

**OPTIMALISASI PEMBAYARAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB)
DALAM MENINGKATKAN PENDAPATAN DAERAH
(Studi Kasus Di Kelurahan Nagesapadhi Kecamatan Boawae,
Kabupaten Nagekeo)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas Akhir Dan Salah Satu Syarat Guna
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum**



OLEH

**PALEMTIANUS BUSA WONA
NIM: 2020110006**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM DAN SOSIAL HUMANIORA
UNIVERSITAS FLORES
ENDE
2024**

LEMBAR PERSETUJUAN

**OPTIMALISASI PEMBAYARAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB)
DALAM MENINGKATKAN PENDAPATAN DAERAH
(Studi Kasus Dikelurahan Nagesapadhi Kecamatan Boawae Kabupaten
Nagekeo)**

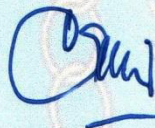
SKRIPSI

DISUSUN OLEH:

**PALEMTIANUS BUSA WONA
NIM. 2020110006**

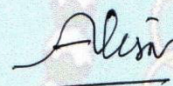
Disetujui

Pembimbing I



**Christina Bagenda, S.H.,M.H
NIDN : 0823036701**

Pembimbing II



**Maria Alberta Liza Quintarti, S.H.,M.Hum
NIDN : 0812117801**

Mengetahui:

**Dekan Fakultas Hukum
Dan Sosial Humaniora
Universitas Flores**



**Christina Bagenda, S.H.,M.H
NIDN : 0823036701**

**Ketua Program Studi
Ilmu Hukum
Universitas Flores**



**Hendrikus Haipon, S.H.,M.Hum
NIDN : 0812117801**

LEMBARAN PENGESAHAN

OPTIMALISASI PEMBAYARAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB)
DALAM MENINGKATKAN PENDAPATAN DAERAH
(Studi Kasus Di Kelurahan Nagesapadhi Kecamatan Boawae
Kabupaten Nagekeo)

SKRIPSI

PALEMTIANUS BUSA WONA

NIM : 2020110006

Telah Dipertahankan di Depan Penguji

Pada Hari : Senin

Tanggal : 12 Agustus 2024

Tim Panitia Penguji:

- | | |
|--|---|
| 1. Yohanes Pande, S.H.,M.H (Ketua) | 1.....
 |
| 2. Sumirahayu Sulaiman, S.H.,M.Hum (Sekretaris) | 2.....
 |
| 3. Hendrikus Haipon, SH.,M.Hum (Anggota) | 3.....
 |
| 4. Maria A. Liza Quintarti, S.H.,M.Hum (Anggota) | 4.....
 |
| 5. Christina Bagenda, S.H.,M.H (Anggota) | 5.....
 |

Mengesahkan

Dekan

Fakultas Hukum Dan Sosial Humaniora
Universitas Flores



Christina Bagenda, S.H.,M.H

NIDN : 0823036701

Ketua

Program Studi Ilmu Hukum
Universitas Flores



Hendrikus Haipon, S.H.,M.Hum

NIDN : 0812117801

LEMBARAN PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan dibawah ini

Nama : Palemtianus Busa Wona
NIM : 2020110006
Fakultas : Hukum dan Sosial Humaniora
Program Studi : Ilmu Hukum
Perguruan Tinggi : Universitas Flores

Dengan ini menyatakan bahwa karya tulis ilmiah/Skripsi yang berjudul “**Optimalisasi Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dalam Meningkatkan Pendapatan Daerah (Studi Kasus Di Kelurahan Nagesapadhi, Kecamatan Boawae, Kabupaten Nagekeo)** merupakan hasil karya saya sendiri dan belum pernah diajukan oleh siapapun dalam memperoleh gelar sarjana di suatu Perguruan Tinggi manapun.

Ende, 9 Agustus 2024



Palemtianus Busa Wona
NIM: 2020110006

MOTTO

**JADILAH WARGA NEGARA YANG TAAT DALAM
PEMBAYARAN PAJAK.**

(Penulis)

PERSEMBAHAN

Dari dalam lubuk hati yang paling dalam, skripsi ini penulis persembahkan dengan penuh rasa cinta kepada:

1. Kedua Orang tua : Bapak Hironimus Meze dan Mama Kristina Azi Dhema yang telah menghadirkan penulis ke dunia ini, menjaga dan membesarkan penulis hingga sekarang ini, yang mendidik penulis menjadi pribadi yang tangguh dan mengajarkan nilai-nilai positif sehingga menjadikan penulis menjadi pribadi yang jauh lebih baik.
2. Adik- adik penulis : Stanisius Laja Dede dan Maria Rosiana Tawa Wona yang selama ini sudah mendukung penulis dalam proses perkuliahan ini.
3. Keluarga besar penulis, yang sudah banyak memberikan dukungan baik dukungan moral ataupun moril selama penulis menempuh pendidikan di bangku perkuliahan ini: Bapak Bertolomeus Sugi, Mama Romana Ebu, Mama Agustina Wea, Kakak Eugenius Dapa Muku, Kakak Nelsiana Rina
4. Almamater tercinta, Fakultas Hukum dan Sosial Humaniora Universitas Flores, terkhususnya program studi Ilmu Hukum yang telah mendidik serta membimbing penulis dengan ikhlas, menjadi pribadi yang jauh lebih baik dan bermanfaat bagi banyak orang.
5. Orang tua asuh penulis di Wajamala: Opa Ose, Bapak Faris, Mama Heni, Mama Sia, Bapak Andreas Padha, Ibu Emi, Ibu Sinta Kaju, Ibu Oni, serta seluruh Keluarga besar Wajamala yang menjadi tempat KKN penulis, yang

selama ini selalu memberikan dukungan kepada penulis untuk selalu semangat dalam berproses menyelesaikan tugas akhir.

6. Sahabat seperjuangan mahasiswa program studi Ilmu Hukum Angkatan 2020 yang selama ini sudah berjuang bersama dalam suka dan duka, yang saling mendukung dan mengingatkan satu sama lain untuk menyelesaikan skripsi dan juga kuliah tepat waktu. Terimakasih untuk kebersamaan kita selama 4 tahun ini, semoga persaudaraan kita dan juga tali silaturahmi diantara kita tetap terjaga sampai akhir hayat.
7. Sahabat seperjuangan semasa KKN 2023 di Wajamala, yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, yang saling memberikan dukungan dan semangat dalam menyelesaikan proses akhir ini.
8. Saudara Yoseph Anselmus Wae Biko Mally (Axell) sebagai teman sekaligus sosok kakak yang mendampingi penulis dalam pengerjaan skripsi ini dari awal sampai selesai, yang selalu mendorong dan mengingatkan untuk tetap semangat dalam berproses di tahap akhir ini dan harus bisa menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik.
9. Yang terkasih, saudari Eniana Talo yang selama ini selalu mendukung saya agar bisa menyelesaikan kuliah tepat waktu.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Kuasa, karena atas berkat, rahmat serta bimbingan-Nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik dan tepat waktu dengan judul: **OPTIMALISASI PEMBAYARAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) DALAM MENINGKATKAN PENDAPATAN DAERAH**. Oleh karena itu, rasa hormat dan terimakasih, sampaikan kepada semua pihak yang telah membantu dan mendukung dalam menyelesaikan skripsi ini. Pada kesempatan ini, ijin penulis menyampaikan rasa terimakasih serta penghargaan setinggi-tingginya kepada:

1. Ketua Yayasan Perguruan Tinggi Flores (YAPERTIF), Bapak Dr.Laurentius D.Gadi Djou, Akt, yang sudah berjuang dan memberikan kontribusi yang luar biasa untuk memajukan pendidikan di Universitas Flores
2. Rektor Universitas Flores, Bapak Dr.Wilybrodus Lanamana, S.E.,M.M.A, yang telah memberikan pengaruh dan kontribusi yang besar demi perkembangan pendidikan di Universitas Flores.
3. Ibu Christina Bagenda, S.H.,M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum dan Sosial Humaniora dan juga sebagai dosen pembimbing I , yang selama proses bimbingan, banyak memberikan masukan bagi penulis, dan juga mendorong penulis untuk selalu semangat menyelesaikan tugas akhir ini.
4. Ibu Maria Alberta Liza Quintarti, S.H.,M.Hum , sebagai dosen pembimbing II , yang sedari awal proses pembimbingan skripsi, banyak membantu dengan

tulus dan memberikan dukungan bagi penulis agar bisa menyelesaikan skripsi ini tepat waktu, serta memberikan kemudahan dalam proses bimbingan skripsi.

5. Bapak Agustinus F. Paskalino Dadi, S.Fil.,M.Hum, sebagai Wakil Dekan I Bidang Akademik.
6. Ibu Ernesta Arita Ari S.H.,M.Hum, selaku Wakil Dekan II Bidang Administrasi Umum, Keuangan, dan Kepegawaian.
7. Ibu Gratiana Sama S.Pd.,M.Hum, selaku Wakil Dekan III Bidang Kemahasiswaan.
8. Bapak Hendrikus Haipon S.H.,M.Hum, selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum, yang selama ini dengan hati yang tulus terus mendorong kami anak-anaknya, untuk menyelesaikan skripsi tepat waktu.
9. Ibu Sumirahayu Sulaiman S.H, M.Hum selaku Sekretaris Program studi Ilmu Hukum, yang dengan tulus Ikhlas mengarahkan, membimbing sekaligus memberikan semangat kepada kami semua dalam mengerjakan tugas akhir ini.
10. Dosen program studi Ilmu Hukum, yang dengan sabar dan semangat membagikan ilmu dan pengetahuannya bagi kami semua. Kami tidak bisa membalas jasa Bapak/Ibu dosen, hanya seuntai doa yang kami panjatkan untuk Bapak dan Ibu Dosen semuanya, semoga diberikan kesehatan dan limpahan rejeki yang baik.
11. Ibu Kristina Bunga S.H selaku Kepala Tata Usaha Fakultas Hukum dan Sosial Humaniora, yang selama ini banyak membantu dan melancarkan proses administrasi.

12. Pegawai Tata Usaha Fakultas Hukum Sosial dan Humaniora, yang selama ini melayani dan juga membantu kami dalam proses administrasi dengan baik dan tulus ikhlas.

ABSTRAK

Judul Skripsi: Optimalisasi Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dalam Meningkatkan Pendapatan Daerah, Disusun oleh PALEMTIANUS BUSA WONA, NIM: 2020110006

Hasil dari Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) benar-benar sangat mendukung dan membantu Pemerintah Daerah untuk mempercepat pembangunan di daerah. Namun dalam kenyataannya, pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) di Kelurahan Nagespadhi, pada tahun 2023 belum optimal. Hal ini di karenakan, Subyek Pajak (orang atau badan hukum) yang sudah menjadi Wajib Pajak, menolak membayar pajak disebabkan dalam satu Obyek Pajak terdapat dua Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dengan orang yang berbeda. Hal ini lah yang kemudian membingungkan masyarakat dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Nagespadhi, sehingga pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan di Kelurahan Nagespadhi belum optimal

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian empiris dengan menggunakan pendekatan yuridis sosiologis.

Hasil penelitian yang ditemukan adalah belum optimalnya pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kelurahan Nagespadhi disebabkan oleh beberapa hal yaitu belum adanya sosialisasi dan himbauan, belum adanya strategi perlombaan dan insentif bagi masyarakat yang taat dalam pembayaran pajak bumi dan bangunan, dan belum adanya peningkatan keberlanjutan.

Kesimpulan dari penelitian ini adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah bagian dari sumber pendapatan terbesar untuk negara. Berkaitan dengan pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB), selain diatur dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB), juga diatur dalam Peraturan Daerah (PERDA) Kabupaten Nagekeo Nomor 11 Tahun 2012 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan. Namun dalam kenyataannya, pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kelurahan Nagespadhi, pada tahun 2023 belum optimal.

Faktor penghambat dalam optimalisasi pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kelurahan Nagespadhi adalah faktor internal dan eksternal. Yang termasuk dalam faktor internal adalah kesadaran dan pendidikan Wajib Pajak yang masih sangat rendah, kemampuan ekonomi Wajib Pajak yang tidak memadai dan rendah, kualitas pelayanan dan keterbatasan informasi, persepsi terhadap manfaat pajak, ketidakpercayaan terhadap penggunaan dana pajak. Yang termasuk dalam faktor eksternal yaitu penegakan hukum dan sanksi yang masih lemah, dan juga terjadi pendobelan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dalam satu objek pajak yang ada di Kelurahan Nagespadhi.

Kata Kunci: *Optimalisasi, Pajak Bumi dan Bangunan*

ABSTRACT

Thesis Title: Optimization of Land and Building Tax (PBB) Payments in Increasing Regional Income, Compiled by PALEMTIANUS BUSA WONA, NIM: 2020110006

The results of the Land and Building Tax (PBB) really support and help the Regional Government to accelerate development in the region. However, in reality, the payment of Land and Building Tax (PBB) in Nagesapadhi Village, in 2023 has not been optimal. This is because the Tax Subject (person or legal entity) who has become a Taxpayer, refuses to pay tax because in one Tax Object there are two Tax Payable Notification Letters (SPPT) with different people. This is what then confuses the public in paying Land and Building Tax in Nagesapadhi Village, so that the collection of Land and Building Tax in Nagesapadhi Village is not optimal

The method used in this study is empirical research using a sociological juridical approach. The results of the study found that the suboptimal payment of Land and Building Tax (PBB) in Nagesapadhi Village was caused by several things, namely the absence of socialization and appeals, the absence of a competition strategy and incentives for people who are obedient in paying land and building taxes, and the absence of an increase in sustainability.

The conclusion of this study is that Land and Building Tax (PBB) is part of the largest source of income for the state. Regarding the payment of Land and Building Tax (PBB), in addition to being regulated in Law Number 12 of 1985 as amended by Law Number 12 of 1994 concerning Land and Building Tax (PBB), it is also regulated in the Regional Regulation (PERDA) of Nagekeo Regency Number 11 of 2012 concerning Rural and Urban Land and Building Tax. However, in reality, the payment of Land and Building Tax (PBB) in Nagesapadhi Village, in 2023, is not optimal.

The inhibiting factors in optimizing the payment of Land and Building Tax (PBB) in Nagesapadhi Village are internal and external factors. Included in the internal factors are the awareness and education of Taxpayers which are still very low, the economic capacity of Taxpayers which is inadequate and low, the quality of service and limited information, perceptions of tax benefits, distrust of the use of tax funds. Included in the external factors are law enforcement and sanctions which are still weak, and there is also a duplication of Tax Payable Notification Letters (SPPT) in one tax object in Nagesapadhi Village.

Keywords: *Optimization, Land and Building Tax*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL...	i
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
LEMBARAN PERNYATAAN	iv
MOTTO	v
LEMBARAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii
DAFTAR ISI	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Rumusan Masalah	5
1.3. Ruang Lingkup Masalah	5
1.4. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian	6
1.5 Metode Penelitian	7
1.6 Lokasi Penelitian	9
1.7 Sistematika Penulisan	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	11
2.1 Dasar Hukum Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)	11
2.2 Pengertian Pajak	11
2.3 Pengertian Optimalisasi	
2.4 Pengertian Bumi	12
2.5 Pengertian Bangunan	13
2.6 Pengertian Pembayaran	13
2.7 Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)	13
BAB III OPTIMALISASI PEMBAYARAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) DI KELURAHAN NAGESAPADHI, KECAMATAN BOAWAE, KABUPATEN NAGEKEO	22

3.1	Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	22
3.2	Keadaan Geografis.....	22
3.3	Topografi dan Penggunaan Lahan.....	22
3.4	Orbitasi / Jarak	23
3.5	Keadaan Demografis.....	24
3.6	Mata Pencaharian.....	26
3.7	Optimalisasi Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Di Kelurahan Nagespadhi, Kecamatan Boawae, Kabupaten Nagekeo.....	27
BAB IV	FAKTOR YANG MEMPENGARUHI BELUM OPTIMALNYA PEMBAYARAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) DI KELURAHAN NAGESAPADHI, KECAMATAN BOAWAE, KABUPATEN NAGEKEO	47
4.1	Faktor Internal.....	47
4.2	Faktor Eksternal	57
BAB V	PENUTUP	61
5.1	Kesimpulan	61
5.2	Saran.....	62
5.2.1	Saran bagi Pemerintah Daerah Kabupaten Nagekeo	62
5.2.2	Saran bagi masyarakat	63
DAFTAR PUSTAKA		
LAMPIRAN		