

Tinjauan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan di Kecamatan Kota Lama Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Tiara Griselda Djawa¹, Josef M. Monteiro², Marlyani A. Seran³, Rafael R. Tupen⁴

^{1,2,3,4} Fakultas Hukum, Universitas Nusa Cendana, Kupang, Indonesia

E-mail: tiaragriseldadjawa31@gmail.com

Article History:

Received: 28 Mei 2026

Revised: 30 Juli 2026

Accepted: 06 Agustus 2026

Keywords: PBB-P2,

Pemungutan Pajak, Pajak Daerah, Kepatuhan Wajib Pajak, Kota Kupang.

Abstrak: Penelitian ini bertujuan menganalisis pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kecamatan Kota Lama berdasarkan Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 1 Tahun 2024 serta mengidentifikasi faktor-faktor yang menghambat efektivitas pemungutannya di Kelurahan Oeba dan Kelurahan Merdeka. Penelitian menggunakan metode hukum empiris dengan pendekatan sosiolegal. Data diperoleh melalui wawancara terhadap 30 informan yang terdiri atas aparatur Badan Pendapatan Daerah, aparat kelurahan, petugas pemungut pajak, dan wajib pajak, serta melalui studi dokumentasi. Analisis data dilakukan secara deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemungutan PBB-P2 telah dilaksanakan melalui tahapan pendataan, penetapan pajak, pembayaran, dan penagihan pajak. Namun, pelaksanaannya belum optimal karena masih ditemukan rendahnya kepatuhan wajib pajak, ketidakakuratan data objek pajak, keterbatasan aparatur pajak, serta belum optimalnya penagihan pajak. Selain itu, terdapat persepsi ketidakadilan dalam penetapan pajak yang memengaruhi kepatuhan sukarela masyarakat. Penelitian ini menyimpulkan bahwa efektivitas pemungutan PBB-P2 di Kecamatan Kota Lama belum tercapai secara maksimal sehingga diperlukan penguatan sosialisasi, pemutakhiran data objek pajak, peningkatan kapasitas aparatur, dan optimalisasi sistem pembayaran berbasis digital.

PENDAHULUAN

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) merupakan salah satu sumber utama Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang memiliki peran strategis dalam mendukung pembiayaan pembangunan dan pelayanan publik di daerah. Dalam sistem desentralisasi fiskal, pemerintah daerah diberikan kewenangan untuk mengelola pajak daerah berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan

Pemerintahan Daerah. Di Kota Kupang, pelaksanaan pemungutan PBB-P2 saat ini mengacu pada Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Regulasi tersebut menjadi dasar hukum baru dalam pelaksanaan pemungutan pajak daerah, termasuk PBB-P2 di Kecamatan Kota Lama.

Meskipun telah memiliki landasan hukum yang jelas, implementasi pemungutan PBB-P2 di Kecamatan Kota Lama masih menunjukkan berbagai permasalahan. Kelurahan Oeba dan Kelurahan Merdeka sebagai wilayah dengan tingkat kepadatan penduduk dan aktivitas ekonomi yang tinggi memperlihatkan adanya ketidakseimbangan antara jumlah ketetapan pajak dan realisasi pembayaran pajak. Berdasarkan data Badan Pendapatan Daerah Kota Kupang tahun 2022–2024, tingkat realisasi penerimaan PBB-P2 di kedua kelurahan tersebut belum mencapai target optimal dan masih menyisakan tunggakan pajak yang cukup besar.

Tabel 1. Target dan Realisasi PBB-P2 Kelurahan Oeba dan Merdeka Tahun 2022–2024

Tahun	Kelurahan	WP Terdaftar	WP Membayar	Ketetapan Pokok (Rp)	Realisasi Pokok (Rp)	Realisasi (%)
2022	Oeba	685	417	169.014.318	124.932.895	73,92
2022	Merdeka	276	172	188.005.598	105.257.437	55,99
2023	Oeba	686	403	211.532.908	154.383.193	72,99
2023	Merdeka	275	168	223.250.866	143.994.168	64,50
2024	Oeba	686	449	211.841.372	159.740.607	75,41
2024	Merdeka	276	165	227.043.700	152.926.124	67,36

Sumber: Badan Pendapatan Daerah Kota Kupang, data diolah tahun 2025.

Data tersebut menunjukkan bahwa tingkat realisasi pembayaran PBB-P2 di Kelurahan Merdeka secara konsisten lebih rendah dibandingkan Kelurahan Oeba. Pada tahun 2024, realisasi pembayaran di Kelurahan Merdeka hanya mencapai 67,36%, sedangkan Kelurahan Oeba mencapai 75,41%. Selain itu, jumlah wajib pajak yang melakukan pembayaran di Kelurahan Merdeka mengalami penurunan dari 172 wajib pajak pada tahun 2022 menjadi 165 wajib pajak pada tahun 2024. Kondisi tersebut menunjukkan masih rendahnya tingkat kepatuhan wajib pajak dalam memenuhi kewajiban pembayaran PBB-P2.

Permasalahan lain terlihat dari tingginya sisa ketetapan pajak yang belum dibayarkan. Pada tahun 2024, sisa ketetapan pajak di Kelurahan Merdeka mencapai sekitar Rp74,1 juta atau 32,64% dari total ketetapan, sedangkan di Kelurahan Oeba mencapai Rp52,1 juta atau 24,59%. Selain itu, ditemukan pula adanya ketimpangan nominal pajak antarobjek pajak yang memiliki karakteristik relatif serupa. Beberapa objek pajak dikenakan pajak dengan nominal tinggi, sementara objek lain dikenakan nominal yang jauh lebih rendah meskipun berada pada lokasi dan kondisi bangunan yang hampir sama. Kondisi ini mengindikasikan adanya persoalan dalam pendataan objek pajak, penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), maupun efektivitas implementasi Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 1 Tahun 2024 di lapangan.

Penelitian mengenai PBB-P2 sebelumnya telah banyak dilakukan, namun masih memiliki fokus yang berbeda dengan penelitian ini. Kaho (2024) meneliti mengenai peran Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah dalam meningkatkan PAD dari sektor pajak daerah di Kota Kupang. Penelitian tersebut lebih berorientasi pada pengelolaan pajak daerah secara umum pada tingkat institusi. Alam (2014) meneliti pengaruh sosialisasi pajak, kesadaran wajib pajak, dan sanksi pajak terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar PBB di Kabupaten Soppeng dengan pendekatan kuantitatif yang berfokus pada perilaku wajib pajak. Sementara itu, Mansyur (2018)

mengkaji pengelolaan PBB-P2 pada Badan Keuangan Kabupaten Mamuju Tengah dengan fokus pada aspek administrasi pengelolaan pajak daerah.

Meskipun penelitian terdahulu telah membahas pengelolaan dan kepatuhan pajak, belum terdapat penelitian yang secara khusus mengkaji implementasi pemungutan PBB-P2 berdasarkan Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 1 Tahun 2024 pada tingkat kelurahan, khususnya di Kelurahan Oeba dan Kelurahan Merdeka Kecamatan Kota Lama. Penelitian sebelumnya juga belum menyoroti secara empiris hubungan antara implementasi regulasi baru, efektivitas pemungutan pajak, ketimpangan ketetapan pajak, dan rendahnya tingkat kepatuhan wajib pajak di wilayah perkotaan Kota Kupang. Dengan demikian, terdapat research gap berupa belum adanya kajian empiris mengenai efektivitas pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 1 Tahun 2024 dalam pemungutan PBB-P2 di tingkat masyarakat.

Berdasarkan permasalahan tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan pemungutan PBB-P2 di Kecamatan Kota Lama berdasarkan Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 1 Tahun 2024, mengidentifikasi faktor-faktor yang menghambat efektivitas pemungutan PBB-P2 di Kelurahan Oeba dan Kelurahan Merdeka, serta merumuskan upaya yang dapat dilakukan untuk meningkatkan efektivitas pemungutan dan kepatuhan wajib pajak dalam pembayaran PBB-P2.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris dengan pendekatan sosiolegal untuk mengkaji pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) berdasarkan Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Pendekatan ini digunakan untuk menganalisis hubungan antara ketentuan hukum dengan praktik pelaksanaannya di lapangan, khususnya terkait efektivitas pemungutan pajak dan kepatuhan wajib pajak.

Penelitian dilaksanakan di Kecamatan Kota Lama, Kota Kupang, dengan fokus pada Kelurahan Oeba dan Kelurahan Merdeka, serta di Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Kupang. Informan penelitian ditentukan secara *purposive sampling* dan terdiri atas aparatur Bapenda, aparatur kelurahan, petugas pemungut PBB, serta wajib pajak di kedua kelurahan tersebut dengan jumlah keseluruhan 30 orang.

Data penelitian terdiri atas data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara terstruktur dengan informan, sedangkan data sekunder diperoleh melalui studi dokumentasi terhadap peraturan perundang-undangan, jurnal, buku, dan dokumen penerimaan PBB-P2. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui wawancara dan studi dokumentasi.

Analisis data dilakukan secara deskriptif kualitatif melalui tahapan reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Keabsahan data diuji menggunakan triangulasi sumber dan triangulasi metode dengan membandingkan hasil wawancara, dokumen resmi, dan data administrasi perpajakan guna memperoleh data yang valid dan dapat dipertanggungjawabkan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perkotaan di Kecamatan Kota Lama Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 1 Tahun 2024

Pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kecamatan Kota Lama dilaksanakan oleh Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Kupang bekerja sama dengan aparat kelurahan dan petugas lapangan. Penelitian difokuskan pada Kelurahan Oeba dan Kelurahan Merdeka karena kedua wilayah tersebut memiliki jumlah wajib pajak dan

potensi penerimaan PBB-P2 yang cukup besar, namun menunjukkan tingkat realisasi pembayaran pajak yang berbeda.

Berdasarkan data Badan Pendapatan Daerah Kota Kupang, jumlah wajib pajak di Kelurahan Oeba relatif lebih banyak dibandingkan Kelurahan Merdeka. Akan tetapi, nilai ketetapan pokok pajak di Kelurahan Merdeka justru lebih tinggi. Kondisi ini menunjukkan bahwa Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di Kelurahan Merdeka lebih besar karena dipengaruhi oleh letak objek pajak dan nilai ekonomis tanah maupun bangunan.

Tabel 1. Target dan Realisasi PBB-P2 Kelurahan Oeba dan Merdeka Tahun 2022–2024

Tahun	Kelurahan	WP Terdaftar	WP Membayar	Ketetapan Pokok (Rp)	Realisasi Pokok (Rp)	Realisasi (%)
2022	Oeba	685	417	169.014.318	124.932.895	73,92
2022	Merdeka	276	172	188.005.598	105.257.437	55,99
2023	Oeba	686	403	211.532.908	154.383.193	72,99
2023	Merdeka	275	168	223.250.866	143.994.168	64,50
2024	Oeba	686	449	211.841.372	159.740.607	75,41
2024	Merdeka	276	165	227.043.700	152.926.124	67,36

Sumber: Badan Pendapatan Daerah Kota Kupang, data diolah tahun 2025.

Data tersebut menunjukkan bahwa tingkat realisasi pembayaran pajak di Kelurahan Oeba cenderung lebih tinggi dibandingkan Kelurahan Merdeka. Pada tahun 2024, tingkat realisasi pembayaran di Kelurahan Oeba mencapai 75,41%, sedangkan Kelurahan Merdeka hanya mencapai 67,36%. Selain itu, jumlah wajib pajak yang melakukan pembayaran di Kelurahan Merdeka mengalami penurunan dari 172 wajib pajak pada tahun 2022 menjadi 165 wajib pajak pada tahun 2024. Kondisi tersebut memperlihatkan bahwa efektivitas pemungutan PBB-P2 di Kecamatan Kota Lama masih menghadapi persoalan kepatuhan wajib pajak.

Secara umum, sistem pemungutan PBB-P2 di Kecamatan Kota Lama menggunakan *official assessment system*, yaitu sistem pemungutan pajak di mana pemerintah daerah melalui Bapenda memiliki kewenangan menentukan besaran pajak terutang wajib pajak. Wajib pajak hanya berkewajiban melakukan pembayaran sesuai Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) yang diterbitkan pemerintah daerah. Hal tersebut sebagaimana disampaikan oleh Bapak Mefrid Nawa selaku Kepala Sub Bidang PBB dan BPHTB yang menyatakan:

“Dalam perpajakan terdapat penetapan yang diatur oleh peraturan daerah masing-masing. Besaran pajak ditentukan berdasarkan ukuran dan luas tanah yang dimiliki.”

Pelaksanaan pemungutan PBB-P2 di Kecamatan Kota Lama menunjukkan bahwa perbedaan tingkat realisasi penerimaan antara Kelurahan Oeba dan Kelurahan Merdeka dipengaruhi oleh efektivitas administrasi perpajakan dan tingkat kepatuhan wajib pajak. Temuan ini sejalan dengan penelitian Mulyawati et al. (2022) yang menyatakan bahwa optimalisasi penerimaan PBB-P2 sangat dipengaruhi oleh kualitas pelayanan administrasi, aksesibilitas pembayaran, dan efektivitas sistem pemungutan pajak. Tingginya nilai ketetapan pajak di Kelurahan Merdeka yang tidak diikuti peningkatan realisasi pembayaran menunjukkan bahwa besarnya potensi pajak tidak otomatis meningkatkan penerimaan apabila tidak didukung kepatuhan wajib pajak dan sistem administrasi yang efektif.

Pertama, Pendataan Subjek dan Objek Pajak

Tahap awal pemungutan PBB-P2 dilakukan melalui pendataan subjek dan objek pajak.

Pendataan ini bertujuan untuk menentukan wajib pajak, luas objek pajak, kondisi bangunan, serta nilai objek pajak yang menjadi dasar penetapan pajak. Berdasarkan hasil penelitian, pendataan dilakukan melalui aplikasi Vitex serta survei langsung di lapangan oleh petugas Bapenda.

Ibu Emilia selaku Kepala Sub Bidang Pengawasan dan Verifikasi menjelaskan bahwa:

“Awalnya proses pemungutan pajak diawali dengan pendataan, kemudian dilakukan perhitungan dan penetapan pajak. Setelah itu dilaksanakan penyebaran dan penagihan SPPT.”

Hal serupa juga disampaikan oleh Bapak Pah B. S. Messakh selaku Kepala Bapenda Kota Kupang:

“Bapenda memiliki petugas pengawas di setiap kelurahan untuk memantau, mengawasi dan mengontrol segala sesuatu yang berkaitan dengan pajak di wilayah kerjanya masing-masing.”

Selain itu, Bapak Jevry Balukh selaku pengelola aplikasi Vitex menjelaskan bahwa pendataan dilakukan secara berkala sesuai perkembangan objek pajak di lapangan.

“Apabila pada data awal jumlah bangunan tercatat sekitar 20 unit, kemudian pada tahun berikutnya bertambah menjadi 50 unit, maka petugas akan melakukan pendataan ulang sesuai kondisi aktual di lapangan.”

Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara prosedural Bapenda telah melaksanakan pendataan sesuai ketentuan Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 1 Tahun 2024. Namun demikian, masih ditemukan ketidaksesuaian data objek pajak di lapangan. Peneliti menemukan adanya bangunan yang telah mengalami perubahan fisik seperti penambahan lantai, perluasan bangunan, maupun perubahan fungsi bangunan, tetapi belum diperbaharui dalam data objek pajak. Selain itu, sebagian wajib pajak juga tidak melaporkan perubahan bangunan secara jujur kepada petugas.

Kondisi tersebut berdampak pada ketidaktepatan penetapan NJOP dan berpotensi mengurangi penerimaan PAD. Hal ini terlihat dari masih besarnya sisa ketetapan pajak, khususnya di Kelurahan Merdeka yang pada tahun 2024 mencapai sekitar Rp74,1 juta. Temuan ini menunjukkan bahwa akurasi pendataan menjadi faktor penting dalam menentukan efektivitas pemungutan PBB-P2.

Berdasarkan temuan diatas dapat dilihat bahwa ketidakakuratan data objek pajak masih menjadi persoalan utama. Banyak perubahan bangunan yang tidak diperbaharui dalam sistem sehingga NJOP tidak mencerminkan kondisi riil objek pajak. Temuan ini relevan dengan kajian Asakawa (2021) dan Hai (2023) yang menegaskan bahwa keberhasilan *Official Assessment System* sangat ditentukan oleh kualitas data objek pajak dan kemampuan administrasi daerah dalam melakukan pemutakhiran data secara berkala. Ketidakakuratan data akan berdampak langsung terhadap ketidaktepatan penetapan pajak dan menurunkan efektivitas penerimaan pajak daerah.

Kedua, Penetapan Pajak dan Penerbitan SPPT

Penetapan pajak dilakukan berdasarkan NJOP yang ditentukan sesuai klasifikasi objek pajak. Penetapan tersebut mempertimbangkan letak tanah, luas tanah, kondisi bangunan, dan nilai ekonomis objek pajak sebagaimana diatur dalam Pasal 12 Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 1 Tahun 2024.

Tabel 2. Tarif PBB-P2 Berdasarkan NJOP

No	NJOP	Tarif
1	NJOP sampai Rp500.000.000	0,1%
2	NJOP di atas Rp500.000.000–Rp1.000.000.000	0,2%
3	NJOP di atas Rp1.000.000.000–Rp2.000.000.000	0,3%
4	NJOP di atas Rp2.000.000.000–Rp5.000.000.000	0,4%
5	NJOP di atas Rp5.000.000.000	0,5%

Sumber: Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 1 Tahun 2024.

Bapak Jevry Balukh menjelaskan bahwa penghitungan pajak dilakukan dengan menjumlahkan NJOP bumi dan bangunan, kemudian dikalikan dengan tarif pajak sesuai klasifikasi NJOP.

$$PBB \text{ Terutang} = \text{Tarif Pajak} \times (NJOP - NJOPTKP)$$

Lebih lanjut, Ibu Emilia menjelaskan bahwa penetapan NJOP dilakukan berdasarkan zona nilai tanah dan spesifikasi bangunan.

“Tanah yang berada di jalan utama memiliki zona nilai tanah yang lebih besar dibandingkan tanah yang berada di jalan kecil. Selain itu, luas bangunan, lantai, plafon, dan bahan bangunan juga mempengaruhi penetapan pajak.”

Temuan penelitian menunjukkan bahwa Bapenda Kota Kupang telah menerapkan mekanisme penetapan berdasarkan klasifikasi NJOP sesuai zona nilai tanah dan spesifikasi bangunan. Namun, penelitian menemukan adanya ketimpangan nominal pajak antarobjek yang memiliki karakteristik relatif serupa. Kondisi ini sejalan dengan penelitian Situmeang dan Adrison (2022) yang menyatakan bahwa ketidakproporsionalan antara NJOP dan kondisi riil objek pajak dapat menimbulkan persepsi ketidakadilan dan meningkatkan *non-compliance* wajib pajak. Dengan demikian, prinsip keadilan pajak tidak hanya bergantung pada regulasi tarif, tetapi juga pada akurasi dan transparansi penetapan pajak.

Ketiga, Pembayaran Pajak

Pembayaran PBB-P2 di Kecamatan Kota Lama dilakukan melalui beberapa mekanisme, yaitu pembayaran langsung di kantor Bapenda, pembayaran melalui kolektor di kelurahan, serta pembayaran digital melalui QRIS dan *mobile banking*. Sistem ini diterapkan untuk mempermudah masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakannya.

Bapak Mefrid Nawa menjelaskan bahwa:

“Cara pembayaran PBB ada tiga, yaitu wajib pajak datang langsung ke kantor Bapenda, melalui kolektor di kelurahan, dan pembayaran melalui aplikasi seperti QRIS atau *mobile banking*.”

Hal tersebut diperkuat oleh keterangan Bapak Ronny Ronaldy selaku Sekretaris Lurah Merdeka yang menyatakan:

“Kelurahan membantu masyarakat melakukan pembayaran melalui *mobile banking* atau mengarahkan masyarakat membayar ke unit Bank NTT terdekat.”

Berdasarkan temuan penelitian dapat dilihat bahwa pemerintah daerah telah menyediakan berbagai alternatif pembayaran seperti pembayaran langsung di kantor Bapenda, kolektor kelurahan, QRIS, dan *mobile banking*. Meskipun demikian, tingkat realisasi pembayaran masih belum optimal, khususnya di Kelurahan Merdeka. Temuan ini mendukung penelitian Andayani et al. (2022) dan Mulyawati et al. (2022) yang menyatakan bahwa inovasi layanan pembayaran

berbasis digital dapat meningkatkan kepatuhan wajib pajak apabila disertai kemudahan akses, sosialisasi, dan kemampuan masyarakat dalam memanfaatkan teknologi pembayaran elektronik. Rendahnya pemahaman teknologi dan keterbatasan akses masyarakat lanjut usia menjadi faktor yang menghambat efektivitas pembayaran digital di lokasi penelitian.

Keempat, Penagihan Pajak

Penagihan pajak dilakukan terhadap wajib pajak yang belum melunasi kewajiban pembayaran PBB-P2 setelah jatuh tempo. Berdasarkan hasil penelitian, penagihan dilakukan melalui penerbitan Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD), pemberian teguran, serta penagihan langsung oleh petugas lapangan bekerja sama dengan aparat kelurahan.

Ibu Agustina Mbaen selaku petugas pemungut pajak menjelaskan bahwa:

“Ada pegawai khusus yang menyerahkan surat tagihan ke kelurahan, kemudian pihak kelurahan dan kolektor menyusun sesuai blok wajib pajak, dan ada juga pegawai yang menagih langsung wajib pajak yang menunggak.”

Selain itu, Ibu Emilia Kana menjelaskan bahwa:

“Kami berkoordinasi dengan lurah dan RT/RW setempat untuk menghubungi wajib pajak atau bertemu langsung dengan wajib pajak.”

Berdasarkan hasil penelitian, proses penagihan pajak di Kecamatan Kota Lama belum sepenuhnya dilaksanakan sesuai tahapan penagihan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Penagihan masih terbatas pada pemberian surat teguran dan pendekatan persuasif, sedangkan tahapan surat paksa, penyitaan, dan pelelangan belum pernah diterapkan.

Tabel 3. Pelaksanaan Tahapan Penagihan Pajak di Kecamatan Kota Lama

Tahapan Penagihan	Pelaksanaan
Surat Teguran	Dilaksanakan
Surat Paksa	Belum dilaksanakan
Penyitaan	Belum dilaksanakan
Pelelangan	Belum dilaksanakan

Temuan ini menunjukkan bahwa pemerintah daerah lebih mengedepankan pendekatan persuasif dan kekeluargaan dibandingkan penegakan hukum yang bersifat represif. Akan tetapi, pendekatan tersebut belum sepenuhnya efektif dalam meningkatkan kepatuhan wajib pajak, terutama di Kelurahan Merdeka yang masih memiliki tunggakan pajak cukup besar. Rendahnya kesadaran masyarakat, keterbatasan jumlah petugas, serta sulitnya menghubungi wajib pajak menjadi kendala utama dalam pelaksanaan penagihan pajak di Kecamatan Kota Lama. Hasil ini sejalan dengan penelitian Ramdan dan Sinaga (2022) yang menyatakan bahwa efektivitas penagihan pajak sangat dipengaruhi oleh konsistensi pengawasan, audit, dan penerapan sanksi administratif. Ketika sanksi tidak diterapkan secara tegas, kepatuhan wajib pajak cenderung menurun dan tunggakan pajak terus meningkat.

Secara keseluruhan, hasil penelitian menunjukkan bahwa efektivitas pemungutan PBB-P2 di Kecamatan Kota Lama dipengaruhi oleh keterkaitan antara kualitas administrasi perpajakan, akurasi data objek pajak, persepsi keadilan pajak, dan kepatuhan wajib pajak. Temuan ini memperkuat pandangan Ilmiyani dan Djamaluddin (2020) serta OECD (2022) yang menegaskan bahwa kepatuhan pajak tidak hanya ditentukan oleh sanksi hukum, tetapi juga oleh kualitas pelayanan publik, transparansi administrasi, dan kepercayaan masyarakat terhadap pemerintah

daerah. Dengan demikian, peningkatan efektivitas pemungutan PBB-P2 memerlukan pendekatan yang tidak hanya berorientasi pada penagihan, tetapi juga pada pembenahan administrasi, edukasi perpajakan, dan peningkatan keadilan sistem perpajakan daerah.

Faktor-Faktor yang Menghambat Pemungutan PBB di Kelurahan Oeba dan Kelurahan Merdeka

Berdasarkan hasil wawancara dan observasi lapangan, ditemukan bahwa pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kelurahan Oeba dan Kelurahan Merdeka masih menghadapi berbagai hambatan. Hambatan tersebut tidak hanya berasal dari masyarakat sebagai wajib pajak, tetapi juga berkaitan dengan kapasitas aparatur pajak dan akurasi sistem pendataan objek pajak. Faktor-faktor tersebut saling berkaitan dan memengaruhi efektivitas pemungutan PBB-P2 di Kecamatan Kota Lama.

Pertama, Rendahnya Kesadaran Hukum Masyarakat

Kesadaran hukum masyarakat menjadi faktor utama yang memengaruhi kepatuhan wajib pajak dalam memenuhi kewajiban pembayaran PBB-P2. Berdasarkan hasil wawancara terhadap 20 wajib pajak di Kelurahan Oeba dan Kelurahan Merdeka, ditemukan bahwa sebagian masyarakat masih memiliki pengetahuan dan pemahaman yang rendah mengenai kewajiban perpajakan.

Tabel 4. Tingkat Pengetahuan Hukum Wajib Pajak

Kelurahan	Tahu	Tidak Tahu
Oeba	8 (80%)	2 (20%)
Merdeka	7 (70%)	3 (30%)
Total	15 (75%)	5 (25%)

Sumber: Hasil wawancara peneliti, 2026.

Data tersebut menunjukkan bahwa sebagian besar responden mengetahui adanya kewajiban membayar PBB-P2, namun masih terdapat 25% responden yang tidak mengetahui aturan tersebut. Responden yang tidak mengetahui umumnya merupakan kelompok lanjut usia dan masyarakat dengan tingkat pendidikan rendah. Oma Dortje Pigawahi (70 tahun) dari Kelurahan Merdeka menyatakan:

“Saya tidak tahu aturan-aturan itu, yang penting adalah membayar apabila sudah diberi surat dari kelurahan.”

Selain pengetahuan hukum yang rendah, pemahaman masyarakat mengenai mekanisme perpajakan juga masih terbatas. Sebagian besar responden tidak memahami cara penetapan pajak, tarif NJOP, maupun kewajiban melaporkan perubahan bangunan kepada petugas pajak.

Tabel 5. Tingkat Pemahaman Hukum Wajib Pajak

Kelurahan	Paham	Kurang Paham	Tidak Paham
Oeba	3 (30%)	4 (40%)	3 (30%)
Merdeka	1 (10%)	4 (40%)	5 (50%)
Total	4 (20%)	8 (40%)	8 (40%)

Sumber: Hasil wawancara peneliti, 2026.

Hanya 20% responden yang benar-benar memahami mekanisme perpajakan. Sebaliknya, 80% responden berada pada kategori kurang paham dan tidak paham. Ibu Magdalena Rihi dari

Kelurahan Merdeka menyatakan:

“Saya tahu membayar PBB itu kalau sudah mendapat surat dari kelurahan. Soal melaporkan perubahan bangunan, saya pikir itu urusan petugas.”

Berdasarkan hasil penelitian, rendahnya kesadaran hukum masyarakat menjadi faktor utama yang menghambat efektivitas pemungutan PBB-P2 di Kelurahan Oeba dan Kelurahan Merdeka. Sebagian besar wajib pajak memang mengetahui adanya kewajiban membayar pajak, tetapi masih memiliki pemahaman yang rendah mengenai mekanisme perpajakan, pelaporan perubahan bangunan, dan dasar penetapan NJOP. Temuan ini sejalan dengan penelitian Wahyudi (2022) dan Yuniarwati (2023) yang menyatakan bahwa kepatuhan wajib pajak sangat dipengaruhi oleh tingkat kesadaran pajak, sosialisasi perpajakan, dan kualitas pelayanan administrasi pajak. Rendahnya pemahaman masyarakat menyebabkan wajib pajak cenderung bersikap pasif dan hanya membayar pajak ketika menerima SPPT tanpa memahami kewajiban administratif lainnya. Kondisi tersebut berdampak pada rendahnya kepatuhan sukarela (*voluntary compliance*) dan meningkatnya tunggakan pajak. Permasalahan lain yang ditemukan adalah adanya persepsi ketidakadilan dalam penetapan pajak. Sebagian wajib pajak merasa bahwa terdapat ketimpangan antara kondisi bangunan dengan besaran pajak yang dibayarkan.

Tabel 6. Persepsi Keadilan Wajib Pajak terhadap Sistem PBB-P2

Kelurahan	Merasa Adil	Merasa Tidak Adil	Tidak Menjawab
Oeba	4 (40%)	5 (50%)	1 (10%)
Merdeka	2 (20%)	7 (70%)	1 (10%)
Total	6 (30%)	12 (60%)	2 (10%)

Sumber: Hasil wawancara peneliti, 2026.

Sebanyak 60% responden merasa sistem pemungutan PBB-P2 belum adil. Ibu Ruth Huma dari Kelurahan Merdeka menyatakan:

“Saya lihat tetangga yang bangun rumah besar, bayar pajaknya sama dengan saya yang rumah kecil. Ini tidak adil.”

Hal yang sama disampaikan oleh Ibu Linda Radja dari Kelurahan Oeba:

“Beta bayar PBB rutin setiap tahun. Tapi kalau tetangga beta yang bangun rumah mewah tapi bayarnya sama dengan beta, itu beta rasa sonde adil.”

Persepsi ketidakadilan tersebut muncul akibat ketidakakuratan data objek pajak di lapangan, khususnya bangunan yang sudah mengalami perubahan tetapi belum diperbaharui dalam sistem perpajakan. Kondisi ini secara tidak langsung memengaruhi tingkat kepatuhan sukarela (*voluntary compliance*) masyarakat. Temuan ini sesuai dengan penelitian Situmeang dan Adrison (2022) serta Hasibuan dan Setyowati (2020) yang menegaskan bahwa persepsi ketidakadilan pajak dapat menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem perpajakan dan memicu ketidakpatuhan. Ketika wajib pajak merasa sistem perpajakan tidak transparan dan tidak proporsional, maka kepatuhan sukarela cenderung menurun karena masyarakat menganggap beban pajak tidak dibebankan secara adil.

Dari sisi perilaku kepatuhan, penelitian menunjukkan bahwa tingkat kepatuhan pembayaran pajak masih relatif rendah dan sebagian besar wajib pajak tidak pernah melaporkan perubahan bangunan secara sukarela.

Tabel 7. Perilaku Kepatuhan Wajib Pajak

Aspek	Kategori	Oeba	Merdeka	Total
Ketepatan Waktu Pembayaran	Selalu Tepat Waktu	5	3	8
	Kadang Terlambat	4	5	9
	Sering Terlambat	1	2	3
Pelaporan Perubahan Bangunan	Melapor Sukarela	0	0	0
	Tidak Melapor	10	10	20

Sumber: Hasil wawancara peneliti, 2026.

Data menunjukkan bahwa tidak ada satu pun responden yang pernah melaporkan perubahan bangunan secara sukarela kepada petugas pajak. Kondisi ini memperlihatkan bahwa kesadaran administratif masyarakat masih sangat rendah. Temuan tersebut mendukung pandangan OECD (2022) dan Hai (2023) yang menyatakan bahwa kepatuhan pajak tidak hanya dipengaruhi oleh sanksi hukum, tetapi juga oleh moral pajak, kepercayaan terhadap pemerintah, dan kemudahan administrasi perpajakan. Ketika masyarakat tidak memahami pentingnya pelaporan objek pajak dan tidak melihat hubungan langsung antara pembayaran pajak dan pelayanan publik, maka kepatuhan cenderung hanya bersifat formal dan bukan kesadaran hukum yang sesungguhnya.

Kedua, Kapasitas dan Kompetensi Aparatur Pajak

Faktor berikutnya yang menghambat pemungutan PBB-P2 adalah keterbatasan kapasitas dan kompetensi aparatur pajak. Berdasarkan hasil penelitian, salah satu kendala utama ialah tidak adanya insentif bagi petugas pemungut pajak sejak tahun 2022 akibat kebijakan efisiensi anggaran daerah.

Ibu Emilia Keneka Pati menjelaskan:

“Pemungut pajak daerah Kota Kupang tidak mendapatkan insentif sejak tahun 2022 karena adanya efisiensi anggaran.”

Tidak adanya insentif berdampak pada motivasi kerja petugas, terutama dalam melakukan penagihan terhadap wajib pajak yang sulit dijangkau. Selain itu, petugas lapangan juga menghadapi kendala teknis berupa sulitnya menemui wajib pajak secara langsung. Temuan ini sejalan dengan penelitian Kiunsi (2022) dan Mulyawati et al. (2022) yang menyatakan bahwa efektivitas administrasi perpajakan sangat dipengaruhi oleh kapasitas kelembagaan, jumlah aparatur, dan kualitas pelayanan petugas pajak. Ketika sumber daya aparatur terbatas, maka efektivitas pengawasan, penagihan, dan pembaruan data objek pajak menjadi rendah sehingga berdampak pada menurunnya realisasi penerimaan pajak daerah.

Bapak Sumantri Soemowinoto selaku petugas pemungut pajak menyatakan:

“Tidak semua wajib pajak berada di tempat atau berdomisili di kelurahan tersebut.”

Kondisi tersebut diperparah dengan masih terbatasnya metode penagihan yang digunakan. Penagihan masih bergantung pada pertemuan langsung antara petugas dan wajib pajak sehingga ketika wajib pajak tidak berada di lokasi, proses penagihan menjadi terhambat.

Selain itu, jumlah petugas pengawas yang terbatas juga menjadi kendala. Di Kelurahan Oeba yang memiliki 686 objek pajak, jumlah petugas pengawas hanya berkisar dua sampai tiga orang. Rasio tersebut menyebabkan pengawasan dan pemutakhiran data objek pajak tidak dapat dilakukan secara optimal.

Temuan penelitian menunjukkan bahwa sistem penagihan pajak masih bergantung pada pertemuan langsung antara petugas dan wajib pajak. Ketika wajib pajak tidak berdomisili di lokasi objek pajak atau sulit ditemui, proses penagihan menjadi terhambat. Kondisi ini menunjukkan

bahwa sistem penagihan berbasis manual masih belum efektif dalam menjangkau seluruh wajib pajak. Temuan tersebut relevan dengan penelitian Andayani et al. (2022) yang menegaskan bahwa inovasi layanan perpajakan berbasis digital dapat meningkatkan aksesibilitas pembayaran dan efektivitas penagihan pajak daerah. Dengan demikian, keterbatasan pemanfaatan teknologi dalam proses penagihan menjadi salah satu faktor yang menghambat optimalisasi penerimaan PBB-P2 di Kecamatan Kota Lama.

Ketiga, Akurasi Data Objek Pajak dan Kualitas Sistem Informasi

Hambatan berikutnya berkaitan dengan akurasi data objek pajak dan kualitas sistem informasi perpajakan. Berdasarkan hasil penelitian, masih ditemukan ketidaksesuaian antara data objek pajak yang tercatat dalam sistem dengan kondisi riil di lapangan.

Bapak Mefrid Nawa menjelaskan:

“Data yang diberikan awal oleh wajib pajak hanya sekian, namun saat pengecekan dilakukan kembali oleh petugas, ternyata luas bangunan yang terdata di SPPT dan di sistem tidak sesuai.”

Ketidaksesuaian tersebut disebabkan oleh dua faktor utama, yaitu ketidakjujuran wajib pajak dalam melaporkan perubahan bangunan dan keterbatasan petugas dalam melakukan pemutakhiran data secara berkala. Akibatnya, NJOP yang ditetapkan sering kali tidak mencerminkan kondisi riil objek pajak.

Selain itu, sistem pendataan masih sangat bergantung pada pengawasan manual oleh petugas lapangan. Ketika petugas tidak aktif melakukan pemantauan, perubahan objek pajak berpotensi tidak terdeteksi. Kondisi ini menunjukkan bahwa sistem informasi perpajakan yang digunakan belum terintegrasi secara optimal untuk mendukung pemutakhiran data secara cepat dan akurat.

Pada aspek akurasi data objek pajak, penelitian menemukan adanya ketidaksesuaian antara data yang tercatat dalam sistem dengan kondisi riil bangunan di lapangan. Banyak perubahan fisik bangunan yang belum diperbaharui dalam sistem sehingga NJOP yang ditetapkan tidak sesuai dengan kondisi sebenarnya. Temuan ini mendukung penelitian Asakawa (2021) dan Hai (2023) yang menegaskan bahwa keberhasilan *Official Assessment System* sangat ditentukan oleh kualitas data objek pajak dan konsistensi pemutakhiran data secara berkala. Ketidakakuratan data menyebabkan penetapan pajak menjadi tidak proporsional dan menimbulkan persepsi ketidakadilan di kalangan wajib pajak. Selain itu, kondisi tersebut juga berpotensi mengurangi penerimaan Pendapatan Asli Daerah karena banyak objek pajak yang belum tercatat sesuai nilai ekonomis sebenarnya.

Hambatan lain yang ditemukan ialah keterbatasan pelayanan dan akses pembayaran pajak, khususnya bagi masyarakat lanjut usia dan wajib pajak yang kurang memahami teknologi digital. Meskipun pemerintah daerah telah menyediakan pembayaran melalui QRIS dan *mobile banking*, sebagian masyarakat masih kesulitan menggunakan layanan tersebut dan lebih bergantung pada pembayaran manual. Temuan ini sesuai dengan penelitian Mulyawati et al. (2022) dan Andayani et al. (2022) yang menyatakan bahwa digitalisasi layanan perpajakan hanya efektif apabila diikuti dengan peningkatan literasi teknologi masyarakat dan kemudahan akses layanan publik. Kurangnya sosialisasi mengenai sistem pembayaran digital menyebabkan inovasi layanan belum sepenuhnya mampu meningkatkan kepatuhan wajib pajak di wilayah penelitian.

Keempat, Kendala Pelayanan dan Akses Pembayaran

Penelitian juga menemukan bahwa sebagian wajib pajak mengalami kesulitan dalam mengakses layanan pembayaran pajak. Meskipun pemerintah daerah telah menyediakan pembayaran melalui kolektor dan aplikasi digital, sebagian masyarakat, khususnya lansia, masih

mengalami kendala akses dan keterbatasan pemahaman teknologi.

Oma Dortje Pigawahi menyatakan:

“Saya sudah lansia, susah kalau harus ke kantor Bapenda bayar pajak. Kadang saya titip saja di tetangga, kadang lupa bayar sampai lewat jatuh tempo.”

Selain itu, beberapa wajib pajak juga mengeluhkan kenaikan NJOP yang dianggap kurang transparan. Ibu Anastacia Adoe dari Kelurahan Oeba menyatakan:

“Tahun lalu beta bayar Rp150.000, tahun ini jadi Rp200.000. Saya tidak tahu alasannya apa.”

Keluhan tersebut menunjukkan bahwa sosialisasi mengenai mekanisme penetapan NJOP dan perubahan tarif pajak belum berjalan optimal sehingga masyarakat belum memahami alasan kenaikan pajak yang mereka terima.

Berdasarkan seluruh temuan tersebut, dapat dipahami bahwa hambatan pemungutan PBB-P2 di Kelurahan Oeba dan Kelurahan Merdeka merupakan hasil dari interaksi berbagai faktor yang saling berkaitan, yaitu rendahnya kesadaran hukum masyarakat, keterbatasan kapasitas aparatur pajak, ketidakakuratan data objek pajak, serta lemahnya sistem pelayanan dan penagihan. Kondisi tersebut berdampak pada rendahnya realisasi penerimaan PBB-P2 dan berpotensi mengurangi Pendapatan Asli Daerah Kota Kupang setiap tahunnya.

Secara keseluruhan, hasil penelitian menunjukkan bahwa hambatan pemungutan PBB-P2 di Kelurahan Oeba dan Kelurahan Merdeka merupakan hasil interaksi antara rendahnya kesadaran hukum masyarakat, keterbatasan kapasitas aparatur pajak, ketidakakuratan data objek pajak, dan lemahnya pelayanan administrasi perpajakan. Temuan ini memperkuat pandangan Ilmiyani dan Djameluddin (2020) bahwa efektivitas pemungutan pajak daerah sangat dipengaruhi oleh kualitas administrasi, keadilan sistem perpajakan, dan tingkat kepercayaan masyarakat terhadap pemerintah daerah. Oleh karena itu, peningkatan efektivitas pemungutan PBB-P2 tidak dapat dilakukan hanya melalui penegakan hukum, tetapi juga memerlukan pembaruan sistem administrasi, peningkatan kualitas pelayanan, edukasi perpajakan, dan penguatan transparansi dalam penetapan pajak daerah.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Kecamatan Kota Lama berdasarkan Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 1 Tahun 2024 telah dilaksanakan melalui tahapan pendataan objek dan subjek pajak, penetapan pajak dan penerbitan SPPT, pembayaran pajak, serta penagihan pajak. Sistem pemungutan yang diterapkan menggunakan *official assessment system*, di mana pemerintah daerah melalui Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) memiliki kewenangan menentukan besaran pajak terutang. Dalam pelaksanaannya, Bapenda telah melakukan kerja sama dengan aparat kelurahan dan petugas lapangan untuk mendukung pemungutan PBB-P2. Namun, implementasi di lapangan belum berjalan optimal, khususnya terkait akurasi data objek pajak, tingkat kepatuhan wajib pajak, serta pelaksanaan penagihan pajak yang masih lebih mengutamakan pendekatan persuasif dibandingkan penegakan hukum secara bertahap sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Penelitian ini juga menemukan bahwa terdapat beberapa faktor utama yang menghambat efektivitas pemungutan PBB-P2 di Kelurahan Oeba dan Kelurahan Merdeka. Faktor pertama adalah rendahnya kesadaran hukum masyarakat yang terlihat dari rendahnya pemahaman wajib pajak mengenai kewajiban perpajakan, mekanisme penetapan pajak, dan kewajiban melaporkan perubahan objek pajak. Faktor kedua ialah keterbatasan kapasitas dan kompetensi aparatur pajak, terutama tidak adanya insentif bagi petugas pemungut sejak tahun 2022, keterbatasan jumlah petugas, serta kesulitan menjangkau wajib pajak yang tidak berdomisili di lokasi objek pajak. Faktor ketiga adalah ketidakakuratan data objek pajak dan belum optimalnya sistem informasi

perpajakan, yang menyebabkan penetapan NJOP sering kali tidak sesuai dengan kondisi riil di lapangan. Selain itu, masih terdapat persepsi ketidakadilan dan kurangnya transparansi dalam penetapan pajak yang memengaruhi tingkat kepatuhan sukarela wajib pajak.

Berdasarkan temuan tersebut, dapat disimpulkan bahwa efektivitas pemungutan PBB-P2 di Kecamatan Kota Lama belum sepenuhnya tercapai karena masih dipengaruhi oleh faktor sosial, administratif, dan teknis yang saling berkaitan. Oleh karena itu, diperlukan upaya perbaikan melalui peningkatan sosialisasi dan edukasi perpajakan kepada masyarakat, pemutakhiran data objek pajak secara berkala, penguatan kapasitas aparatur pajak, optimalisasi sistem pembayaran dan penagihan berbasis digital, serta penerapan penegakan hukum yang lebih konsisten agar penerimaan PBB-P2 dapat meningkat dan mendukung optimalisasi Pendapatan Asli Daerah Kota Kupang.

DAFTAR REFERENSI

- Alam, S. (2014). Pengaruh Sosialisasi Pajak, Kesadaran Wajib Pajak, dan Sanksi Pajak terhadap Kepatuhan Wajib Pajak dalam Membayar Pajak Bumi dan Bangunan di Desa Baringeng Kecamatan Lilirilau Kabupaten Soppeng [Skripsi, Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar]. <http://repositori.uin-alauddin.ac.id/6431/>
- Andayani, W., Prayoga, S., & Hidayati, M. (2022). An Analysis of the Effectiveness of Samsat J'bret Service (West Java Ngabret) During the Covid-19 Pandemic to Improve the Tax Compliance of Motorized Vehicles at the Office of Samsat Bekasi City. *Ilomata International Journal of Tax and Accounting*, 3(4), 371–385. <https://doi.org/10.52728/ijtc.v3i4.570>
- Asakawa, M. (2021). A Comprehensive Assessment of Tax Capacity in Southeast Asia. <https://doi.org/10.22617/tcs210243>
- Hai, Y. (2023). On the Legal System of Tax Voluntary Disclosure Based on Tax Compliance. *Journal of Legal Studies*, 31(45), 38–50. <https://doi.org/10.2478/jles-2023-0003>
- Hasibuan, L. A., & Setyowati, M. S. (2020). Sunset Policy in Local Tax (Vehicle Tax) Reviewed From Equity Principles and Its Impact on Tax Payers Compliance. <https://doi.org/10.2991/assehr.k.200225.013>
- Ilmiyani, B. S. N., & Djamaluddin, S. D. (2020). Provision of Public Goods and Services by the Government and Property Tax Compliance. *Journal of Indonesian Applied Economics*, 8(2), 35–45. <https://doi.org/10.21776/ub.jiae.2020.008.02.4>
- Kaho, N. S. D. (2024). Peran Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah dalam Peningkatan Pendapatan Asli Daerah dari Sektor Pajak Daerah Di Kota Kupang [Skripsi]. Universitas Nusa Cendana.
- Kiunsi, H. B. (2022). Watching the Watcher: Evaluating the Tanzania Revenue Authority in Its Administration of Tax. *Huria Journal of the Open University of Tanzania*, 28(1). <https://doi.org/10.61538/huria.v28i1.973>
- Mansyur, M. (2018). Pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Pada Badan Keuangan Kabupaten Mamuju Tengah [Skripsi, Politeknik STIA LAN Makassar]. <https://eprints.stialanmakassar.ac.id/id/eprint/46/>
- Mulyawati, E., Indupurnahayu, I., & Hurriyaturrohmah, H. (2022). Analysis of Taxpayer Compliance With the Optimization of Rural and Urban Land and Building Tax Revenue in Class a Jonggol Regional Tax UPT. *Jurnal Harmoni Jurnal Akuntansi Dan Keuangan*, 1(2), 100–108. <https://doi.org/10.32832/jharmoni.v1i2.8763>
- OECD. (2022). Tax Morale II: Building Trust between Tax Administrations and Large Businesses.

- OECD Publishing. <https://doi.org/10.1787/7587f25c-en>
- Ramdan, A., & Sinaga, T. S. (2022). Restaurant Tax Audit Analysis in the Order to Test Taxpayer Compliance at Suku Badan Pendapatan Daerah Kota Administrasi Jakarta Selatan in 2021. *Ilomata International Journal of Tax and Accounting*, 3(3), 320–327. <https://doi.org/10.52728/ijtc.v3i3.532>
- Situmeang, M. T., & Adrison, V. (2022). Non-Compliance With Land and Building Tax—Rural and Urban (PBB-P2) in Special Capital Region of Jakarta. *Jurnal Manajemen Pelayanan Publik*, 5(2), 208. <https://doi.org/10.24198/jmpp.v5i2.37020>
- Indonesia, Pemerintah Pusat. (2022). *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757. <https://peraturan.bpk.go.id/Details/195696/uu-no-1-tahun-2022>
- Indonesia, Kota Kupang. (2024). *Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Lembaran Daerah Kota Kupang Tahun 2024 Nomor 01. <https://peraturan.bpk.go.id/Details/281759/perda-kota-kupang-no-1-tahun-2024>
- Wahyudi, S. (2022). Determinants of Taxpayer Compliance With Self Assessment System as a Mediation Variable During the Covid-19 Pandemic. *International Journal of Social Service and Research*, 2(3), 212–224. <https://doi.org/10.46799/ijssr.v2i3.92>
- Yuniarwati, Y. (2023). The Influence of Subjective Norms, Tax Socialization and Tax Administration Services to Msmes Individual Tax Compliance Who Registered at North Jakarta Regional Tax Office. *Ijaeb*, 1(3), 1190–1209. <https://doi.org/10.24912/ijaeb.v1i3.1190-1209>