Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Desa Manulai I Kecamatan Kupang Barat

Yang telah dibimbing Oleh:
Pembimbing I : Dr. Angela Merici Minggu,S.E.,M.Si.,Ak
Pembimbing II : Helda M Ala,S.E.,M.Si
Dengan hasil sebagai berikut:
Dinyatakan : LULUS *) Dengan Nilai :...81...
Huruf Mutu :....A..

Rekapitulasi Nilai Hasil Ujian Skripsi Sebagai Berikut:

Nama Penguji	**Status Penguji**	**SKOR**	**Nilai**
Dr. Christian D. Manu,S.E.,M.Sc.,Ak	Ketua	80 X 40%	32
Dr. Nitaniel Hendrik,S.E.,M.Si	Anggota	75 X 20%	15
Dr. Angela M. Minggu,S.E.,M.Si.,Ak	Anggota	85 X 20%	17
Helda M. Ala,S.E.,M.Si	Anggota	85 X 20%	17
Jumlah Nilai Akhir	**100%**		81

Kupang, 12 Agustus 2026
Dekan Fakultas Ekonomi

Dr. Christian D. Manu,S.E.,M.Sc.,Ak
NUPTK: 5660763664131352

MOTTO

“Setetes keringat orang tuaku yang keluar, ada seribu langkahku untuk maju"

“Ketika orang lain punya alasan untuk menyerah, aku justru memiliki 1000 harapan untuk terus berjuang untuk mereka yang aku sayang. Langkah ini mungkin berat, namun aku sedang menyiapkan jalan yang lebih ringan untuk Adik - adikku nanti. Aku memang tidak lahir dari keluarga yang kaya harta, tapi aku ingin adikku tumbuh di lingkungan yang kaya harapan."

~Andhini Noer Saparina

"Aku mampu bertahan dan terus melangkah karena Allah tak pernah berhent menghadirkan harapan, bahkan setelah aku terpuruk dan jatuh berkali-kali, bahkan dalam keadaan diri yang penuh dosa ini. Mustahil Allah membawaku sejauh ini hanya untuk gagal, sebab aku yakin bahwa keberhasilan bukanlah milik orar pintar, melainkan milik mereka yang tak pernah berhenti berusaha."

- Andhini Noer Saparina

"Setiap proses memiliki waktunya. Tetap berusaha, tetap berdoa, dan percayalah bahwa Tuhan akan memberikan hasil yang terbaik pada waktu-Nya."

PERSEMBAHAN

Dalam penyertaan kasih Tuhan Allah, penulisan skripsi ini lahir dari proses panjang yang penuh perjuangan, doa, dan harapan. Oleh karena itu, penulis ingin mempersembahkan kepada mereka yang dengan tulus telah menguatkan, mendukung, dan mendoakan penulis hingga sampai pada titik ini. Skripsi ini penulis persembahkan sebagai bentuk ungkapan rasa syukur dan terima kasih yang mendalam kepada:

1. Tuhan Yesus Kristus Yang Maha Esa yang selalu menjadi sahabat sejati sumber kekuatan, pengharapan, dan kasih yang tidak pernah habis. dalam setiap lelah, air mata, doa yang terucap, dalam susah maupun senang serta memberikan kekuatan, dan kemudahan kepada penulis sampai saat ini sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
2. Universitas Kristen Artha Wacana yang sudah memberikan kesempatan dan waktu kepada penulis untuk mencari ilmu, membentuk karakter diri, dan mendapatkan banyak teman. Juga kepada para dosen atas bimbingan, dukungan seluruh sivitas akademika, dan lingkungan akademik yang telah mengantar penulis bertumbuh secara jujur dalam iman dan jujur dalam berpikir serta berkarya yang baik.
3. Cinta Pertamaku, Ayahanda Esau Tosi Terimakasih selalu ada dan selalu berjuang untuk kehidupan penulis. Sebagai Cleaning Servis Di UKAW, Ayah telah mengajarkan arti kerja keras, kejujuran, tanggung jawab, dan ketulusan dalam bekerja. Meskipun dengan pekerjaan yang sederhana, Ayah tidak pernah menyerah untuk memberikan yang terbaik demi pendidikan dan masa depan penulis. Ayah selalu memberikan doa, motivasi, dukungan, semangat, serta mengajarkan nilai-nilai kehidupan yang baik sehingga penulis mampu menyelesaikan pendidikan hingga memperoleh gelar sarjana. Berkat kasih sayang dan pengorbanan Ayah, penulis dapat melewati setiap proses perkuliahan dengan baik. Semoga Tuhan Yesus senantiasa memberikan kesehatan, umur panjang, kekuatan, dan berkat yang melimpah kepada Ayah, karena penulis masih ingin Ayah selalu hadir di setiap perjuangan, pencapaian, dan kebahagiaan dalam hidup penulis.

4. Wanita Terkuat dan terhebat dalam hidupku,Ibunda tercinta Aploeince Feriana Mesang, yang selalu menjadi sandaran terkuat dari kerasnya dunia, yang tidak henti- hentinya memberikan kasih sayang dengan penuh cinta dan selalu memberikan motivasi yang luar biasa. Terimakasih untuk doa tulus yang diberikan untuk penulis.berkat doa dan dukungan dari ibunda tercinta akhirnya penulis bisa berada di titik ini.
5. Oma tercinta, Naomi Saba.Terima kasih atas kasih sayang, doa, perhatian, dan dukungan yang selalu Oma berikan kepada penulis sejak kecil hingga saat ini. Oma selalu menjadi sosok yang menguatkan, memberikan nasihat, serta mendoakan setiap langkah kehidupan penulis. Berkat doa dan kasih Oma, penulis mampu melewati setiap tantangan selama menempuh pendidikan hingga berhasil menyelesaikan studi ini.
6. Saudara/saudari kandung dan sepupu penulis, Adik Nanda Tosi, Gian Tosi, Aditya Tosi, Alara Tosi, Alavaro Solo , Visca Solo, Irene Balsomang yang selalu yang selalu menjadi tempat cerita dalam susah maupun senang, yang memberikan semangat positif, dukungan doa dan materi serta tidak lupa mengingatkan penulis untuk terus rendah hati dan selalu mengandalkan Tuhan dalam segala hal kepada penulis.
7. Ibu Dr. Angela Merici Minggu, SE., M.Si, Ak selaku Dosen Pembimbing Akademik dan sebagai Pembimbing I yang telah meluangkan waktu, tenaga dan membimbing dengan ketulusan sehingga penulis dapat penulisan skripsi ini.
8. Bapak/Ibu Dosen yang telah memberikan ilmu dan pengajaran selama masa awal perkuliahan hingga proses penulisan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu.
9. Kepada seluruh keluarga Besar Tosi,Mesang tercinta.Terima kasih atas segala doa, kasih sayang, perhatian, dukungan, motivasi, dan semangat yang selalu diberikan kepada penulis selama menempuh pendidikan hingga menyelesaikan skripsi ini.
10. Teman-teman Akuntasi B22,yang selalu senantiasa mendukung dan membantu sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
11. Pemerintah Desa Manulai 1 beserta seluruh narasumber, yang telah bersedia membantu dan memberikan informasi selama proses penelitian.

12. Almamater tercinta, Universitas Kristen Artha Wacana, yang telah menjadi tempat saya menimba ilmu dan mengembangkan diri.
13. Terima kasih untuk diriku sendiri, Stevani Indrisary Tosi. Terima kasih karena telah bertahan, berjuang, dan tidak menyerah dalam setiap proses yang telah dilalui. Terima kasih karena tetap kuat menghadapi setiap tantangan, kegagalan, rasa lelah, dan air mata selama menempuh pendidikan hingga akhirnya mampu menyelesaikan skripsi ini. Terima kasih karena terus percaya pada kemampuan diri sendiri, tetap berdoa, dan tidak berhenti berusaha meskipun perjalanan ini tidak selalu mudah. Semoga pencapaian ini menjadi awal dari langkah-langkah besar berikutnya, serta menjadi pengingat bahwa setiap perjuangan yang dilakukan dengan sungguh-sungguh akan membuahkan hasil yang indah pada waktunya. Tetaplah rendah hati, terus belajar, dan jangan pernah berhenti bermimpi. Tuhan Yesus selalu menyertai setiap langkah kehidupanmu.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yesus Kristus karena atas berkat, kasih, penyertaan, dan pertolongan-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi dengan judul "PERAN PEMERINTAH DESA DALAM MENCAPAI TARGET PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) DI DESA MANULAI 1 KECAMATAN KUPANG BARAT." Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Akuntansi (S.Ak) pada Fakultas Ekonomi Universitas Kristen Artha Wacana Kupang.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis menyadari bahwa keberhasilan penyelesaian skripsi tidak terlepas dari bantuan, bimbingan, doa, dukungan, dan motivasi dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan penuh kerendahan hati penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Godlief F. Neonufa, M.T., selaku Rektor Universitas Kristen Artha Wacana Kupang, yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menempuh pendidikan di Universitas Kristen Artha Wacana.
2. Bapak Dr.Christian Daniel Manu S.E.,M.Sc., Ak Selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Kristen Artha Wacana
3. Ibu Herny C. Fanggidae, SE., M.Ak selaku Ketua Program Studi Akuntansi Universitas Kristen Artha Wacana
4. Ibu Dr. Angela Merici Minggu, SE., M.Si, Ak selaku Dosen Pembimbing Akademik dan pembimbing I yang telah memberikan dukungan dan arahan selama masa
   perkuliahan hingga proses penulisan skripsi ini
5. Ibu Helda Marlin Ala, SE., M. Si selaku Dosen Pembimbing II yang telah meluangkan waktu, tenaga serta sabar dalam membimbing dan membantu memberi arahan yang bermanfaat sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian dan penulisan skripsi ini.
6. Bapak Dr.Christian Daniel Manu S.E.,M.Sc.,Ak selaku penguji I dan Bapak Dr. Nitaniel Hendrik, M.Si Selaku Penguji II

7. Bapak/Ibu Dosen yang telah memberikan ilmu dan pengajaran selama masa awal perkuliahan hingga proses penulisan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu.
8. Ayahanda Esau Tosi dan Mama Aplorince tercinta, yang selalu memberikan doa, kasih sayang, dukungan, motivasi, dan pengorbanan kepada penulis.
9. Pemerintah Desa Manulai 1 beserta seluruh narasumber, yang telah bersedia membantu dan memberikan informasi selama proses penelitian.

Kupang, Juli 2026

penulis

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN.....**Error! Bookmark not defined.**
MOTTO.....vi
PERSEMBAHAN.....vii
KATA PENGANTAR.....x
DAFTAR ISI.....xii
DAFTAR TABEL.....xv
DAFTAR LAMPIRAN.....xvii
ABSTRAK.....xviii
BAB I.....1
PENDAHULUAN.....1
1.1 LATAR BELAKANG.....1
1.2 Masalah Penelitian.....10
1.3 Persoalan Penelitian.....10
1.4 Tujuan dan Manfaat Penelitian.....10
1.4.1 Tujuan Penelitian.....10
1.4.2 Manfaat Penelitian.....10
2. Manfaat Praktis.....11
BAB II.....12
LANDASAN TEORI.....12
2.1 Tax Compliance Theory (Kepatuhan pajak).....12
2.2 Pajak.....14
2.3 Pajak Bumi Dan Bangunan.....15
2.3.1 Dasar Hukum Pajak Bumi dan Bangunan.....15
2.3.2 Objek Pajak Bumi Dan Bangunan.....16
2.3.3Subjek Pajak Bumi Dan Bangunan.....16
2.4 Peran.....16
2.5 Kesadaran.....17
2.6 Kepatuhan.....17
2.7 Konsep Penelitian.....18
2.8 Kerangka Berpikir.....19
BAB III.....23

METODE PENELITIAN 23
3.1. Populasi Dan Sampel 23
3.1.1 Populasi 23
3.1.2 Sampel 24
3.2 Teknik Pengumpulan Data 25
3.2.1 Wawancara 25
3.2.2 Indikator Empirik Dan Skala Pengukuran 26
3.2.3 Dokumentasi 26
3.3Teknik Analisis Data 27
3.3.1 Reduksi Data (Data Reduction) 27
3.3.2 Penyajian Data (*Data Display)* 28
3.3.3 Penarikan Kesimpulan dan Verifikasi (*Conclusion Drawing /Verification)* 28
3.4 Analisis Pendahuluan 29
3.5 Analisis Lanjutan 30
3.6 Teknik Keabsahan Data 30
BAB IV 32
ANALISIS DAN BAHASAN HASIL PENELITIAN 32
4.1 Gambaran Umum Desa Manulai 1 32
4.1.1 Gambaran Umum Objek 32
4.1.2 Visi dan Misi Desa Manulai 1 33
4.1.3 Struktur Organisasi 34
4.2 Analisis Pendahuluan 34
4.2.1 Peran Pemerintah Desa Sebagai Regulator 34
4.2.2 Peran Pemerintah Sebagai Dinamisator 38
4.2.3 Peran Pemerintah Desa Sebagai Fasilitator 41
4.2.4 Pencapaian Target Penerimaan Target Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan 45
4.3 Analisis Lanjutan 49
4.3.1 Analisis Lanjutan Peran Pemerintah Desa Sebagai Regulator 49
4.3.2 Analisis Lanjutan Peran Pemerintah Desa Sebagai Dinamisator 50
4.4 Pembahasan 53
BAB V 62
PENUTUP 62
5.1 Kesimpulan 62
5.2 Implikasi Teoritis 63

5.3 Implikasi Terapan (Saran) 64
DAFTAR PUSTAKA 66
DAFTAR LAMPIRAN 68

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1.....5

Tabel 3. 1 Indikator Empirik Dan Skala Pengukuran 26

DAFTAR GAMBAR

2. 2 kerangka berpikir 22

Gambar 4. 2 32

Gambar 4.3 1 Sruktur Organisasi 34

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 2 : Hasil Penelitian 69
Lampiran 3 : Daftar Tabel 89
Lampiran 4 : Surat-Surat.....104
Lampiran 5 : Dokumentasi Penelitian.....111