

**ANALISIS FAKTOR PENYEBAB AKUMULASI PIUTANG PAJAK BUMI
DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-P2)**

(Studi Kasus Badan Pendapatan Daerah Kota Madiun Tahun 2021-2025)

TUGAS AKHIR



OLEH :

IKKO BAYU SETYAWAN

NIM. 2303103008

**PROGRAM STUDI D3 MANAJEMEN PAJAK
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS PGRI MADIUN**

Juli 2026

**ANALISIS FAKTOR PENYEBAB AKUMULASI PIUTANG PAJAK BUMI
DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-P2)**

(Studi Kasus Badan Pendapatan Daerah Kota Madiun Tahun 2021-2025)

TUGAS AKHIR

Diajukan kepada Universitas PGRI Madiun untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Memperoleh Gelar Ahli Madya (A.Md. M) Diploma-3 Manajemen Pajak

OLEH :

IKKO BAYU SETYAWAN

NIM. 2303103008

PROGRAM STUDI D3 MANAJEMEN PAJAK

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

UNIVERSITAS PGRI MADIUN

JULI 2026

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini mahasiswa Program Studi D3 Manajemen Pajak
Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas PGRI Madiun :

Nama : Ikko Bayu Setyawan
NIM : 2303103008
Judul Tugas Akhir : Analisis Faktor Penyebab Akumulasi Piutang Pajak
Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan
(PBB-P2) (Studi Kasus Badan Pendapatan Daerah
Kota Madiun Tahun 2021-2025)

Menyatakan dengan benarnya bahwa Tugas Akhir yang saya buat ini adalah benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri. Hal-hal yang bukan karya saya, dalam tugas akhir ini diberi tanda citasi dan ditunjukkan dalam daftar pustaka. Apabila di kemudian hari terbukti pernyataan saya ini tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan tugas akhir dan gelar yang saya peroleh atas tugas akhir tersebut.

Madiun, 10 Juli 2026

Mahasiswa



Ikko Bayu Setyawan

LEMBAR PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING

Tugas akhir ini oleh Ikko Bayu Setyawan telah diperiksa dan disetujui untuk diuji.

Madiun, 10 Juli 2026

Pembimbing I



Dr. Anny Widiasmara, S.E., M.Si., CSRS

NIDN. 0707097405

Madiun, 10 Juli 2026

Pembimbing II



Aliffianti Safria Ayu Ditta., S.E., M.Ak., CTT

NIDN. 0714128904

LEMBAR PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN PANITIA UJIAN

Tugas Akhir oleh Ikko Bayu Setyawan telah dipertahankan di depan panitia penguji pada hari Selasa tanggal 28 Juli 2026.

Panitia Penguji



Aliffianti Safiria Ayu Ditta, S.E., M.Ak., CTT
NIDN. 0714128904

Ketua



Dr. Anny Widiarmara, S.E., M.Si., CSRS
NIDN. 0707097405

Anggota



Aliffianti Safiria Ayu Ditta, S.E., M.Ak., CTT
NIDN. 0714128904

Anggota



Dr. Anggita Langgeng W, SE., M.Si., Ak., CA., CPA., CRMP
NIDN. 0727078603

Anggota

Mengetahui

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis



Dr. Anggita Langgeng W, SE., M.Si., Ak., CA., CPA., CRMP
NIDN. 0727078603

Mengesahkan

Kaprodi D3 Manajemen Pajak



Aliffianti Safiria A. D, S.E., M.Ak., CTT
NIDN. 0714128904

MOTTO DAN KATA PENGANTAR

MOTTO

“Terbentur, terbentur, terbentur, terbentuk.”

(Tan Malaka)

TUGAS AKHIR INI KUPERSEMBAHKAN KEPADA

*Ayah dan ibu tercinta, dua sosok yang sangat luar biasa,
yang tak pernah membatasi putranya, untuk jadi manusia seperti apa,
dan bermimpi seliar-liarnya, terima kasih selalu memberikan dukungan,
semangat dan do'a dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini.*

KATA PENGANTAR

Puji syukur Penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas rahmat dan hidayah-Nya, sehingga Penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan baik dan lancar serta selesai tepat pada waktunya. Tugas akhir ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat kelulusan dalam rangka memperoleh gelar Ahli Madya Program Studi D3 Manajemen Pajak, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas PGRI Madiun.

Penulis menyadari bahwa tugas akhir ini sangat sulit terwujud sebagaimana yang diharapkan, tanpa bimbingan dan bantuan serta tersedianya fasilitas-fasilitas yang diberikan oleh beberapa pihak. Dengan penuh rasa syukur, Penulis sampaikan terima kasih dan rasa hormat kepada:

1. Teristimewa untuk kedua orang tua, terima kasih atas segala bentuk dukungan, semangat, do'a, nasehat, dan motivasi yang selalu diberikan kepada penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini.
2. Ibu Aliffianti Safiria Ayu Ditta, S.E., M.Ak., CTT., selaku Ketua Program Studi D3 Manajemen Pajak sekaligus Pembimbing II yang selalu memberikan masukan, saran dalam menyusun tugas akhir ini.
3. Ibu Dr. Anny Widiasmara, S.E., M.Si., CSRS., selaku Pembimbing I yang telah memberikan arahan, bimbingan serta membantu secara teknik dalam pengerjaan tugas akhir ini.
4. Bapak Rihan Mustafa Zahri, S.E., M.Ak., selaku Pembimbing Akademik yang telah memberikan ilmu, saran, kritik, motivasi dan evaluasi selama masa perkuliahan.

5. Seluruh Bapak/Ibu Dosen D3 Manajemen Pajak yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan wawasan yang telah diberikan.
6. Staff Program Studi D3 Manajemen Pajak yang telah membantu terkait administrasi penulis.
7. Kepada pihak Badan Pendapatan Daerah Kota Madiun, terima kasih sudah memberikan ruang untuk penulis atas mengizinkan dalam penelitian serta memberikan kesempatan Magang ditahun 2025.
8. Kepada teman sejawatku saudara Ardi Surya Wijaya dan Wisnu Satrio Nugroho, terima kasih atas semangat, saran dan masukan yang telah diberikan.
9. Kepada pihak-pihak yang telah menjalin hubungan baik dengan penulis namun tidak tertulis dalam kata pengantar ini.

Madiun, 9 Juli 2026

Penulis

DAFTAR ISI

SURAT PERNYATAAN.....	ii
LEMBAR PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING.....	iii
LEMBAR PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR ...	iv
MOTTO DAN KATA PENGANTAR	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
ABSTRAK.....	xiv
ABSTRACT	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	19
C. Batasan Penelitian.....	20
D. Tujuan Penelitian.....	21
E. Manfaat Penelitian	21
BAB II LANDASAN TEORI DAN KERANGKA TEORITIS	23
A. Kajian Pustaka	23
1. <i>Grand Theory</i>	23
2. Pajak secara umum	26
3. Sistem pemungutan pajak	29
4. Konsep pajak daerah.....	30
5. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2).....	31
6. Piutang Pajak	35
7. Pembukuan piutang.....	36
8. Klasifikasi piutang	37
7. Sanksi Pajak.....	38
8. Faktor Internal.....	40
9. Faktor Eksternal Pengelolaan Pajak	41

10. Penelitian Terdahulu.....	42
B. Kerangka Pemikiran	49
BAB III METODE PENELITIAN.....	51
A. Bentuk Penelitian Tugas Akhir	51
B. Lokasi dan Waktu Penelitian	52
C. Rancangan Penelitian	53
1. Jenis Penelitian	53
2. Tahapan/Prosedur Penelitian	54
3. Objek Penelitian.....	57
4. Sumber Data	57
5. Teknik Analisis	59
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	61
A. Gambaran Umum Objek Penelitian	61
1. Sejarah singkat Badan Pendapatan Daerah Kota Madiun	61
2. Visi dan Misi Badan Pendapatan Daerah Kota Madiun	62
3. Tugas dan Fungsi Badan Pendapatan Daerah Kota Madiun.....	63
4. Struktur Organisasi Badan Pendapatan Daerah Kota Madiun.....	64
5. Sistem Pengelolaan PBB-P2 di Kota Madiun.....	65
B. Deskripsi Data Penelitian	78
1. Target dan Realisasi Penerimaan PBB-P2 Tahun 2021-2025	78
2. Perkembangan Piutang PBB-P2 Tahun 2021-2025.....	82
3. Kualitas Piutang Berdasarkan Umur Tunggakan.....	84
C. Hasil Penelitian.....	88
1. Faktor Internal.....	89
2. Faktor Eksternal	101
D. Pembahasan	108
1. Analisis Faktor Internal berdasarkan Teori Atribusi	108
2. Analisis Faktor Eksternal Berdasarkan Teori Atribusi	112
E. Rekomendasi Strategis.....	116
1. Faktor Internal.....	116
2. Faktor Eksternal	118
BAB V KESIMPULAN, IMPLIKASI DAN SARAN.....	125

A. Kesimpulan.....	125
1. Faktor Internal yang Memengaruhi Akumulasi Piutang PBB-P2 .	125
2. Faktor Eksternal yang Memengaruhi Akumulasi Piutang PBB-P2	126
B. Implikasi	127
C. Keterbatasan	128
1. Keterbatasan Fokus Penelitian.....	128
2. Keterbatasan Lokasi Penelitian.....	129
3. Keterbatasan Metode Penelitian	129
D. Saran	130
1. Bagi Badan Pendapatan Daerah Kota Madiun	130
2. Bagi Wajib Pajak	130
3. Bagi Peneliti Selanjutnya.....	131
DAFTAR PUSTAKA	132
LAMPIRAN	139
RIWAYAT HIDUP.....	154

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Target dan Realisasi Penerimaan PBB-P2 Tahun 2021-2025.....	6
Tabel 1. 2 Perbandingan Target dan Realisasi Penerimaan Pajak Daerah Tahun 2025.....	8
Tabel 1. 3 Jumlah dan kenaikan piutang PBB-P2 tahun 2021-2025.....	12
Tabel 1. 4 Klasifikasi Piutang Berdasarkan Umur Tunggakan	14
Tabel 2. 2 Pembukuan Piutang Berdasarkan Nilai	36
Tabel 2. 3 Klasifikasi Piutang Berdasarkan Umur Tunggakan	37
Tabel 2. 4 Penelitian Terdahulu.....	43
Tabel 3. 1 Waktu Penelitian	53
Tabel 4. 1 Karakteristik Efektivitas.....	80
Tabel 4. 2 Efektivitas Realisasi Penerimaan PBB-P2 Terhadap Target Penerimaan PBB-P2 Tahun 2021-2025	81
Tabel 4. 3 Pertumbuhan Piutang PBB-P2 Kota Madiun Tahun 2021-2025	82
Tabel 4. 4 Piutang Kategori Lancar Tahun 2021-2025	84
Tabel 4. 5 Piutang Kategori Kurang Lancar Tahun 2021-2025	85
Tabel 4. 6 Piutang Kategori Macet Tahun 2021-2025	87
Tabel 4. 7 Nilai Kriteria Tingkat Kepatuhan Wajib Pajak	93
Tabel 4. 8 Hasil Tingkat Kepatuhan Wajib Pajak Tahun 2021-2025	93

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Keterkaitan Teori Terhadap Fenomena Penelitian	25
Gambar 2. 2 Kerangka Pemikiran	50
Gambar 4. 1 Struktur Organisasi	65
Gambar 4. 2 Skema Alur Pendataan PBB-P2.....	66
Gambar 4. 3 Skema Alur Penerbitan SPPT	67
Gambar 4. 4 Target dan Realisasi Penerimaan PBB-P2 Tahun 2021-2025	79

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Rekap Target dan Realisasi Penerimaan PBB-P2	140
Lampiran 2. Laporan SKPD (Surat Ketetapan Pajak Daerah) – Piutang PBB-P2.....	141
Lampiran 3. Jumlah NOP (Nomor Objek Pajak) PBB-P2	142
Lampiran 4. Hasil Wawancara Informan 1 BAPENDA Kota Madiun	143
Lampiran 5. Hasil Wawancara Informan 2 BAPENDA Kota Madiun	147
Lampiran 6. Dokumentasi Penelitian	153