

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
KEPATUHAN WAJIB PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DI
KECAMATAN FATULEU BARAT**

MARISNA YESANDI OEINA

21190003

SKRIPSI

Diajukan kepada Fakultas Ekonomi

Guna Memenuhi Sebagai Dari

Persyaratan – Persyaratan Untuk Mencapai

Gelar Sarjana Akuntansi



FAKULTAS EKONOMI

UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA

KUPANG

2026

LEMBAR PENGESAHAN

ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
KEPATUHAN WAJIB PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DI
KECAMATAN FATULEU BARAT

MARISNA YESANDI OEINA
21190003



Menyetujui

Pembimbing I

Mesri W.M. Mahafe, SE., M.Sc
NUPTK: 0837762663231272

Pembimbing II

Herry A. Manuhulu, S.Sos., M.Si., Ak
NUPTK : 7734767668230312

Mengesahkan

Pt. Dekan Fakultas Ekonomi

Ir. Yohanes Mervanto, M.Si, Ph. D
NUPTK: 3835745646130132

Ketua program studi akuntansi

Heruy C. Fanggidhe, SE., M. Ak
NUPTK: 3540769670230282

SKRIPSI

**ANALISIS FAKTOR- FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KEPATUHAN
WAJIB PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DI KECAMATAN FATULEU**

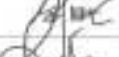
BARAT

MARISNA YESANDI OEINA

21190003



**Telah di pertahankan di depan Dewan Penguji
Pada tanggal: 06 Februari 2026**

Penguji Utama	Dr. Christian D. Manu, SE., M.Sc., Ak	
Penguji Anggota	Helda M. Ala, SE., M.Si	
Pembimbing I	Meari W.N. Manafe, SE., M.Sc	
Pembimbing 2	Herry Aprilia Manubulu, S.Sos., M.Si Ak	

SUSUNAN DEWAN PENGUJI

**SKRIPSI INI TELAH DI TERIMA SEBAGAI SALAH SATU
PERSYARATAN UNTUK MEMPEROLEH GELAR SARJANA
AKUNTANSI**


Plt. Dekan Fakultas Ekonomi
Dr. Yuliana Mervyanto, M.Si, Ph.D
NUPTK: 3835745646130132

Ketua program Studi Akuntansi


Herry C. Faggidae, SE., M.Ak
NUPTK: 3540769670230282



UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA
FAKULTAS EKONOMI

Jl. Adisucipto, PO. Box. 147, Oesapa, Kupang, NTT-Indonesia, 85228
(0380) 881667, (0380) 881677,
ukawfe25@gmail.com, <http://ukaw.ac.id>

SURAT PERNYATAAN UJIAN SKRIPSI

Yang Bertanda Tangan Dibawah Ini :

Nama : Marisa Yesandi Ocina
Nim : 21190003
Program Studi : Akuntansi

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang saya buat dengan judul : **Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kepatuhan Wajib Pajak Bumi Dan Bangunan Di Kecamatan Fatulen Barat**, yang diusulkan dalam skema penelitian skripsi untuk tahun akademik 2025/2026 bersifat original dan belum pernah diteliti oleh peneliti lain/peneliti sebelumnya.

Bilamana dikemudian hari ditemukan ketidak sesuaian dengan pernyataan ini, maka saya bersedia dituntut dan proses sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya dan sebenar-benarnya

Kupang, 29 Januari 2026

Mengetahui
Dekan
KUPANG

Hermi B. Hina, SE., M.Si
NIDN 20030704067230152

Yang Menyatakan
Mahasiswa

Marisa Yesandi Ocina
NIM. 21190003



UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA
FAKULTAS EKONOMI

Jl. Adisucipto, PO. Box. 147, Desapa, Kupang, NTT-Indonesia, 85226
(0380) 881667, (0380) 881677,
ukirwfe25@gmail.com, http://ukirw.ac.id

BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI

Pada Hari Jumat Tanggal Enam Bulan Februari Tahun Dua Ribu Dua Puluh Enam, Telah Dilaksanakan Ujian Skripsi Terhadap Mahasiswa S1 Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Kristen Artha Wacana.

Nama : Marisa Yesandi Ocina
Tempat Tanggal Lahir : Nausen, 27 maret 2002
NIM : 21190003
Jurusan/Prodi : Ekonomi/Akuntansi
Judul Skripsi : Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan Fatuleu Barat

Yang telah dibimbing Oleh:

Pembimbing I : Mesri W.N Manafe, SE, M.Sc
Pembimbing II : Herry Aprilia Manubulu, S.Sos., M.Si., Ak

Dengan hasil sebagai berikut:

Dinyatakan : LULUS *) Dengan Nilai : ...84...
Huruf Mutu : ...A...

Rekapitulasi Nilai Hasil Ujian Skripsi Sebagai Berikut:

Nama Penguji	Status Penguji	SKOR	Nilai
Dr. Christian Daniel Mama, S.E., M.Sc., Ak	Ketua	82 X 40%	32.8
Helda M Ala, S.E., M.Si	Anggota	82 X 20%	16.4
Mesri W.N Manafe, SE, M.Sc	Anggota	87 X 20%	17.4
Herry Aprilia Manubulu, S.Sos., M.Si., Ak	Anggota	87 X 20%	17.4
Jumlah Nilai Akhir	100%		84

Kupang, 6 Februari 2026

Pt Dekan Fakultas Ekonomi

Dr. Yohanes Merryanto, M.Si, Ph.D
NIP/TK/383745646130132

MOTO

“Segala Perkara Dapat Ku Tanggung Didalam Dia
Yang Memberi Kekuatan KepadaKu.”
(Filipi 4:13)

Mintahlah, Makan Akan Diberikan KepadaMu;
Carilah, Maka Kamu Akan Mendapat;
Ketoklah, Maka Pintu Akan Dibukakan Bagimu.
(Matius 7:7)

”Tangan Yang Terlipat Dalam Doa,
Kepala Yang Tertunduk dalam Kerendahan Hati,
Tidak Akan Pulang Dengan Tangan Kosong.
Karna Setiap Doa Dan Usaha Selalu Melahirkan KEMENANGAN”
(“Ora Et Labora”)

“Tidak Cepat, Tidak Mudah, Tapi Selesai”
“Aku Sampai Meski Tertatih”

“Bila Esok Nanti Kau Sudah Lebih Baik, Jangan Lupa Masa- Masa SulitMu
Ceritakan Kembali Pada Dunia, CaraMu Merubah Peluh Jadi Senyum”.

PERSEMBAHAN

Penulis menyadari bahwa keberhasilan dalam penulisan ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung berupa material, maupun spiritual, oleh karna itu dengan rasa hormat teriring doa dan limpah terima kasih penulis sampaikan kepada:

1. Tuhan Yesus Kristus atas rahmat, dan karena kasih, anugerah, dan pertolongan Mu, penulis mampu melewati setiap kesulitan selama proses penyusunan skripsi ini. Ketika penulis merasa lemah, Engkau memberi kekuatan, ketika hampir berhenti, Engkau mengingatkan untuk tetap berdiri, dan ketika langkah terasa berat, Engkau setia menuntun. Apabila skripsi ini dapat terselesaikan, semua itu bukanlah karena kuat dan hebatnya penulis, melainkan semata-mata karena kebaikan dan penyertaan Tuhan yang tidak pernah meninggalkan. Segala pujian, hormat, dan kemuliaan penulis kembalikan hanya kepada Tuhan Yesus Kristus , yang setia dari awal hingga akhir.
2. Untuk yang terkasih Kedua orang tua penulis, Bapa Marlex Y. N Oeina dan Mama Thersesia D. Oeina, Talan, Terima kasih yang tak terhingga penulis sampaikan kepada papa dan mama tercinta. Dari tanah yang sederhana, dari kehidupan yang penuh keterbatasan, kalian berdua telah menjadi teladan, kekuatan, pengorbanan, dan kasih tanpa syarat. dua orang tua hebat yang yang selau mengusahakan anaknya menempuh pendidikan setinggi-tingginya telah membuktikan bahwa cinta orang tua jauh lebih

besar dari segala hal, terimakasih untuk kerja keras yang papa dan mama lakukan. Dengan tangan yang terbakar matahari dan badan yang lelah karena bekerja papa dan mama tetap berusaha memenuhi segala kebutuhan, diam tanpa keluh, tapi penuh tanggung jawab, Penulis tahu, papa dan mama sering menahan capek, menahan rasa cukup, hanya supaya anakmu bisa lanjut sekolah. Terima kasih karena papa dan mama tidak pernah menyerah, meskipun hidup tidak selalu mudah. Kiranya kasih Tuhan yesus kristus selalu menyertai setiap usaha, kerja dan selalu diberi umur panjang ;

3. Kepada kedua adik tercinta Ika Oeina dan Ilfan Oeina, yang selalau mendukung dan mendoakan selama kuliah hingga penulisan skripsi ini, untuk Ika mohon maaf karna kaka yang terlambat menyelesaikan kuliah, Ika harus menundah kuliah tahun ini, ingatt Tahun depan harus pulang dan harus kuliah;
4. Orangtua Wali, Nene, Om On, Tanta Se, Ibu Pendeta, Pak Pendeta, Kaka, Adi dan semua keluarga yg ada dikupang yang selalau mendukung dan mendoakan penulis, trimakasih sudah jadi rumah tempat penulis berpulang dan menjadi keluarga yang menerima dengan penuh kasih, trimakasih untuk setiap doa dan dukungan setiap nasehat dan perhatian, hingga melewati setiap proses dan akhirnya menyelesaikan penyusunan skripsi ini;

5. Bapa Kici, Mama Kici, Adik Etwin dan Hen, yang sudah menjadi penopang dalam perjalanan pendidikan penulis untuk semua keluarga besar Oeina, Ngik yang selalau dukung dan mendoakan penulis hingga penyusunan skripsi ini;
6. kepada sahabat seperjuangan Rena Samanta Bria, untuk semua dukungan, selalau suport selama perkuliahan hingga penulisan skripsi, selalau memberi nasihat dan selalau mendukung penulis
7. Teman seperjuangan yang sudah membantu penulis selama perkuliahan, dan juga selama penulisan skripsi selalau membantu dan memberi masukan, Nike, Bilbert, Julius, Jesika, Jekson, Julio, Mario, Putra, Menina dan Teman- Teman yang selalu membantu dan mendukung penulis, yang tidak dapat penulis sebutkan namanya satu per satu,
8. Kaka Andra Mbuik yang selalu membantu dan mendukung penulis
9. Teman - teman Akuntansi Kelas A 21 yang mendukung dan membantu penulis selama masa perkuliahan.
10. Almamater tercinta Universitas Kristen Rrtha Wacana Kupang
11. Dan yang terakhir Terima kasih kepada diri sendiri yang telah bertahan dan berjuang hingga titik ini. Terima kasih karena tetap berdiri meski sering jatuh, tetap menulis meski rasa lelah dan sakit datang berulang kali, dan tetap melangkah meski sering kali hampir ingin menyerah. Dalam proses panjang penyusunan skripsi ini, ada air mata, ada rasa takut gagal, ada malam-malam yang penuh cemas, bahkan tubuh yang tak selalu kuat. Namun, diri ini tetap memilih untuk tidak berhenti, tetap bekerja, dan terus

berusaha. Ucapan terima kasih ini adalah wujud penghargaan bagi diri sendiri, karena sudah mampu melewati semua sakit, letih, dan keraguan dengan hati yang sabar dan tekad yang kuat. Semoga segala perjuangan ini menjadi pengingat berharga bahwa diri ini ternyata mampu, dan bahwa setiap luka serta lelah hanyalah bagian dari jalan menuju keberhasilan. Terima kasih karena tidak menyerah, hingga akhirnya mimpi ini bisa diwujudkan.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan yang masah esa, karna berkat rahmat, cinta, dan kasih sayang, penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kepatuhan Wajib Pajak Bumi Dan Bangunan Di Kecamatan Fatuleu Barat, Skripsi ini diajukan untuk memenuhi syarata untuk mencapai gelar serjana Akuntansi (S.AK) Pada Fakultas Ekonomi, Universitas Kristen Artha Wacana Kupang, Namun karya ini tidak akan selesai tanpa orang-orang tercinta disekeliling saya yang medukung dan mebantu. Terima kasih yang tulus saya sampaikan kepada

1. Prof. Dr. Ir. Godlief Neonufa, MT selaku Rektor Pada Universitas Kristen Artha Wacana Kupang.
2. Bapak Ir. Yohanes Merryanto, M.Si, Ph.D selaku Plt. Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Kristen Artga Wacana Kupang.
3. Ibu Herny C. Fanggidae, SE., M.Ak selaku Ketua Program Studi Akuntansi.
4. Ibu Mesri W.M. Manafe, SE.,M.Sc Dosen Pembimbing I dan Ibu Herry A. Manubulu, S.Sos.,M.Si.,Ak Dosen Pembimbing II yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pikiran serta sabar dalam membimbing dan membantu memberi arahan yan bermanfaat agar penulis dapat menyelesaikan penelitian dan penulisan skripsi ini.
5. Bapak/Ibu Dosen yang telah yang telah memberikan ilmu dan penjelasan selama awal kuliah perkuliahan hingga proses penulisan skripsi ini, yang tidak sempat penulis sebutkan satu-persatu.

6. Bapak Marlexx Y. N Oeina dan mama Theresia D.Oeina Talan, untuk usaha kerja keras doa yang tidak pernah putus buat penulis
7. Seluruh Masyarakat Kecamatan Fatuleu Barat khususnya Wajib Pajak di Kecamatan Fatuleu Barat yang telah bersedia meluangkan waktu untuk berpartisipasi dalam pengisian kuesioner, kepada camat fatuleu barat, dan kepala desa, aparat desa yang telah memberikan izin, dukungan selama proses penelitian berlangsung, serta kepada semua pihak yang telah membantu, baik secara langsung maupun tidak langsung, sehingga penelitian ini dapat berjalan dengan lancar dan terselesaikan dengan baik.
8. Rekan-rekan seperjuangan dan sahabat-sahabat terbaik yang selalu memberikan semangat, tawa, dan energi positif.
9. Teman-teman seperjuangan kelas A Akuntansi angkatan 2021 yang senantiasa mendukung dan membantu penulis selama studi ini.

Akhir kata, penulis berharap semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang membacanya dalam pengembangan ilmu dibidang perpajakan, penulis menyadari masih terdapat banyak kekurangan, oleh karena itu dengan segala kerendahan hati penulis membuka diri terhadap kritik dan saran yang membangun demi kesempurnaan karya ini dimasa mendatang.

Penulis

Marisna Yesandi. Oein

DAFTAR ISI

COVER

LEMBAR PENGESAHAN..... i

MOTO ii

PERSEMBAHAN iii

KATA PENGANTAR vii

DAFTAR ISI..... ix

DAFTAR TABEL..... xi

DAFTAR GAMBAR..... xiii

ABSTRAK.....xiv

BAB1 PENDAHULUAN..... I

1.1 LATAR BELAKANG1

1.2 MASALAH PENELITIAN5

1.3 PERSOALAN PENELITIAN.....6

1.4 TUJUAN PENELITIAN..... 6

BAB II LANDASAN TEORI..... 9

2.1 LANDASAN TEORI 9

2.2 KONSEP – KONSEP PENELITIAN.....27

2.3 HIPOTESIS DAN KERANGKA DASAR PEMIKIRAN29

BAB III METODE PENELITIAN 35

3.1 POPULASI DAN SAMPEL 35

3.2 TEKNIK PENGUMPULAN DATA.....36

3.3 KONSEP INDIKATOR EMPIRIK.....37

3.4 TEKNIK ANALISIS DATA.....	38
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	42
4.1. GAMBARAN OBJEK PENELITIAN.....	42
4.2. ANALISIS PENDAHULUAN.....	46
4.3. UJI ASUMSI KLASIK	61
4.4 ANALISIS LANJUTAN.....	67
4.5. BAHASAN HASIL ANALISIS.....	72
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	76
5.1. KESIMPULAN	76
5.2. SARAN	78
DAFTAR PUSTAKA	79
LAMPIRAN.....	83

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Indikator empirik dan skala pengukuran konsep.....	37
Tabel 4.1 Jenis kelamin responden.....	43
Tabel 4.2 Usia responden	44
Tabel 4.3 Pendidikan responden	45
Tabel 4.4 Pekerjaan responden.....	45
Tabel 4. 5 Data pemahaman pajak	47
Tabel 4.6 Data transparansi penggunaan dana pajak.....	48
Tabel 4.7 Data persepsi negatif terhadap pemerintah	50
Tabel 4.8 Data sistem administrasi pajak yang rumit	51
Tabel 4.9 Data penghasilan yang rendah.....	54
Tabel 4.10 Data kepatuhan wajib pajak	55
Tabel 4.11 Uji statistik deskriptif.....	57
Tabel 4.12 Uji validitas pemahaman pajak	57
Tabel 4.13 Uji validitas transparansi penggunaan dana pajak	58
Tabel 4. 14 Uji validitas persepsi negatif terhadap pemerintah	61
Tabel 4.15 Uji validitas sistem administrasi pajak yang rumit	58
Tabel 4.16 Uji validitas penghasilan	59

Tabel 4.17 Uji validitas kepatuhan wajib pajak	59
Tabel 4.18 Uji reabilitas	60
Tabel 4.19 Uji normalitas	61
Tabel 4.21 Uji multikolineritas.....	64
Tabel 4.22 Uji regresi.....	65

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 kerangka berpikir.....	34
Gambar 4.19 Diagram scatterplot.....	63
.....	

ABSTRAK

Penelitian ini membahas mengenai kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan dikecamatan fatuleu barat, Kabupaten kupang. Pajak bumi dan bangunan merupakan salah satu sumber penting pendapatan Asli Daerah (PAD) yang digunakan untuk membiayai pembangunan dan pelayanan publik ditingkat daerah, oleh karena itu tingkat kepatuhan masyarakat dalam membayar PBB sangat menentukan keberhasilan pemerintah daerah dalam mencapai target penerimaan pajak. Permasalahan yang mendasari penelitian ini adalah masih rendahnya tingkat pemenuhan wajib pajak PBB di Kecamatan Fatuleu Barat. Berdasarkan data yang diperoleh, jumlah wajib pajak yang belum melunasi kewajiban PBB masih cukup besar, sehingga target penerimaan pajak belum tercapai secara optimal. Penelitian ini membahas mengenai kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak bumi dan bangunan dikecamatan fatuleu barat, Kabupaten kupang. Pajak bumi dan bangunan merupakan salah satu sumber penting pendapatan Asli Daerah (PAD) yang digunakan untuk membiayai pembangunan dan pelayanan publik ditingkat daerah, oleh karena itu tingkat kepatuhan masyarakat dalam membayar PBB sangat menentukan keberhasilan pemerintah daerah dalam mencapai target penerimaan pajak. Permasalahan yang mendasari penelitian ini adalah masih rendahnya tingkat pemenuhan wajib pajak PBB di Kecamatan Fatuleu Barat. Berdasarkan data yang diperoleh, jumlah wajib pajak yang belum melunasi kewajiban PBB masih cukup besar, sehingga target penerimaan pajak belum tercapai secara optimal.

Metode Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan metode survei melalui penyebaran kuesioner kepada wajib pajak PBB di lima desa di Kecamatan Fatuleu Barat, yaitu Desa Nuataus, Poto, Kalali, Naitae, dan Tuakau.. Kuesioner disusun berdasarkan indikator-indikator yang mewakili masing-masing variabel penelitian dan diukur menggunakan skala Likert. Data yang terkumpul kemudian dianalisis menggunakan regresi berganda linier dengan bantuan program IBM SPSS versi 24. Sebelum dilakukan analisis regresi, data penelitian terlebih dahulu diuji melalui uji validitas dan uji reliabilitas untuk memastikan bahwa instrumen penelitian layak digunakan. Selanjutnya dilakukan uji asumsi klasik yang meliputi uji normalitas, uji multikolinearitas, dan uji heteroskedastisitas. Hasil uji asumsi klasik menunjukkan bahwa data penelitian memenuhi persyaratan untuk dilakukan analisis regresi linier berganda.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa dari kelima variabel independen yang diuji, hanya variabel pemahaman pajak yang berpengaruh positif dan signifikan terhadap kepatuhan wajib pajak, Sedangkan Variabel Transparansi penggunaan dana pajak tidak berpengaruh signifikan

terhadap kepatuhan wajib pajak, Variabel persepsi negatif terhadap pemerintah tidak berpengaruh signifikan terhadap kepatuhan wajib pajak, variabel sistem administrasi pajak, juga tidak berpengaruh signifikan terhadap kepatuhan wajib pajak, dan variabel penghasilan yang rendah juga tidak berpengaruh signifikan terhadap kepatuhan wajib pajak.

Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa, faktor utama yang mempengaruhi kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan (PBB) di kecamatan fatuleu barat adalah pemahaman pajak. Sedangkan faktor transparansi penggunaan dana pajak, persepsi negatif terhadap pemerintah, sistem administrasi pajak, dan penghasilan yang rendah tidak menunjukkan pengaruh signifikan secara statistik dalam penelitian ini. Penelitian ini memberikan kesan bahwa upaya peningkatan pemenuhan wajib pajak PBB sebaiknya difokuskan pada peningkatan pemahaman pajak masyarakat melalui sosialisasi, edukasi, dan pendampingan yang berkelanjutan. Dengan meningkatnya pemahaman masyarakat mengenai pajak, diharapkan tingkat pemenuhan wajib pajak PBB di Kecamatan Fatuleu Barat dapat meningkat secara berkelanjutan.

Penelitian ini menunjukkan bahwa, pemerintah daerah perlu peningkatan pemenuhan kewajiban pajak bumi dan Bangunan perlu difokuskan pada upaya peningkatan pemahaman pajak masyarakat melalui kegiatan sosialisasi, edukasi, dan pendampingan yang dilakukan secara berkelanjutan. Dengan pemahaman pajak yang lebih baik, masyarakat diharapkan semakin menyadari pentingnya kewajiban membayar pajak Bumi dan Bangunan (PBB), sehingga tingkat kepatuhan wajib pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di Kecamatan Fatuleu Barat dapat meningkat secara berkelanjutan.

Kata kunci: Kepatuhan wajib pajak PBB, pemahaman pajak, transparansi dana pajak, sistem administrasi pajak, penghasilan rendah.