



DOI: <https://doi.org/10.38035/jim.v4i3>
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Faktor – Faktor Penghambat Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Membayar Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Kupang

Ferdinandus Ngau Lobo¹, Markus A.K.B Hallan², Gabriel Faustin Vicky Seran³,
Ernesro J. Danggur⁴, Rizky Semelweys Bastian Pahawu⁵

¹Universitas Katholik Widya Mandira, Kupang, Indonesia, ferdinandlobo@unwira.ac.id

²Universitas Nusa Cendana, Kupang, Indonesia, markus.hallan@staf.undana.ac.id

³Universitas Katholik Widya Mandira, Kupang, Indonesia, vickyseran18@gmail.com

⁴Universitas Katholik Widya Mandira, Kupang, Indonesia, ernestodanggur88@gmail.com

⁵Universitas Katholik Widya Mandira, Kupang, Indonesia, rizkypahawu@gmail.com

Corresponding Author: ferdinandlobo@unwira.ac.id¹

Abstract: *Rural and Urban Land and Building Tax, is a crucial source of Regional Original Revenue for financing development in Kupang City. Despite its strategic role, its revenue realization faces serious obstacles due to low taxpayer compliance. This is evidenced by the high amount of PBB arrears in Kupang City, reaching IDR 2,318,140,557.00 between 2021-2024, with the percentage of non-paying taxpayers in several sub-districts reaching 72% to 75%. This research aims to identify the factors inhibiting taxpayer compliance in paying PBB and to analyze countermeasures that can be implemented by the regional government. This study uses an empirical legal research method with a qualitative approach. Primary data was obtained through interviews, while secondary data was sourced from document studies and statutory regulations. The research findings indicate that there are three main groups of factors inhibiting taxpayer compliance. First, the public's low awareness and knowledge regarding the function and importance of taxes for development. Second, economic factors, where uncertain and low income leads taxpayers to prioritize basic needs over tax payments. Third, administrative and government policy factors, which include a lack of effective socialization, weak enforcement of sanctions, and the need for improved service quality. To overcome these issues, a comprehensive strategy is required, including: increasing the intensity of tax socialization and education for the general public, providing better and more accessible services, and enforcing tax sanctions firmly and consistently to create a deterrent effect.*

Keyword: *Tax Compliance, Inhibiting Factors, Land and Building Tax, Kupang City.*

Abstrak: Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang krusial untuk membiayai pembangunan di Kota Kupang. Meskipun memiliki peran strategis, realisasi penerimaannya menghadapi kendala serius akibat rendahnya tingkat kepatuhan wajib pajak. Hal ini dibuktikan dengan tingginya angka tunggakan PBB di Kota Kupang yang mencapai Rp 2.318.140.557,00 dalam kurun waktu 2021-2024, di mana persentase wajib pajak yang tidak membayar di beberapa kelurahan mencapai 72% hingga 75%. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi faktor-

faktor yang menghambat kepatuhan wajib pajak dalam membayar PBB dan menganalisis upaya penanggulangan yang dapat dilakukan oleh pemerintah daerah. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris dengan pendekatan kualitatif. Data primer diperoleh melalui wawancara, sedangkan data sekunder berasal dari studi dokumen dan peraturan perundang-undangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat tiga kelompok faktor utama yang menghambat kepatuhan wajib pajak. Pertama, faktor kesadaran dan pengetahuan masyarakat yang masih rendah mengenai fungsi dan pentingnya pajak untuk pembangunan. Kedua, faktor ekonomi, di mana pendapatan yang tidak menentu dan rendah membuat wajib pajak lebih memprioritaskan kebutuhan pokok daripada membayar pajak. Ketiga, faktor administratif dan kebijakan pemerintah, yang meliputi kurangnya sosialisasi yang efektif, lemahnya penegakan sanksi, dan kualitas pelayanan yang perlu ditingkatkan. Untuk mengatasi permasalahan tersebut, diperlukan strategi yang komprehensif, antara lain: meningkatkan intensitas sosialisasi dan edukasi perpajakan kepada masyarakat luas, memberikan pelayanan yang lebih baik dan mudah diakses, serta menegakkan sanksi perpajakan secara tegas dan konsisten untuk memberikan efek jera.

Kata Kunci: Kepatuhan Pajak, Faktor Penghambat, Pajak Bumi dan Bangunan, Kota Kupang.

PENDAHULUAN

Pajak merupakan pilar fundamental dalam pembiayaan negara dan daerah, berfungsi sebagai sumber penerimaan utama untuk menyelenggarakan pemerintahan, membiayai pembangunan, dan meningkatkan pelayanan kepada masyarakat. Sebagai kontribusi wajib yang bersifat memaksa, kedudukan pajak dijamin oleh konstitusi, sebagaimana tertuang dalam Pasal 23A Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dalam kerangka otonomi daerah, pemerintah daerah memiliki kewenangan untuk memungut Pajak Daerah, yang menjadi komponen vital dalam Pendapatan Asli Daerah (PAD) untuk mendukung kemandirian fiskal.

Salah satu jenis pajak daerah yang memiliki potensi besar dalam meningkatkan PAD adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). PBB-P2 didefinisikan sebagai pajak yang dikenakan atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, atau dimanfaatkan oleh orang pribadi maupun badan. Di Kota Kupang, landasan hukum pemungutan PBB-P2 diatur dalam Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 5 Tahun 2012, yang mengklasifikasikan pajak ini sebagai pajak kebendaan, di mana besaran pajaknya ditentukan oleh kondisi objek, bukan keadaan subjek pajaknya.

Meskipun PBB-P2 memiliki peran strategis, realisasi penerimaannya di Kota Kupang masih menghadapi kendala serius, yaitu rendahnya tingkat kepatuhan wajib pajak. Data dari Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda) Kota Kupang menunjukkan adanya tunggakan PBB yang signifikan. Dalam kurun waktu 2021-2024, total tunggakan mencapai Rp 2.318.140.557,00. Studi kasus di Kelurahan Lasiana pada periode yang sama menunjukkan persentase wajib pajak yang tidak membayar mencapai 72% hingga 75%. Fenomena ini mengindikasikan bahwa kesadaran dan kepatuhan masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakannya masih sangat rendah.

Sejumlah penelitian sebelumnya di wilayah Kota Kupang telah mengidentifikasi beberapa faktor penghambat utama. Faktor-faktor tersebut dapat dikelompokkan sebagai berikut, Faktor Ekonomi, Faktor Kesadaran dan Pengetahuan, Faktor Administratif dan Kebijakan Pemerintah. Melihat kompleksitas permasalahan tersebut, upaya untuk meningkatkan kepatuhan wajib pajak tidak dapat dilakukan secara parsial. Diperlukan strategi yang komprehensif untuk mengatasi berbagai faktor penghambat yang ada. Beberapa upaya yang disarankan antara lain meningkatkan intensitas dan efektivitas sosialisasi kepada

masyarakat, menegakkan sanksi pajak secara tegas, serta melakukan pendekatan pelayanan yang proaktif untuk memudahkan wajib pajak dalam memenuhi kewajibannya.

Oleh karena itu, penelitian ini menjadi relevan dan mendesak untuk dilakukan. Dengan mengidentifikasi secara sistematis faktor-faktor penghambat kepatuhan PBB di Kota Kupang dan menganalisis cara-cara penanggulangannya, penelitian ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi kebijakan yang aplikatif bagi Pemerintah Kota Kupang dalam rangka mengoptimalkan penerimaan PBB-P2 untuk keberlanjutan pembangunan daerah.

Tujuan dari jurnal ini untuk mengetahui apa saja faktor – faktor yang menghambat kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan di kota Kupang? Serta, Bagaimana cara mengatasi faktor – faktor yang menjadi penghambat kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan di kota Kupang?.

METODE

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan. Penelitian ini berfokus pada analisis terhadap norma, asas, kaidah, dan doktrin hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan serta bahan pustaka lainnya untuk menjawab isu hukum yang dihadapi, yaitu mengenai faktor penghambat dan upaya mengatasi kepatuhan wajib pajak dalam membayar PBB di Kota Kupang dari perspektif peraturan yang berlaku.

B. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan beberapa pendekatan, yaitu:

1. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang relevan dengan isu hukum yang diteliti. Ini mencakup hierarki peraturan mulai dari konstitusi hingga peraturan daerah yang mengatur tentang Pajak Bumi dan Bangunan, kewajiban Wajib Pajak, serta sanksi hukumnya.

2. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan ini digunakan untuk memahami konsep-konsep hukum yang menjadi dasar penelitian, seperti konsep "kepatuhan hukum", "wajib pajak", "faktor penghambat", dan "sanksi administratif". Analisis konsep ini merujuk pada pandangan para ahli (doktrin) yang relevan.

C. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Sumber data dalam penelitian normatif adalah data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.

1. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang bersifat mengikat, terdiri dari:

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah.
- Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 5 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan.
- Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 2 Tahun 2016 Tentang Pajak Daerah

2. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti:

- Buku-buku teks (literatur) dan jurnal ilmiah yang berkaitan dengan hukum pajak, kepatuhan hukum, dan administrasi publik.

- b. Hasil penelitian sebelumnya, seperti skripsi, tesis, atau disertasi yang relevan dengan topik penelitian.
 3. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum dan ensiklopedia.
- D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan teknik studi kepustakaan (library research) atau studi dokumen. Teknik ini dilakukan dengan cara mengidentifikasi, menginventarisasi, dan menganalisis semua bahan hukum yang relevan dengan permasalahan penelitian, baik yang bersumber dari perpustakaan, dokumen online, maupun pusat data peraturan perundang-undangan.

E. Teknik Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan secara kualitatif. Bahan hukum yang telah terkumpul akan dianalisis dengan metode deskriptif-analitis, yaitu dengan cara menguraikan dan menafsirkan norma-norma hukum yang ada secara sistematis. Selanjutnya, dilakukan penarikan kesimpulan secara deduktif, yaitu dari peraturan yang bersifat umum ditarik kesimpulan terhadap permasalahan yang bersifat khusus untuk menjawab rumusan masalah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Faktor-Faktor Penghambat Kepatuhan Wajib Pajak PBB di Kota Kupang

Meskipun Pemerintah Kota Kupang telah memiliki landasan hukum yang jelas untuk pemungutan PBB, yaitu Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 5 Tahun 2012, realisasi penerimaannya masih menghadapi kendala signifikan. Data menunjukkan adanya tunggakan PBB yang mencapai Rp 2.318.140.557,00 dari tahun 2021-2024, dengan persentase Wajib Pajak yang tidak membayar di Kelurahan Lasiana mencapai 72-75% pada periode yang sama. Hal ini membuktikan bahwa tingkat kepatuhan masih rendah.

Berdasarkan analisis terhadap sumber-sumber yang ada, faktor-faktor penghambat kepatuhan Wajib Pajak PBB di Kota Kupang dapat dikelompokkan menjadi tiga kategori utama:

a. Faktor Ekonomi

Faktor ekonomi menjadi alasan paling dominan yang ditemukan di berbagai studi. Kondisi finansial Wajib Pajak secara langsung memengaruhi kemampuannya untuk membayar pajak. Beberapa aspek utama dari faktor ini adalah:

a) Pendapatan Rendah dan Tidak Stabil

Banyak Wajib Pajak, terutama yang bekerja di sektor informal atau sebagai buruh harian lepas, memiliki pendapatan yang rendah dan tidak menentu. Hal ini menyebabkan mereka kesulitan mengalokasikan dana untuk membayar PBB.

b) Prioritas Kebutuhan Pokok

Wajib Pajak dengan pendapatan terbatas cenderung memprioritaskan pemenuhan kebutuhan pokok sehari-hari (sandang, pangan, papan) dibandingkan kewajiban membayar pajak.

c) Tanggungan Keluarga dan Utang

Beban tanggungan keluarga yang besar serta adanya utang konsumtif sering kali menguras pendapatan, sehingga dana untuk membayar pajak tidak tersedia.

d) Pandangan Pajak sebagai Beban

Sebagian masyarakat masih memandang pajak sebagai beban tambahan atau bahkan pemerasan, bukan sebagai kewajiban untuk kontribusi pembangunan.

b. Faktor Kesadaran dan Pengetahuan Hukum

Rendahnya kesadaran hukum menjadi faktor fundamental kedua yang menghambat kepatuhan. Hal ini bukan hanya tentang mengetahui adanya aturan, tetapi juga memahami esensi dan tujuan dari peraturan tersebut.

- a) Kurangnya Kesadaran akan Kewajiban
Masih banyak masyarakat yang tidak sadar sepenuhnya atas hak dan kewajiban mereka dalam membayar pajak. Kelalaian seperti lupa tanggal jatuh tempo pembayaran sering terjadi.
- b) Kurangnya Pemahaman Fungsi Pajak
Banyak warga yang tidak memahami bagaimana kontribusi PBB mereka digunakan untuk pembangunan daerah dan penyediaan layanan publik. Akibatnya, mereka tidak merasakan urgensi untuk membayar.
- c) Tingkat Pendidikan
Faktor tingkat pendidikan juga memengaruhi kesadaran masyarakat dalam membayar pajak.

c. Faktor Administratif dan Kebijakan Pemerintah

Faktor ini berkaitan dengan kinerja aparat pemerintah (fiskus) dan sistem yang diterapkan dalam proses pemungutan PBB.

- a) Kurangnya Sosialisasi dan Penyuluhan
Upaya pemerintah dalam melakukan penyuluhan atau sosialisasi mengenai PBB dinilai masih kurang efektif. Ketidakikutsertaan masyarakat dalam program penyuluhan yang diadakan karena sibuk bekerja juga menjadi kendala.
- b) Kualitas Pelayanan
Kualitas pelayanan yang diberikan oleh petugas pajak turut berpengaruh. Meskipun beberapa penelitian menyebutkan pelayanan sudah berjalan baik, temuan lain menunjukkan adanya kekurangan seperti petugas yang kurang ramah atau prosedur yang tidak jelas, yang dapat menurunkan minat Wajib Pajak untuk patuh.
- c) Lemahnya Penegakan Sanksi
Sanksi administratif yang diatur dalam peraturan daerah, seperti denda sebesar 2% per bulan, dirasa belum ditegakkan secara optimal. Proses penagihan sering kali berhenti pada surat teguran dan jarang berlanjut ke tindakan paksa (penyitaan), sehingga tidak menimbulkan efek jera.
- d) Masalah Administrasi
Kendala teknis seperti keterlambatan pengiriman Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), data kepemilikan objek pajak yang tidak akurat, atau Wajib Pajak yang berdomisili di luar kota menjadi penghambat. Selain itu, masalah status tanah yang belum memiliki pelepasan hak juga menyulitkan proses pembayaran.

B. Upaya Mengatasi Faktor-Faktor Penghambat Kepatuhan Wajib Pajak

Berdasarkan identifikasi faktor-faktor penghambat di atas, diperlukan strategi yang komprehensif dan terintegrasi untuk meningkatkan kepatuhan Wajib Pajak PBB di Kota Kupang. Berikut adalah beberapa upaya yang dapat dilakukan:

a. Meningkatkan Sosialisasi dan Edukasi Perpajakan

Pemerintah Kota Kupang, melalui Badan Pendapatan Daerah (Bapenda), perlu mengintensifkan program sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat.

- a) Metode Sosialisasi
Kegiatan ini dapat dilakukan melalui berbagai media, seperti pemasangan baliho/spanduk di lokasi strategis, pemanfaatan media sosial, serta penyuluhan langsung ke tingkat komunitas RT/RW.
- b) Materi Edukasi

Materi harus fokus pada peningkatan pemahaman masyarakat mengenai fungsi dan manfaat PBB untuk pembangunan lokal, sehingga mengubah persepsi dari "beban" menjadi "kontribusi".

b. Memperkuat Penegakan Hukum (Sanksi)

Untuk menciptakan efek jera dan meningkatkan disiplin, penegakan sanksi harus dilakukan secara tegas dan konsisten sesuai peraturan yang berlaku.

a) Prosedur Penagihan Aktif

Aparat pajak harus secara proaktif menjalankan prosedur penagihan, mulai dari penerbitan Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD), Surat Teguran, hingga Surat Paksa jika Wajib Pajak tidak menunjukkan itikad baik.

b) Transparansi Sanksi

Masyarakat perlu diinformasikan secara jelas mengenai konsekuensi hukum dan denda jika terjadi keterlambatan atau kelalaian dalam membayar pajak.

c. Perbaikan Sistem Administrasi dan Kualitas Pelayanan

Peningkatan dari sisi internal pemerintah juga memegang kunci penting.

a) Peningkatan Kualitas Pelayanan

Aparat pajak (fiskus) harus senantiasa memperbaiki kualitas pelayanan agar lebih ramah, cepat, tanggap, dan informatif.

b) Kemudahan Akses Pembayaran

Pemerintah perlu mempertimbangkan kebijakan pembayaran yang lebih fleksibel, seperti program cicilan atau perluasan kanal pembayaran secara online (seperti QRIS atau aplikasi mobile) untuk memudahkan Wajib Pajak yang berdomisili jauh atau memiliki keterbatasan waktu.

c) Akurasi Data

Perbaikan dan pembaruan data objek dan subjek pajak secara berkala sangat penting untuk meminimalisir kesalahan administrasi yang dapat menghambat pembayaran.

KESIMPULAN

Kepatuhan wajib pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kota Kupang terhambat oleh tiga faktor utama yang saling berkaitan. Pertama, faktor ekonomi, di mana pendapatan yang rendah dan tidak menentu membuat masyarakat lebih memprioritaskan kebutuhan pokok daripada kewajiban pajak. Kedua, rendahnya kesadaran dan pengetahuan hukum masyarakat mengenai fungsi dan manfaat PBB untuk pembangunan daerah, sehingga pajak masih dianggap sebagai beban. Ketiga, faktor administratif dan kebijakan pemerintah yang belum optimal, mencakup kurangnya sosialisasi yang efektif, lemahnya penegakan sanksi yang tidak memberikan efek jera, serta kualitas pelayanan dan akurasi data yang masih perlu ditingkatkan. Oleh karena itu, untuk mengatasi tunggakan PBB yang signifikan, diperlukan strategi komprehensif yang meliputi intensifikasi sosialisasi dan edukasi, perbaikan kualitas pelayanan dan sistem administrasi, serta penegakan sanksi yang tegas dan konsisten untuk meningkatkan disiplin dan kesadaran masyarakat.

REFERENSI

- Ajima, I., Perseveranda, M. E., & Timuneno, A. Y. W. (2022). Pengaruh kesadaran wajib pajak, pelayanan, jarak tempat tinggal, dan pendapatan terhadap tunggakan pajak bumi dan bangunan. *Jurnal Bisnis, Ekonomi, dan Sains*, 2(2), 364–380.
- Ballo, G. M., Tupen, R. R., & Lamataro, C. W. T. (2024). Penyebab penunggakan pajak bumi dan bangunan dan upaya penanggulangan di Kelurahan Fatululi Kecamatan Oebobo Kota Kupang. *Jembatan Hukum: Kajian Ilmu Hukum, Sosial dan Administrasi Negara*, 1(4), 49–59. <https://doi.org/10.62383/jembatan.v1i4.924>

- Blegur, A., Helan, Y. G. T., & Tupen, R. R. (2024). Pengaturan prosedur pemungutan pajak kendaraan bermotor di Kota Kupang. *Konstitusi: Jurnal Hukum, Administrasi Publik, dan Ilmu Komunikasi*, 1(4), 263–273. <https://doi.org/10.62383/konstitusi.v1i4.227>
- Hapsari, A. F., & Praptoyo, S. (2024). Faktor-faktor yang mempengaruhi kepatuhan wajib pajak dalam melakukan pembayaran pajak bumi dan bangunan. *Jurnal Ilmu dan Riset Akuntansi*, 13(4).
- Pemerintah Kota Kupang. (2012). *Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 5 Tahun 2012*.
- Pemerintah Kota Kupang. (2016). *Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 2 Tahun 2016 tentang Pajak Daerah*. Lembaran Daerah Kota Kupang Tahun 2016 Nomor 02.
- Republik Indonesia. (1945). *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*.
- Republik Indonesia. (1994). *Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan*.
- Republik Indonesia. (2009). *Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*.
- Republik Indonesia. (2022). *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah*.
- Tefa, L., Udju, H. R., & Lamataro, C. W. T. (2025). Tingkat kesadaran hukum masyarakat dalam membayar pajak bumi dan bangunan perkotaan di Kelurahan Lasiana Kota Kupang. *Journal of Administrative and Social Science*, 6(2), 173–182. <https://doi.org/10.55606/jass.v6i2.1978>
- Zogara, A. P. R. P. L., Yohanes, S., & Udju, H. R. (2023). Faktor-faktor yang mempengaruhi kepatuhan hukum masyarakat dalam membayar pajak kendaraan bermotor di Kota Kupang. *Jaksa: Jurnal Kajian Ilmu Hukum dan Politik*, 1(4), 200–218. <https://doi.org/10.51903/jaksa.v1i4.1418>