

## **TUGAS AKHIR**

# **ANALISIS PROSEDUR DAN STRATEGI PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN (STUDI PADA DINAS PENDAPATAN DAERAH KOTA KUPANG)**

Ditulis untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik  
guna memperoleh gelar Sarjana Ekonomi Strata Satu

**OLEH:**

**NAMA : GLORIA JULIA LIBING**

**NPM : 01220120007**



**PROGRAM STUDI AKUNTANSI  
FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS PELITA HARAPAN SURABAYA  
2015**



# UNIVERSITAS PELITA HARAPAN SURABAYA

## PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TUGAS AKHIR

Saya mahasiswa Program Studi Akuntansi, Fakultas Ekonomi, Universitas Pelita Harapan Surabaya,

Nama Mahasiswa : Gloria Julia Libing

Nomor Pokok Mahasiswa : 01220120007

Program Studi : Akuntansi

Dengan ini menyatakan bahwa karya tulis yang saya buat dengan judul **“ANALISIS PROSEDUR DAN STRATEGI PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN (STUDI PADA DINAS PENDAPATAN DAERAH KOTA KUPANG)”** adalah :

- 1) Dibuat dan diselesaikan sendiri, dengan menggunakan hasil kuliah tinjauan buku-buku dan jurnal ilmiah yang menjadi acuan dan tertera di dalam referensi pada karya Tugas Akhir saya.
- 2) Bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar sarjana di universitas lain, kecuali pada bagian-bagian informasi yang dicantumkan dengan referensi yang semestinya.
- 3) Bukan merupakan karya terjemahan dari kumpulan buku dan jurnal acuan yang tertera didalam referensi pada karya tugas akhir saya.

Kalau terbukti saya tidak memenuhi apa yang telah dinyatakan diatas, maka karya Tugas Akhir ini batal.

Surabaya, 20 November 2015

Yang membuat pernyataan

*Gloria Julia Libing*  
METERAI TEMPEL  
C883ADF560429803  
6000  
ENAM RIBU RUPIAH  
Gloria Julia Libing





**UNIVERSITAS PELITA HARAPAN SURABAYA  
FAKULTAS EKONOMI**

**PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR  
“ANALISIS PROSEDUR DAN STRATEGI PEMUNGUTAN PAJAK BUMI  
DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN (STUDI PADA  
DINAS PENDAPATAN DAERAH KOTA KUPANG)”**

Oleh :

**Nama Mahasiswa : Gloria Julia Libing**

**NPM : 01220120007**

**Program Studi : Akuntansi**

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dan dipertahankan dalam ujian komprehensif guna mendapat gelar Sarjana Strata Satu, pada Fakultas Ekonomi Universitas Pelita Harapan Surabaya.

Surabaya, 20 November 2015

**Menyetujui**

**Pembimbing Utama**

**Vierly Ananta Upa, S.E., MSA., Ak., CA**

**Co-Pembimbing/Supervisor**

**Evelyn Setiawan, S.E., M.SA**

**Ketua Program Studi Akuntansi**

**Luky Patricia W., S.E., M.SA (Humbis)**

**Dekan Fakultas Ekonomi**

**Dr. Ronald, S.T., M.M**





**UNIVERSITAS PELITA HARAPAN SURABAYA**  
**FAKULTAS EKONOMI**

**PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR**

Pada hari Senin, 7 Desember 2015 telah diselenggarakan ujian komprehensif untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna mencapai Gelar Sarjana Strata Satu Ekonomi pada Fakultas Ekonomi Universitas Pelita Harapan Surabaya atas nama :

**Nama** : Gloria Julia Libing  
**NPM** : 01220120007  
**Program Studi** : Akuntansi

Termasuk ujian Tugas Akhir yang berjudul “ANALISIS PROSEDUR DAN STRATEGI PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN (STUDI PADA DINAS PENDAPATAN DAERAH KOTA KUPANG)” oleh tim penguji yang terdiri dari:

**Dewan Penguji**

**Status Tanda Tangan**

1. Vierly Ananta Upa, S.E., MSA., Ak., CA

sebagai Ketua

2. R. Benardinus Chrisdianto, S.E., M.Si., Ak

sebagai Anggota

3. Lulu Setiawati, S.E., M.Bus., CFP®

sebagai Anggota

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Tuhan Yesus Kristus atas segala berkat, rahmat dan tuntunan-Nya sehingga tugas akhir dengan judul “ANALISIS PROSEDUR DAN STRATEGI PEMUNGUTAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN (STUDI PADA DINAS PENDAPATAN DAERAH KOTA KUPANG)” dengan tepat waktu. Tugas akhir ini disusun sebagai salah satu syarat yang harus ditempuh penulis untuk menyelesaikan program Sarjana Strata Satu (S1) jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Pelita Harapan Surabaya. Banyak pihak yang telah membantu dalam proses penyelesaian tugas akhir ini. Oleh sebab itu, dengan segala hormat penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Dr. Ronald Suryaputra. ST, M.M selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Pelita Harapan Surabaya
2. Ibu Luky Patricia W, S.E., M.SA (Humbis) selaku Ketua Jurusan Akuntansi Universitas Pelita Harapan Surabaya dan sebagai dosen jurusan akuntansi UPHS yang telah membimbing, memotivasi dan memberikan banyak pengetahuan selama masa perkuliahan.
3. Vierly Ananta Upa, S.E., MSA., Ak., CA selaku Dosen Pembimbing Akademik dan Dosen Pembimbing I yang telah meluangkan waktu, tenaga, pikiran, perhatian, pengertian, bimbingan, saran dan dukungan selama tiga setengah tahun dan saat penyusunan skripsi.
4. Ibu Evelyn Setiawan, S.E., M.SA selaku dosen Pembimbing II yang telah memberikan waktu, petunjuk, bimbingan dan saran kepada penulis dalam melakukan penelitian.
5. Pihak Dispenda Kota Kupang yang telah membantu selama proses penelitian dan proses pengambilan data guna kelancaran tugas akhir ini.
6. Seluruh dosen Program Studi Akuntansi UPHS Ibu Renna Magdalena S.T., M.Ak, Lulu Setiawati, S.E., M.Bus., CFP<sup>®</sup>, Ibu Josephine K. Tjahjono, S.E., M.Si., Pak R. Benardinus Chrisdianto, S.E., M.Si., Ak, yang telah membimbing dan memberikan ilmu dan motivasi selama masa perkuliahan.

7. Ko Rudi, Pak Nathanael, Bu Agustin, Pak Gue, Pak Yan, Miss Andina, Pak Heru, Pak Baju, Miss Grace, Miss Vero, Pak Andry, Ko Jo, Pak Anung, Bu Eta, dan Pak Ong, para dosen yang memberikan ilmu dan motivasi selama masa perkuliahan.
8. Bapa dan Mama atas kepercayaan, dorongan, masukan, motivasi dan semua dukungan selama masa kuliah, buat kakak tersayang Diana Veronica Libing atas bantuan, masukan, dorongan sejak awal kuliah hingga penyelesaian skripsi, untuk adik-adik tersayang Dani, Adi, dan Tere. Keluarga besar lainnya yang memberikan dukungan, doa dan nasihat.
9. Staf Tata Usaha dan Biro Adak yang sudah banyak membantu selama masa perkuliahan dan penyelesaian berkas-berkas tugas akhir. Bu Rintani, Bu Lelyta, Bu Silvy, Bu Putri, K Widia dan Bu Angel.
10. Kakak-kakak yang memberikan dukungan k Rista, k Vivin, k Marlin, k Indra, dan k Ivan.
11. Teman-teman seperjuangan Akuntansi 2012 Fani, Stephanie, Yunita, Aries, Varlin, Dewi, Octaria, Handy, Ko Khoen, Friendly, Ikke, Nadia, Sharleen, Irine, Ifanna, Nita, dan Putra.
12. Sahabat DPAC (Radha, Lisa, Ocha, Hedi, Aci, dan Dio).
13. Teman-teman organisasi HMJ Akuntansi, UKM Drama Magnificat, *Ad Hoc Commitee* dan semua kepanitiaan lainnya, terimakasih untuk kepercayaan yang diberikan. Banyak pengalaman luar biasa yang penulis dapatkan selama berorganisasi.
14. Kupangers : K Esthy, Moses, Ria, Fabia, Dinda, Kesya dan yang selalu mendukung k olly dan k ida.
15. Semua pihak yang sudah mendukung tapi tidak dapat disebutkan satu persatu.

Surabaya, 22 November 2015

Penulis

Gloria Julia Libing

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TUGAS AKHIR.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING.....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR.....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>v</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xvi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Batasan Masalah .....	4
1.3 Fokus Penelitian .....	4
1.4 Tujuan Penelitian.....	4
1.5 Manfaat Penelitian.....	5
1.5.1 Manfaat Teoritis .....	5
1.5.2 Manfaat Praktis.....	5
1.6 Sistematika Penulisan .....	5
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1 Landasan Teori .....	7
2.1.1 Gambaran Umum Perpajakan.....	7
2.1.2 Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) .....	10
2.1.3 Prosedur Pemungutan PBB P2 .....	11
2.1.4 Pengendalian Internal .....	15
2.1.5 Strategi Pemungutan PBB P2 .....	16

2.2	Penelitian Terdahulu.....	18
2.3	Bagan Alur Berpikir .....	20

### **BAB III METODE PENELITIAN**

3.1	Jenis Penelitian .....	21
3.2	Objek Penelitian .....	21
3.3	Metode Pengumpulan Data .....	22
3.4	Metode Analisis Data .....	24

### **BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN**

4.1	Gambaran Umum Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda) Kota Kupang dan Wajib Pajak PBB P2 .....	28
4.1.1	Sejarah Dispenda Kota Kupang .....	28
4.1.2	Visi dan Misi Dispenda Kota Kupang .....	29
4.1.3	Tugas Pokok dan Struktur Organisasi Dispenda.....	30
4.1.4	Gambaran Umum Dispenda darisisi PBB P2 Kota Kupang .....	37
4.1.5	Gambaran Umum Wajib Pajak Kota Kupang.....	40
4.1.5.1	Karakteristik Responden Berdasarkan Tempat Tinggal .....	40
4.1.5.2	Karakteristik Responden Berdasarkan Jenis Kelamin .....	41
4.1.5.3	Karakteristik Responden Berdasarkan Usia.....	41
4.1.5.4	Karakteristik Responden Berdasarkan Jenis Kepemilikan .....	42
4.1.5.5	Karakteristik Responden Berdasarkan Lama Bertempat Tinggal .....	42
4.2	Analisis dan Pembahasan .....	43
4.2.1	Analisis Data .....	43
4.2.1.1	Uji Realibilitas dan Uji Validitas .....	43
4.2.1.2	Analisis Deskriptif .....	44
4.2.1.3	Prosedur Penerimaan PBB P2.....	48
4.2.1.4	Prosedur Penagihan dan Pengawasan PBB P2 .....	59
4.2.1.5	Strategi Pemungutan PBB P2 Sistem <i>Online</i> .....	65
4.2.2	Pembahasan.....	66
4.2.2.1	Prosedur Penerimaan PBB P2.....	66
4.2.2.2	Prosedur Penagihan dan Pengawasan PBB P2 .....	70
4.2.2.3	Strategi Pemungutan PBB P2 .....	73



**BAB V KESIMPULAN**

5.1 Simpulan..... 79

5.2 Implikasi..... 81

    5.2.1 Implikasi Teoritis ..... 81

    5.2.2 Implikasi Empiris ..... 81

5.3 Rekomendasi ..... 82

**DAFTAR PUSTAKA ..... 83**

**LAMPIRAN**

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Tata cara pembayaran dan penagihan PBB menurut UU No.12 tahun 1994 .....	13
Gambar 2.2	Tata cara pembayaran dan penagihan PBB menurut PBB P2 menurut UU No.28 tahun 2009 .....	14
Gambar 2.3	Bagan alur berpikir.....	20
Gambar 3.1	Kerangka analisis data.....	27
Gambar 4.1	Struktur organisasi Dispenda Kota Kupang.....	30
Gambar 4.2	Struktur organisasi Bidang Pendapatan II Dispenda Kota Kupang .....	49
Gambar 4.3	Alur pembayaran PBB P2 melalui petugas pemungut.....	51
Gambar 4.4	Alur pembayaran PBB P2 melalui petugas pemungut setelah sisitem <i>online</i> .....	53
Gambar 4.5	Alur pembayaran PBB P2 melalui tempat pembayaran yang ditunjuk.....	56
Gambar 4.6	Alur pembayaran PBB P2 melalui TPE.....	58
Gambar 4.7	Struktur organisasi Bidang Pengawasan dan Pengendalian.....	61
Gambar 4.8	Prosedur penagihan PBB P2 .....	64

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Realisasi APBN Tahun 2014 (Pendapatan Dalam Negeri).....	1
Tabel 1.2	APBD Kota Kupang tahun 2014.....	3
Tabel 2.1	Jenis Pajak Pusat dan Pajak Daerah .....	9
Tabel 2.2	Perbedaan jenis pajak daerah berdasarkan UU PBB.....	9
Tabel 4.1	Nama-nama pejabat pimpinan Dispenda Kota Kupang .....	29
Tabel 4.2	Tarif PBB P2 Kota Kupang .....	37
Tabel 4.3	Jumlah WP PBB P2 Kota Kupang per kecamatan tahun 2015 .....	38
Tabel 4.4	Realisasi WP PBB P2 .....	39
Tabel 4.5	Realisasi penerimaan PBB P2.....	39
Tabel 4.6	Penyebaran kuesioner.....	40
Tabel 4.7	Karakteristik responden berdasarkan tempat tinggal .....	41
Tabel 4.8	Karakteristik responden berdasarkan jenis kelamin.....	41
Tabel 4.9	Karakteristik responden berdasarkan usia.....	42
Tabel 4.10	Karakteristik responden berdasarkan jenis kepemilikan.....	42
Tabel 4.11	Karakteristik responden berdasarkan lama bertempat tinggal .....	43
Tabel 4.12	Kepatuhan WP membayar pajak secara rutin .....	44
Tabel 4.13	Petugas pajak memberikan pelayanan dengan cepat dan tanggap .....	45
Tabel 4.14	Proses pembayaran memudahkan WP membayar PBB P2 .....	45
Tabel 4.15	Pilihan tempat pembayaran PBB P2 .....	46
Tabel 4.16	WP menerima TTS dari petugas pemungut .....	46
Tabel 4.17	Jangka waktu WP menerima STTS dari petugas pemungut .....	47
Tabel 4.18	WP mengetahui sistem pembayaran secara <i>online</i> .....	47
Tabel 4.19	WP telah membayar menggunakan sistem <i>online</i> .....	47
Tabel 4.20	Sistem pembayaran <i>online</i> memudahkan pembayaran PBB P2 .....	48

## DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN A	TABEL RINGKASAN PENELITIAN TERDAHULU
LAMPIRAN B	TABEL PERBEDAAN UNDANG-UNDANG PBB
LAMPIRAN C	KUESIONER
LAMPIRAN D	DRAFT WAWANCARA
LAMPIRAN E	HASIL WAWANCARA
LAMPIRAN F	LEMBAR REKAMAN OBSERVASI
LAMPIRAN G	SURAT KETERANGAN PENELITIAN
LAMPIRAN H	DOKUMENTASI