

**PENGARUH PAJAK BUMI DAN BANGUNAN(PBB) DAN BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN(BPHTB)
TERHADAP KEPATUHAN WAJIB PAJAK DAERAH DI
GUNUNG TUA KECAMATAN PADANG BOLAK**

SKRIPSI

Oleh:
RESTI AZIMA ISNAINI SIREGAR
148330120



**PROGRAM STUDI AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2018**

**PENGARUH PAJAK BUMI DAN BANGUNAN(PBB) DAN BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN(BPHTB)
TERHADAP KEPATUHAN WAJIB PAJAK DAERAH DI
GUNUNG TUA KECAMATAN PADANG BOLAK**

SKRIPSI

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh
Gelar Sarjana di Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Medan Area



Oleh:
RESTI AZIMA ISNAINI SIREGAR
148330120

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2018**

Judul Skripsi : Pengaruh Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Daerah di Gunung Tua Kecamatan Padang Bolak.

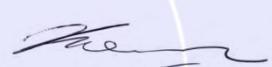
Nama : Resti Azima Isnaini Siregar
NPM : 148330120
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis

Disetujui Oleh
Komisi Pembimbing


Dra. Retnawati Siregar, Msi
Pembimbing I


Drs. Halomoan Situmorang, Ak, MMA
Pembimbing II


Drs. Husein Hendi, SE, Msi
Dekan


Ilham Ramadhan Nasution, SE, Ak, Msi, CA
Ka. Prodi Akuntansi

Tanggal Lulus : 02 Oktober 2018

HALAMAN PERNYATAAN

Saya menyatakan bahwa skripsi yang saya susun, sebagai syarat memperoleh gelar sarjana merupakan hasil karya tulis saya sendiri. Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan skripsi ini yang saya kutip hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah, dan etika penulisan ilmiah.

Saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya peroleh dan sanksi-sanksi lainnya dengan peraturan yang berlaku, apabila dikemudian hari ditemukan adanya plagiat dalam skripsi ini.

Medan, 02 Oktober 2018



Resti Azima Isnaini Siregar
148330120



**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS
AKHIR/SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

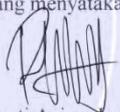
Sebagai sivitas akademik Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Resti Azima Isnaini Siregar
NPM : 148330120
Program Studi : Akuntansi
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis
Jenis Karya : Tugas Akhir/Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Medan Area **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul : Pengaruh Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Daerah di Gunung Tua Kecamatan Padang Bolak beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalihmedia/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan tugas akhir/skripsi/tesis saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Medan
Pada Tanggal : Desember 2018
Yang menyatakan


(Resti Azima Isnaini Siregar)

ABSTRAK

Penelitian Ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui Pengaruh Pajak Bumi dan Bangunan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan secara parsial dan simultan Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Daerah di Gunung Tua Kecamatan Padang Bolak.

Penelitian ini adalah tipe penelitian Asosiatif. Penelitian ini dilakukan pada tahun 2018. Populasi penelitian dalam penelitian ini adalah masyarakat yang dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan yaitu sebanyak 13.532 objek pajak, pengambilan sampel menggunakan metode purposive sampling, jumlah sampel yang ditentukan yaitu $(13.523/136,23 = 99,26)$ yang dibulatkan menjadi 100 wajib pajak yang terdaftar di BPKPAD Kabupaten Padang Lawas Utara tahun 2014-2017. Sumber data dalam penelitian ini adalah data primer yang diperoleh dari responden melalui angket atau kuesioner dan data sekunder yang diperoleh melalui dokumen dan bukti-bukti dari BPKPAD kabupaten Padang lawas utara. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah statistik deskriptif yaitu dengan menjabarkan dan mendiskripsikan data yang dikumpulkan dengan menggunakan uji validasi, uji reabilitas, uji normalitas, uji multikolinearitas, uji heteroskedastisitas, uji hipotesis, uji parsial dan uji simultan.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan baik secara parsial maupun bersama-sama berpengaruh terhadap kepatuhan wajib pajak.

Kata Kunci : Pajak Bumi dan Bangunan, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, dan Kepatuhan Wajib Pajak

ABSTRACT

This research was conducted with the aim to find out the Effect of Land and Building Taxes and Fees for Acquisition of Land and Building Right partially and simultaneously to the Compliance of Dacrah Tapayers in Gunung Tua, Padang Bolak District.

This research is an associative type of research. This research was conducted in 2018. The research population in this study were people who were subject to Land and Building Taxes namely 13.612 tax object, sampling using the purposive sampling method, the number of samples determined that is $(13.612/137,12 = 99,27)$ which rounded up to 100 taxpayer registered at BPKPAD North Padang Lawas district in 2014-2017. The source of data in this study is primary data obtained from respondenst through questionnaires and secondary data obtained through documents and evidence from BPKPAD in north Padang lawas district. The data analysis technique used in this study is descriptive statistics, namely hearing and not describing the data collected using validations test, reliability test, normality test, multicollinearity test, heteroscedasticity test, hypothesis test, partial test and simultaneous test.

The results of this study indicate that Land and Building Taxes and Fees for Acquisition of Land and Building right both partially and jointly effect on taxpayer compliance.

Keywords : Land and Building Taxes, Fees for Acquisition of Land and Building Right, and Compliance Taxpayers.

RIWAYAT HIDUP

Peneliti dilahirkan di Sihopuk Baru pada tanggal 12 april 1996 dari ayah Jaharuddin Siregar dan ibu Masidar Hasibuan. Peneliti merupakan putri kelima dari 6 bersaudara. Tahun 2014 peneliti lulus dari SMAN 5 Medan dan di tahun yang sama peneliti terdaftar sebagai mahasiswa Fakultas Ekonomi Universitas Medan Area dan tahun 2018 penelili lulus dari Universitas Medan Area.



KATA PENGANTAR

Alhamdulillah puji dan syukur kehadiran Allah SWT, serta Shalawat dan salam selalu dilimpahkan kepada Nabi besar Muhammad SAW. Karena berkat rahmat dan Hidayah-nya peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini, yang berjudul **“Pengaruh Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Daerah Di Gunung Tua Kecamatan Padang Bolak”**.

Peneliti menyadari bahwa masih banyak kekurangan mengingat keterbatasan pengetahuan dan kemampuan peneliti, dalam penyusunan dan penulisan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan, bimbingan serta dukungan dari berbagai pihak, Cukup banyak kesulitan yang peneliti temui dalam penulisan skripsi ini, tetapi Alhamdulillah dapat peneliti atasi dan selesaikan dengan baik. Oleh karena itu dalam kesempatan ini dengan segala kerendahan hati peneliti ingin menyampaikan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng,M.Sc, Selaku Rektor Universitas Medan Area
2. Bapak Dr. Ihsan Efendi SE,Msi. Selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Medan Area
3. Bapak Ilham Ramadhan Nasution, SE ,Msi, Ak, CA. Selaku ketua Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Medan Area.
4. Ibu Dra. Retnawati Siregar, Msi. Selaku Pembimbing Satu yang telah membantu peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini.

5. Bapak Drs. Halomoan Situmorang, Ak, MMA. Selaku Pembimbing Dua yang telah membantu peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini.
6. Ibu Dra. Hj. Rosmaini, Ak, MMA, Selaku Sekretaris yang telah membantu peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini.
7. Bapak Ahmad Rosyidi Nasution, SE selaku Kasubbid Pendataan dan Penetapan PBB dan BPHTB yang telah membantu peneliti selama melakukan penelitian di Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah Kabupaten Padang Lawas Utara.
8. Papa Jaharuddin Siregar dan Mamak MasIdar Hasibuan atas jasa-jasanya, kesabarannya, doa, dan support baik dari segi moril ataupun materi dan tidak pernah lelah dalam mendidik dan memberikan cinta yang tulus dan ikhlas kepada peneliti sejak kecil.
9. Kepada saudara-saudara tercinta Raja Lottung Siregar SH, Abdullah Sani Siregar SE, Muhammad Syahrani Siregar, dr. Henni Mahrani Siregar dan Elda Angraini Siregar yang telah banyak membantu peneliti.
10. Kepada teman spesial peneliti Perwira Harahap S.Kep. Ns, yang selalu siap sedia membantu, mensupport dan menemani peneliti menyelesaikan skripsi ini.
11. Kepada teman-teman seperjuangan atas kebersamaan dan bantuan yang berarti bagi peneliti, Sri Wahyu Ningsi, Yunita Pratami Sembiring, Rulliyah Wati, dan Miftahul Jannah
12. Semua pihak yang terkait yang telah banyak membantu dalam menyelesaikan skripsi ini.

Akhir kata peneliti mengucapkan terimakasih dan peneliti berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak dan semoga amal baik yang telah diberikan kepada peneliti mendapat balasan dari Allah SWT.

Medan, Juli 2018
Hormat Peneliti

Resti Azima Isnaini Sireagar



DAFTAR ISI

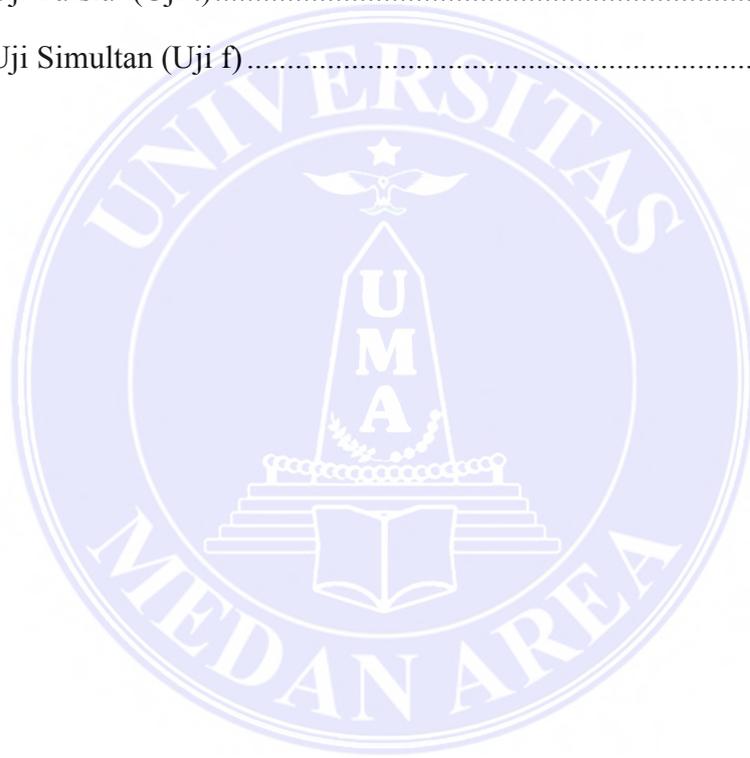
	Halaman
ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
RIWAYAT HIDUP	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
DAFTAR ISI.....	vii
DARTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR.....	xi
BAB I : PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Perumusan Masalah	4
1.3 Tujuan Penelitian	4
1.4 Manfaat Penelitian	4
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	6
2.1 Teori – teori.....	6
2.1.1 Otonomi daerah dan Desentralisasi	6
2.1.2 Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan	6
2.1.3 Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan	14
2.1.4 Kepatuhan Wajib Pajak Daerah.....	25
2.2 Penelitian Terdahulu	26
2.3 Kerangka Konseptual	27
2.4 Hipotesis	28
BAB III : METODE PENELITIAN.....	29
3.1 Jenis, Lokasi, dan Waktu Penelitian	29
3.1.1 Jenis Penelitian	29
3.1.2 Lokasi Penelitian	29
3.1.3 Waktu Penelitian.....	29
3.2 Populasi dan Sampel Penelitian.....	30
3.2.1 Populasi Penelitian.....	30
3.2.2 Sampel Penelitian	31
3.3 Defenisi Operasional dan Variabel Penelitian	32
3.4 Jenis dan Sumber Data.....	34
3.4.1 Jenis Data.....	34
3.4.2 Sumber Data	35
3.5 Teknik Analisis Data.....	35
3.5.1 Uji Kualitas Data	35
3.5.2 Uji Asumsi Klasik.....	36
3.5.3 Regresi Linear Berganda	37
3.5.4 Koefisien Determinasi	38
3.5.5 Uji Hipotesis	38

3.5.5.1 Uji Parsial (Uji t)	38
3.5.5.2 Uji Simultan (Uji f)	39
BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	40
4.1 Gambaran Umum Obyek Penelitian	40
4.1.1 Struktur Organisasi	41
4.1.2 Karakteristik Wilayah	44
4.1.3 Karakteristik Wajib Pajak	47
4.1.4 Karakteristik Data Penelitian	47
4.1.5 Karakteristik Responden	48
4.2 Visi dan Misi BPKPAD Padang Lawas Utara	50
4.2.1 Visi	50
4.2.2 Misi	50
4.3 Statistik Deskripsi Jawaban Responden	51
4.3.1 Variabel PBB	51
4.3.2 Variabel BPHTB	54
4.3.3 Variabel Kepatuhan Wajib Pajak	57
4.4 Uji Kualitas Data	59
4.4.1 Uji Validitas	59
4.4.2 Uji Reabilitas	60
4.5 Uji Asumsi Klasik	61
4.5.1 Uji Normalitas	61
4.5.2 Uji Multikolinearitas	62
4.5.3 Uji Heteroskedistisitas	63
4.6 Analisis Regresi Linear Berganda	64
4.7 Koefisien Determinasi	65
4.8 Uji Hipotesis	66
4.8.1 Uji Parsial (Uji t)	66
4.8.2 Uji Simultan (Uji f)	67
4.9 Pembahasan	68
4.9.1 Pajak Bumi dan Bangunan	69
4.9.2 Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan	69
4.9.3 Kepatuhan Wajib Pajak	70
BAB V SIMPULAN DAN SARAN	71
5.1 Simpulan	71
5.2 Saran	71
DAFTAR PUSTAKA	73
LAMPIRAN	75

DAFTAR TABEL

NO. Tabel	Judul	Halaman
II. 1	Penelitian Terdahulu.....	26
III.1	Rencana Waktu Penelitian	30
IV.1	Karakteristik Wilayah	44
IV.2	Karakteristik Wajib Pajak	47
IV.3	Data Kuesioner Responden.....	47
IV.4	Persentase Usia Responden.....	48
IV.5	Persentase Status Responden	49
IV.6	Persentase Tingkat Pendidikan	49
IV.7	Persentase Lama Menjadi Wajib Pajak Responden.....	50
IV.8	X1. Pernyataan 1	52
IV.9	X1. Pernyataan 2	52
IV.10	X1. Pernyataan 3	53
IV.11	X1. Pernyataan 4	54
IV.12	X1. Pernyataan 5	54
IV.13	X2. Pernyataan 1	55
IV.14	X2. Pernyataan 2	56
IV.15	X2. Pernyataan 3	56
IV.16	X2. Pernyataan 4	57
IV.17	X2. Pernyataan 5	57
IV.18	Y. Pernyataan 1	58
IV.19	Y. Pernyataan 2	58
IV.20	Y. Pernyataan 3	59
IV.21	Y. Pernyataan 4	59

IV.22 Uji Validitas	60
IV.23 Uji Reabilitas.....	61
IV.24 Uji Normalitas.....	62
IV.25 Uji Multikolinearitas.....	63
IV.26 Uji Heteroskedasitas.....	64
IV.27 Analisis Linear Regresi Berganda.....	64
IV.28 Koefisien Determinasi.....	66
IV.29 Uji Parsial (Uji t).....	67
IV.30 Uji Simultan (Uji f).....	68



DAFTAR GAMBAR

NO. Gambar	Judul	Halaman
II 1	Kerangka Konseptual	28
IV.1	Struktur Organisasi	41
IV.2	Peta Infrastruktur Kabupaten Padang Lawas Utara.....	46



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Akhir pemerintahan orde baru merupakan langkah awal bagi bangsa Indonesia untuk berpindah kebijakan yang semula sentralisasi menjadi kebijakan desentralisasi dalam bentuk otonomi daerah. Penerapan desentralisasi ini diharapkan mampu mengatasi permasalahan pada era orde baru. Penyelenggaraan desentralisasi pemerintahan di Indonesia dimulai sejak tahun 2001, dengan ditetapkannya Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang pemerintahan daerah yang kemudian disempurnakan dengan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1999 tentang perimbangan keuangan pusat dan daerah yang kemudian disempurnakan pula dengan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004. Sejak dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang penyelenggaraan otonom daerah, Pemerintah memberikan kebebasan bagi masing-masing daerah untuk menghimpun sumber dana, mengatur dan mengelola pembangunan daerahnya dengan potensi dan kapasitas yang dimiliki keuangan daerah tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Melalui penerapan otonomi daerah maka pemerintah daerah memiliki wewenang untuk menggali daerahnya masing-masing. Kebijakan pemerintah pusat ini tentu akan berdampak positif bagi pemerintah daerah dalam mengelola keuangan daerahnya sendiri. Meningkatkan kesejahteraan penduduk suatu daerah tidaklah mudah, dalam proses penyelenggaraan pelaksanaan kegiatan dan mengelola keuangan rumah tangga sendiri pemerintah daerah harus memiliki

sumber dana yang mencukupi dan dana tersebut akan meningkat dari tahun ke tahun.

Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004, sumber-sumber keuangan daerah dalam penyelenggaraan otonomi daerah terdiri atas Pendapatan Asli Daerah (PAD), Dana Perimbangan, Pinjaman Daerah dan lain-lain pendapatan yang sah. Semakin besar Pendapatan suatu daerah maka tingkat kemandirian daerah akan semakin tinggi. Bagi negara Indonesia yang sedang meningkatkan pembangunan disegala bidang menuju masyarakat yang adil dan makmur, selain dari aspek sumber daya manusia, sumber daya alam, dan sumber daya lainnya, aspek penunjang dalam keberhasilan pencapaian tujuan pembangunan nasional adalah salah satunya ketersediaan dana pembangunan baik yang diperoleh dari sumber-sumber pajak maupun non pajak.

Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas kepemilikan hak atas bumi dan bangunan yang ada di atasnya yang nilainya diatas nilai jual objek pajak tidak kena pajak (NJOPTKP). Intinya pajak bumi dan bangunan ini dikenakan kepada semua wajib pajak yang mempunyai hak atas objek pajak bumi dan bangunan yang ada di atasnya. Dasar hukum pajak bumi dan bangunan tertuang dalam Undang-Undang Republik Indonesia No 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang kemudian terjadi perubahan atas Undang-Undang tersebut menjadi Undang-Undang Republik Indonesia No. 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan bangunan.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan pajak yang dikenakan atas dasar perolehan hak atas tanah dan bangunan. Perolehan hak

atas tanah atau bangunan merupakan suatu perbuatan atau peristiwa hukum yang menyebabkan diperolehnya hak atas tanah atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Hak atas tanah dan bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang dibidang pertanahan dan bangunan.

Salah satu cara untuk mengoptimalkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah dengan meningkatkan kepatuhan wajib pajak PBB dan BPHTB. Kepatuhan wajib pajak adalah wajib pajak yang disiplin dan taat, serta tidak memiliki tunggakan atau keterlambatan penyetoran pajak. Salah satu upaya untuk meningkatkan kepatuhan wajib pajak adalah memberikan pelayanan yang baik kepada wajib pajak. Pelayanan yang diberikan kepada wajib pajak merupakan pelayanan publik yang lebih diarahkan sebagai suatu cara pemenuhan kebutuhan masyarakat dalam rangka pelaksanaan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pelayanan pada wajib pajak bertujuan untuk menjaga kepuasan wajib pajak yang nantinya diharapkan dapat meningkatkan kepatuhan wajib pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakannya.

Berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih jauh tentang Pajak Bumi dan Bangunan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan apakah ada pengaruhnya terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Daerah yang akan dituangkan dalam skripsi yang berjudul “ **Pengaruh Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Daerah di Gunung Tua Kecamatan Padang Bolak**”

1.2 Perumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Apakah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) berpengaruh terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Daerah di Gunung Tua Kecamatan Padang Bolak?
2. Apakah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan berpengaruh terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Daerah di Gunung Tua Kecamatan Padang Bolak?
3. Apakah Pajak Bumi dan Bangunan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan secara bersamaan berpengaruh terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Daerah di Gunung Tua Kecamatan Padang Bolak?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun Tujuan dalam penelitian ini antara lain sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pengaruh Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Daerah.
2. Untuk mengetahui pengaruh Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Daerah.
3. Untuk mengetahui pengaruh Pajak Bumi dan Bangunan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Daerah.

1.4 Manfaat Penelitian

1. Bagi Penulis

Penelitian dan penulisan skripsi ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan wawasan yang berkaitan dengan pajak bumi dan bangunan dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terhadap kepatuhan wajib pajak daerah.

2. Bagi Pihak Dinas Pendapatan Daerah

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada pihak Dispenda Khususnya Kabupaten Padang Lawas Utara, tentang bagaimana pengaruh pajak bumi dan bangunan dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terhadap pendapatan asli daerah, sehingga pemerintah daerah bisa mengoptimalkan penerimaan daerah khususnya di sektor PBB dan BPHTB serta diharapkan bisa lebih bijak dalam mengalokasikan sumber dana yang diterimanya baik yang berasal dari Pendapatan Asli Daerah (PAD) maupun dana perimbangan dari pemerintah pusat, sehingga tujuan pembangunan nasional dapat tercapai.

3. Bagi Pihak Lain

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan bisa dijadikan sebagai informasi, serta dapat memberikan tambahan wawasan dan pemahaman kepada pembaca tentang bagaimana pengaruh Pajak Bumi dan Bangunan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Daerah di Gunung Tua Kecamatan Padang Bolak.

BAB II

LANDASAN TEORITIS

2.1 Teori – teori

2.1.1 Otonomi Daerah dan Desentralisasi

Dalam rangka melaksanakan otonomi daerah sebagian diatur dalam Undang-Undang No 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah yang telah dirubah dengan Undang-undang No 8 Tahun 2005 menyatakan pemberian otonomi daerah kepada daerah didasarkan atas dasar Desentralisasi dalam wujud otonomi yang luas. Penyelenggaraan otonomi daerah disamping merupakan amanat konstitusi juga merupakan kebutuhan obyektif dalam penyelenggaraan pemerintah saat ini. Pola penyelenggaraan Pemerintah yang sentralistik dimasa lalu sudah tidak sesuai lagi karena disamping tidak efisien biayanya mahal juga tidak sesuai dengan perkembangan kehidupan masyarakat yang telah berubah baik karena faktor internal, maupun eksternal. Agar mampu menjalankan perannya tersebut, daerah diberikan kewenangan yang seluas-luasnya disertai dengan pemberian hak dan kewajiban menyelenggarakan otonomi daerah dalam kesatuan sistem penyelenggaraan Pemerintah Negara.

2.1.2 Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut Soemitro, (2003), pajak adalah iuran rakyat yang dikumpulkan untuk menjadi Kas Negara berdasarkan undang-undang dengan tiada mendapatkan jasa timbal (kontra prestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum. Definisi tersebut dikoreksinya yang berbunyi sebagai berikut, Pajak adalah peralihan kekayaan dari pihak rakyat kepada Kas Negara untuk membiayai pengeluaran rutin dan

surplusnya digunakan untuk public saving yang merupakan sumber utama untuk membiayai publik.

Pengertian dasar tentang pajak bumi dan bangunan dikemukakan di beberapa istilah dalam pembahasan pajak bumi dan bangunan yaitu : (a) Bumi, yang dimaksud dengan bumi dalam Undang-undang Nomor 12 tahun 1994 tentang pajak bumi dan bangunan adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya; (b) Bangunan, yang dimaksud dengan bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan untuk tempat tinggal, tempat usaha dan tempat yang diusahakan; (c) Nilai jual objek pajak (NJOP), yang dimaksud NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, nilai objek pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Objek Pajak pengganti. Pajak bumi dan bangunan adalah pajak negara yang sebagian besar penerimaannya merupakan pendapatan daerah yang antara lain dipergunakan untuk penyediaan fasilitas yang juga dinikmati oleh pemerintah pusat dan pemerintah daerah. Oleh karena itu wajarlah jika pemerintah pusat juga ikut membiayai penyediaan fasilitas tersebut melalui pembayaran pajak bumi dan bangunan.

Bumi dan bangunan memberikan keuntungan dan/atau kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik bagi orang atau badan yang mempunyai suatu hak atasnya atau memperoleh manfaat dari padanya, dan oleh karena itu wajar apabila mereka diwajibkan memberikan sebagian dari manfaat atau kenikmatan yang diperolehnya kepada negara melalui pajak. Sistem perpajakan yang berlaku

selama ini, khususnya pajak kebendaan dan pajak kekayaan, telah menimbulkan beban pajak berganda bagi masyarakat dan oleh karena itu perlu diakhiri melalui pembaharuan sistem perpajakan yang sederhana, mudah, adil, dan memberikan kepastian hukum. Sesuai dengan amanat yang terkandung dalam garis-garis besar haluan negara perlu diadakan pembaharuan sistem perpajakan yang berlaku dengan sistem yang memberikan kepercayaan kepada wajib pajak dalam melaksanakan kewajiban serta memenuhi haknya dibidang perpajakan sehingga dapat mewujudkan dan peningkatan kesadaran kewajiban perpajakan serta meratakan pendapatan masyarakat (Muhammad Rusjdi:2004).

a. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan

Yang menjadi subjek pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan, dengan demikian tanda pembayaran/pelunasan pajak bukan merupakan bukti pemilik hak.

b. Objek Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut Anastasia dan Lilis (2014 : 437) Objek pajak bumi dan bangunan adalah bumi dan atau bangunan. Klasifikasi objek pajak diatur oleh Menteri Keuangan. Klasifikasi bumi dan bangunan adalah pengelompokan bumi dan bangunan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman serta untuk memudahkan perhitungan pajak yang terutang. Dalam menentukan klasifikasi bumi/tanah diperhatikan faktor letak, peruntukan, pemanfaatan, kondisi lingkungan dan lain-lain. Sedangkan dalam menentukan klasifikasi bangunan diperhatikan faktor bahan yang digunakan, rekayasa, letak, kondisi lingkungan

dan lain-lain. Objek pajak yang tidak dikenakan pajak bumi dan bangunan adalah objek pajak yang :

- a. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum dibidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan;
- b. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu;
- c. Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak;
- d. Digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
- e. Digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional oleh yang ditentukan oleh Menteri keuangan.

Tidak untuk memperoleh keuntungan

Yang dimaksud dengan tidak memperoleh keuntungan adalah bahwa objek pajak itu diusahakan untuk melayani kepentingan umum, dan nyata-nyata tidak ditujukan untuk mencari keuntungan. Hal ini dapat diketahui antara lain dari anggaran dasar dan anggaran rumah tangga dari yayasan/badan yang bergerak dalam bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan, dan kebudayaan nasional tersebut. Termasuk pengertian ini adalah hutan wisata milik Negara sesuai pasal 2 nomor 5 tahun 1967 tentang ketentuan-ketentuan pokok kehutanan negara sesuai pasal 2 undang-undang nomor 5 tahun 1967 tentang pokok kehutanan (Psl 3/1/P).

Contoh :

- Pesantren atau sejenis dengan itu
- Madrasah
- Tanah wakaf
- Rumah sakit umum

c. Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan

Pengertian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) menurut Mardiasmo (2016:382) adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenisnya, atau nilai perolehan baru atau NJOP pengganti.

Sesuai dengan keputusan direktur jenderal pajak nomor 16/PJ.6/1998 tanggal 30 desember 1998 tentang pengenaan pajak bumi dan bangunan maka objek PBB dapat dikelompokkan menjadi beberapa sektor yaitu :

1. Sektor perkebunan, kehutanan dan pertambangan
 - a. Sektor perkebunan adalah objek PBB yang meliputi areal perusahaan benih, penanaman baru, perluasan, perubahan jenis tanaman, penganekaragaman jenis tanaman termasuk sarana penunjangnya.
 - b. Sektor kehutanan adalah objek PBB yang meliputi areal perusahaan hutan dan budidaya hutan.
 - c. Sektor pertambangan adalah objek PBB yang meliputi areal usaha penambangan bahan-bahan galian dan semua golongan yaitu bahan galian strategis, bahan galian vital dan bahan galian lainnya.
2. Sektor Perdesaan dan perkotaan

Sektor perdesaan dan perkotaan adalah objek pajak bumi dan bangunan yang meliputi kawasan pertanian, perumahan, perkantoran, pertokoan, industri serta objek khusus perkotaan. Selain itu ada juga objek pajak yang diatur secara khusus yaitu :

- (1) Usaha bidang perikanan adalah semua usaha perorangan atau badan hukum yang memiliki izin usaha untuk menangkap atau membudidayakan sumberdaya ikan, termasuk semua jenis ikan biota perairan lainnya serta menyimpan, mendinginkan atau mengawetkan ikan untuk tujuan komersial.
- (2) Objek pajak perairan adalah laut wilayah indonesia beserta perairan pedalaman indonesia.
- (3) Objek pajak khusus adalah objek pajak yang memiliki jenis konstruksi khusus baik ditinjau dari segi bentuk, material pembentukan maupun keberadaannya memiliki arti yang khusus seperti jalan Tol, Pelabuhan laut/sungai/udara, Lapangan Golf, Industri Semen/Pupuk, PLTA, PLTU dan PLTG, Pertambangan, tempat rekreasi, dan lain-lain yang sejenis.

d. Tarif Pajak Bumi dan Bangunan

Tarif merupakan ketentuan hukum pajak materai yang sangat penting. Pasal 5 UU PBB menetapkan tarif sebesar 0,5% atau 5%. Tarif besarnya sama dengan tarif pajak kekayaan, yang digantikan oleh PBB.

e. Cara menghitung Pajak Bumi dan Bangunan

Agar pembayaran PBB dapat berjalan dengan baik sesuai dengan ketentuan pembayaran. Menurut Mardiasmo (2016:389) bahwa unsur-unsur yang harus diketahui agar dapat menghitung pajak bumi dan bangunan adalah sebagai berikut

1. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yakni NJOP Bumi dan Bangunan

2. Nilai Jual Kena Pajak (NJKP) yakni 20% atau 40% dari NJOP
3. Tarif tunggal 0.5%
4. NJOPTKP (Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak) yakni ditetapkan secara regional paling tinggi sebesar Rp. 12.000.000

Sehingga besarnya pajak terutang dengan cara mengalikan tarif pajak dengan NJKP. Cara perhitungan pajak dapat dilakukan dengan rumus berikut :

$$\begin{aligned} \text{Pajak Bumi dan Bangunan} &= \text{Tarif Pajak} \times \text{NJKP} \\ &= 0,5\% \times \{\text{Persentase NJKP} \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP})\} \end{aligned}$$

Rumus Perhitungan PBB :

$$\begin{aligned} \text{PBB Terhutang} &= \text{Tarif} \times \text{NJKP} \\ &= 0,5\% \times 20\% \text{ atau } 40\% \times \text{NJOP}, \text{ (sehingga} \\ &\text{dari rumus asal ini dapat dijabarkan menjadi) :} \\ &= 0,5\% \times 20\% \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP}) \\ &= 0,5\% \times 20\% \times \text{NJOP} \\ &= 0,5\% \times 40\% \times (\text{NJOP} - \text{NJOPTKP}) \\ &= 0,5\% \times 40\% \times \text{NJOP} \end{aligned}$$

Catatan : NJOP = NJOP Bumi x NJOP Bangunan

NJOPTKP = ditetapkan secara regional paling tinggi Rp. 12.000.000,-

f. Tata cara pembayaran dan penyetoran

Tata cara pembayaran dan penyetoran Pajak Bumi dan Bangunan adalah sebagai berikut :

1. Pajak yang terutang berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) harus dilunasi selambat-lambatnya 6 bulan sejak tanggal diterimanya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang oleh Wajib Pajak.
2. Pajak yang terutang berdasarkan Surat Ketetapan Pajak (SKP) harus dilunasi selambat-lambatnya 1 bulan sejak tanggal diterimanya surat ketetapan pajak oleh wajib pajak.
3. Pajak yang terutang pada saat jatuh tempo pembayaran tidak dibayar atau kurang dibayar, dikenakan denda administrasi sebesar 2% sebulan dari jumlah yang tidak atau kurang dibayar, yang dihitung dari saat jatuh tempo sampai dengan hari pembayaran untuk jangka waktu paling lama 24 bulan, bagian dari bulan dihitung penuh 1 bulan.
4. Denda administrasi sebagaimana dimaksud pada nomor 3 ditambah utang pajak yang belum atau kurang dibayar ditagih dengan Surat Tagihan Pajak (STP), dan harus dilunasi selambat-lambatnya 1 bulan sejak tanggal diterimanya Surat Tagihan Pajak oleh Wajib Pajak.
5. Jumlah pajak yang terutang berdasarkan Surat Tagihan Pajak yang tidak dibayar pada waktunya ditagih dengan surat paksa.
6. Menteri keuangan dapat melimpahkan kewenangan penagihan pajak kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I dan Bupati dan atau walikota Kepala Daerah Tingkat II.

Pembayaran atau penyetoran Pajak Bumi dan Bangunan baik yang tercantum dalam SPPT, SKP maupun STP dilakukan di :

- a. Bank Pemerintah (Bank Persepsi)
- b. Kantor Pos dan Giro

c. Petugas pemungut yang ditunjukkan (collector) secara resmi. Petugas yang ditunjuk tersebut harus menyetorkan hasil penagihan setiap hari ke tempat pembayaran yaitu Bank Persepsi/Kantor Pos dan Giro.

g. Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan dalam hal-hal tertentu

Terdapat perlakuan khusus terhadap pengenaan pajak bumi dan bangunan khususnya untuk Perguruan Tinggi Swasta (PTS) dan Rumah Sakit Swasta dipandang tidak lagi hanya berfungsi sebagai lembaga pendidikan dan sosial saja tetapi juga lembaga yang mencari laba. Oleh karena itu sudah sepantasnya jika Pajak Bumi dan Bangunan dikenakan pula terhadap kedua institusi tersebut.

2.1.3 Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Sesuai dengan pasal 33 ayat (3) UUD 1945, bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Tanah sebagai bagian dari bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa serta memiliki fungsi sosial, disamping memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan. Disamping itu bangunan juga memberikan manfaat ekonomi bagi pemiliknya. Oleh karena itu bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, wajar menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak, yang dalam hal ini Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Namun, pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menurut Undang-undang ini telah memperhatikan aspek keadilan bagi masyarakat terutama masyarakat golongan ekonomi lemah dan masyarakat yang

berpenghasilan rendah, yaitu dengan mengatur nilai perolehan hak atas tanah dan bangunan yang tidak dikenakan pajak.

a. Prinsip-prinsip Bea Pengalihan Hak

Prinsip yang dianut dalam Undang-undang ini adalah (Penj UU 21/97) :

- 1) Pemenuhan kewajiban Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah berdasarkan sistem self assessment, yaitu wajib pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya.
- 2) Besarnya tarif ditetapkan sebesar 5% dari nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak.
- 3) Agar pelaksanaan Undang-undang ini dapat berlaku secara efektif, maka baik kepada wajib pajak maupun kepada pejabat-pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditentukan oleh undang-undang ini, dikenakan sanksi menurut perundang-undangan yang berlaku.
- 4) Hasil penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan penerimaan Negara yang sebagian besar diserahkan kepada Pemerintah Daerah, untuk meningkatkan pendapatan daerah guna membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan dalam rangka memantapkan otonomi daerah.
- 5) Semua pungutan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan diluar ketentuan undang-undang ini tidak di perkenankan.

b. Objek Pajak

Pasal 2 ayat (1) UU BPHTB menentukan bahwa objek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Perolehan hak atas tanah meliputi pemindahan hak dan pemberian hak baru.

Pemindahan hak atas tanah menyebabkan hak atas tanah beralih dari seseorang kepada orang lain. Jadi, pemindahan adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan.

1. Pemindahan hak karena :

- a. Jual Beli
- b. Tukar Menukar
- c. Hibah
- d. Hibah wasiat, yaitu suatu penetapan wasiat yang khususnya mengenai pemberian hak atas tanah dan atau bangunan kepada orang pribadi atau badan hukum tertentu yang berlaku setelah pemberian hibah wasiat meninggal dunia.
- e. Waris
- f. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, yaitu pengalihan hak atas tanah dan bangunan kepada dari orang pribadi atau badan kepada perseroan terbatas atau badan hukum lainnya sebagai penyertaan modal pada Perseroan Terbatas atau badan hukum lainnya tersebut.
- g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, yaitu pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak bersama.

- h. Penunjukan pembeli dalam lelang, yaitu penetapan pemenang lelang oleh pejabat lelang sebagaimana yang tercantum dalam Risalah lelang.
 - i. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, sebagai pelaksanaan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, terjadi peralihan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai salah satu pihak kepada pihak yang tercantum dalam putusan hakim tertentu.
 - j. Penggabungan usaha, adalah penggabungan dua badan usaha atau lebih dengan cara tetap mempertahankan berdirinya salah satu badan usaha dan melikuidasi badan usaha lainnya yang menggabung.
 - k. Peleburan usaha, adalah penggabungan dua atau lebih badan usaha dengan cara mendirikan badan usaha baru dan melikuidasi badan-badan usaha yang bergabung tersebut.
 - l. Pemekaran usaha, adalah pemisahan suatu badan usaha menjadi dua badan usaha atau lebih dengan cara mendirikan badan usaha baru atau mengalihkan sebagian aktiva dan pasiva kepada badan usaha baru tersebut yang dilakukan tanpa melikuidasi badan usaha yang lama.
 - m. Hadiah, adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dan atau bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan hukum kepada pemberi hadiah.
2. Pemberian hak baru karena :
- a. Kelanjutan pelepasan hak, yaitu pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak.

- b. Diluar pelepasan hak, yaitu pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara atau pemegang hak milik menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah :

1. **Hak milik**, yaitu hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki orang pribadi atau badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah.
2. **Hak guna usaha**, yaitu hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. **Hak Guna Bangunan**, yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam undang-undang tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria.
4. **Hak Pakai**, yaitu hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
5. **Hak Milik atas Satuan Rumah Susun**, yaitu hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah yang meliputi hak atas bagian bersama,

benda bersama, dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.

6. **Hak Pengelolaan**, yaitu hak yang menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

c. Subjek Pajak

Pasal 4 Undang-Undang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menentukan bahwa subjek pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan. Subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dinamakan Wajib Pajak.

d. Tarif Pajak

Tarif pajak atau tarif bea perolehan hak atas tanah dan bangunan ditetapkan sebesar 5% (lima persen).

e. Nilai perolehan objek pajak

Dasar pengenaan pajak adalah nilai perolehan objek pajak (NJOP). Nilai perolehan objek pajak dalam hal ini adalah :

1. Jual beli adalah harga transaksi
2. Tukar-menukar adalah nilai pasar
3. Hibah adalah nilai pasar
4. Hibah wasiat adalah nilai pasar
5. Waris adalah nilai pasar

6. Pemasukan dalam perseroaan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar
7. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar
8. Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar
9. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar
10. Pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak adalah nilai pasar
11. Penggabungan usaha adalah nilai pasar
12. Peleburan usaha adalah nilai pasar
13. Pemekaran usaha adalah nilai pasar
14. Hadiah adalah nilai pasar
15. Penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga tamsaksi yang tercantum dalam Risalah Lelang.

Apabila Nilai Perolehan Objek Pajak pada nomor 1 sampai 14 tidak diketahui atau lebih rendah daripada Nilai Jual Objek Pajak yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan pajak yang dipakai adalah Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan.

f. Cara Menghitung Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Besarnya Pajak yang terutang adalah tarif pajak dikalikan dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak.

<p>BPHTB yang terutang = tarif x Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak</p> <p style="text-align: center;">= 5% x (NJOP – NPOPKP)</p>

g. Saat dan Tempat Terutang Pajak

Saat terutang pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan untuk;

1. Jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
2. Tukar menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
3. Hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
4. Waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor pertanahan
5. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
6. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
7. Lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang
8. Putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap
9. Hibah wasiat adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor pertanahan
10. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak
11. Pemberian hak baru diluar pelepasan hak adalah sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya surat ketetapan pemberian hak
12. Penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta

13. Peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
14. Pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
15. Hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.

Tempat terutang pajak adalah di wilayah Kabupaten, Kota, atau Provinsi yang meliputi letak tanah dan bangunan.

h. Pembayaran, Penetapan, dan Penagihan

1. Pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak, yaitu sama dengan saat terutangnya pajak.
2. Wajib pajak wajib membayar pajak yang terutang dengan tidak mendasarkan pada adanya surat ketetapan pajak. Sistem pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah self assessment yaitu wajib pajak dipercaya untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang artinya dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dan melaporkannya tanpa mendasarkan diterbitkannya surat ketetapan pajak.
3. Pajak yang terutang dibayar ke kas negara melalui Kantor pos dan atau Bank Badan Usaha Milik Negara atau Bank Badan Usaha Milik Daerah atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Menteri, dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
4. Dalam jangka waktu 5 tahun sesudah saat terutangnya pajak, Direktur Jenderal Pajak menerbitkan surat ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan kurang bayar apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lainnya ternyata jumlah pajak yang terutang kurang dibayar.

5. Atas kekurangan bayar tersebut Wajib Pajak wajib membayar sebesar jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam surat ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar ditambah dengan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 bulan, dihitung mulai saat terutangnya pajak sampai dengan diterbitkannya Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar.
6. Dalam jangka waktu 5 tahun sesudah saat terutangnya pajak, Direktur Jenderal Pajak menerbitkan Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan apabila ditemukan data baru atau data semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang setelah diterbitkannya surat ketetapan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan kurang bayar.
7. Atas kekurangan bayar tambahan ini wajib pajak wajib membayar sebesar jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam surat ketetapan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan kurang bayar tambahan ditambah dengan sanksi administrasi berupa kenaikan sebesar 100% dari jumlah kekurangan pajak tersebut, kecuali wajib pajak melaporkan sendiri sebelum dilakukan tindakan pemeriksaan.
8. Direktur Jenderal Pajak dapat menerbitkan Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan Wajib Pajak dikenakan sanksi administrasi berupa denda dan atau bunga apabila:
 - a. Pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar

- b. Dari hasil pemeriksaan surat setoran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terdapat kekurangan pembayaran pajak sebagai akibat salah tulis dan salah hitung.
9. Pada saat Wajib Pajak memperoleh Surat Tagihan BPHTB, jumlah yang harus dibayar oleh wajib pajak adalah sebesar jumlah pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar dalam surat tagihan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan ditambah sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 bulan sejak saat terutangnya.
10. Surat tagihan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan surat ketetapan pajak.
11. Surat ketetapan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan kurang bayar, surat ketetapan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan kurang bayar tambahan, surat tagihan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, surat keputusan pembetulan, surat keputusan keberatan maupun putusan banding yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah, harus dilunasi dalam jangka waktu paling lama 1 bulan sejak diterima oleh Wajib Pajak.
12. Jumlah pajak terutang berdasarkan surat ketetapan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan kurang bayar, surat ketetapan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan kurang bayar tambahan, surat tagihan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, surat keputusan pembetulan surat keputusan keberatan maupun putusan banding yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah, yang tidak atau kurang dibayar pada waktunya dapat ditagih dengan Surat Paksa.

2.1.4 Pengertian Kepatuhan Wajib Pajak

Kepatuhan perpajakan adalah kondisi dimana wajib pajak memahami dan melakukan hak dan kewajiban ataupun aturan perpajakannya (Nurmantu dalam Rahayu 2013). Wajib pajak yang bersikap patuh berarti mempunyai kesadaran pemenuhan perpajakannya dan juga diharapkan melaksanakan kewajiban perpajakan dengan benar. Kesadaran wajib pajak merupakan indikator penentu yang mempengaruhi penerimaan negara terutama dalam sistem *self assessment* yang memberikan tanggung jawab untuk menghitung, memperhitungkan, membayar dan melaporkan pajak terutang kepada wajib pajak. Kepatuhan yang diharapkan adalah kepatuhan yang dipaksakan.

Adapun indikator-indikator dalam mengukur kepatuhan wajib pajak sebagai berikut :

1. Wajib pajak melakukan pembayaran tepat waktu.
2. Wajib pajak melakukan pembayaran tepat jumlah.
3. Wajib pajak tidak mempunyai tunggakan (hutang) pajak.

Dari penjelasan di atas penulis menyimpulkan kepatuhan wajib pajak adalah pemenuhan kewajiban perpajakan yang dilakukan oleh seseorang atau organisasi yang diharapkan dalam pemenuhannya diberikan secara suka rela dan memiliki rasa bersalah atau rasa malu apabila mereka tidak membayar kewajiban pajaknya.

2.2 Penelitian Terdahulu

Tabel II.1
Daftar Penelitian Terdahulu

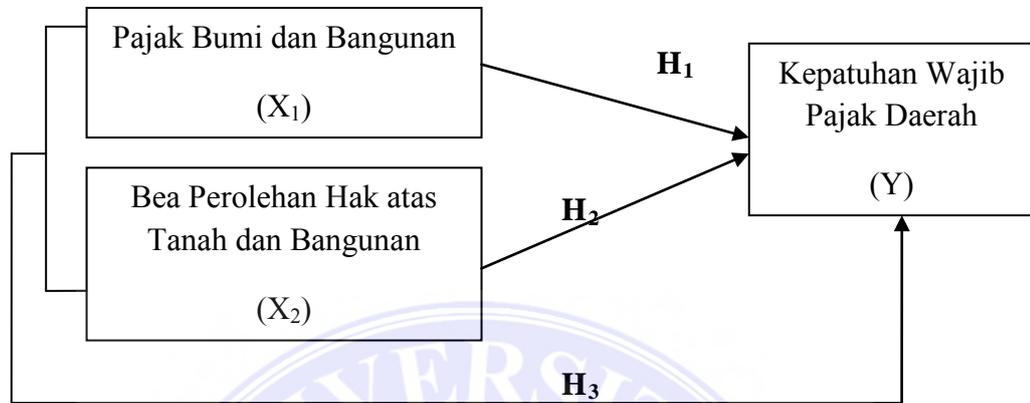
Nama	Judul	Hasil Penelitian
Rio Rahmat Dian Lestari Siregar (2017)	Pengaruh BPHTB dan PBB terhadap Pendapatan Asli Daerah di Provinsi Kepulauan Riau.	Hasil penelitian menunjukkan bahwa BPHTB dan PBB berpengaruh positif dan signifikan baik secara parsial maupun simultan terhadap Pendapatan Asli Daerah Provinsi Kepulauan Riau.
Berliana Esti Widari (2016)	Analisis Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Pendapatan Daerah Pemerintah Kota Surabaya.	Hasil analisis penerimaan pajak bumi dan bangunan terhadap pendapatan daerah pemerintah kota surabaya menunjukkan penerimaan pajak bumi dan bangunan masih sangatlah kurang, karena kurang pemahaman wajib pajak terhadap fungsi penerimaan pajak, keefektifitasnya di tahun 2011 sampai 2013 meningkat meskipun belum mencapai target. Kontribusi terhadap Pendapatan Daerah sangatlah kurang, karena dari tahun 2011 sampai tahun 2013 menurun bahkan tidak mencapai 50%.

Permana Artha (2016)	Analisis kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan (PBB) di sedahan kecamatan seririt tahun 2011-2015.	Dari hasil penelitian persentase kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan di sedahan kecamatan seririt tahun 2011 sampai dengan 2015 terus mengalami penurunan, ditahun 2011 persentase kepatuhan pajak bumi dan bangunan sebesar 58,44%, berikutnya di tahun 2012 sebesar 54,23%, tahun 2013 sebesar 49,22%, sementara di tahun 2014 sebesar 42,14%, sedangkan penurunan persentase kepatuhan pajak bumi dan bangunan kembali terjadi ditahun 2015 yaitu sebesar 32.04%.
Andrea Meylita Teguh Erawati (2017)	Pengaruh kesadaran wajib pajak, sanksi perpajakan, pengetahuan perpajakan dan pelayanan fiskus terhadap kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan.	Dari hasil penelitian diketahui tanggapan dari 110 wajib pajak di kota yogyakarta memiliki penilaian yang tinggi terhadap kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan yang ditunjukkan dengan nilai rata-rata sebesar 3,83 yang berada pada interval 3,41 – 4,20, yang berarti kepatuhan wajib pajak bumi dan bangunan berada pada kriteria yang tinggi.

2.3 Kerangka Konseptual

Kerangka Penelitian yang melandasi penelitian ini adalah apakah pengaruh Pajak Bumi dan Bangunan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Daerah di Gunung Tua Kecamatan Padang Bolak sangat berpengaruh atau tidak. Sehingga kemudian dapat ditarik suatu analisis deskriptif tentang bagaimana kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dapat meningkatkan kepatuhan

wajib pajak daerah Kabupaten Padang Lawas Utara. Secara skematis dapat dibuat kerangka pemikiran sebagai berikut :



Gambar II.1 Kerangka Konseptual.

2.4 Hipotesis

Berdasarkan kerangka konseptual penelitian, maka peneliti dapat menarik hipotesis penelitian sebagai berikut :

H₀₁ : Pajak Bumi dan Bangunan berpengaruh terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Daerah.

H₀₂ : Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan berpengaruh terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Daerah.

H₀₃: Pajak Bumi dan Bangunan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan berpengaruh terhadap Kepatuhan Wajib Pajak daerah.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Jenis, Lokasi dan Waktu Penelitian

3.1.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang peneliti lakukan adalah penelitian asosiatif atau hubungan. Menurut Syofian (2014 : 15) Penelitian asosiatif adalah merupakan penelitian yang bertujuan untuk mengetahui hubungan antara dua variabel atau lebih. Dengan penelitian ini, maka akan dapat dibangun suatu teori yang dapat berfungsi untuk menjelaskan, meramalkan, dan mengontrol suatu gejala dalam penelitian.

3.1.2 Lokasi Penelitian

Lokasi Penelitian ini dilakukan di Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah Padang Lawas Utara yang beralamat di Jalan SM. Raja KM 3,5 Pasar Gunung Tua Padang Bolak Padang Lawas Utara, Kode Pos 22753, website : padanglawasutarakab.go.id .

3.1.3 Waktu Penelitian

Kegiatan Penelitian ini dimulai dari Februari 2018 sampai dengan Agustus 2018 . Adapun rincian kegiatan penelitian tersebut dapat dilihat pada tabel III.1 berikut dibawah ini :

Tabel III.1

Rencana Waktu Penelitian

No	Uraian Kegiatan	2018						
		Feb	Mar	Apr	Mei	Jun	Jul	Ags
1	Kunjungan ke Instansi							
2	Pengajuan Judul							
3	Konsultasi/ Bimbingan							
4	Pembuatan dan Seminar Proposal							
5	Pengumpulan Data							
6	Analisa Data							
7	Penyusunan Skripsi dan Bimbingan Skripsi							
8	Pengajuan Sidang dan Ujian Akhir							

3.2 Populasi dan Sampel Penelitian

3.2.1 Populasi Penelitian

Menurut Sofyan (2014 : 56) Populasi berasal dari bahasa Inggris, yaitu "Population" yang berarti jumlah penduduk. Populasi penelitian merupakan keseluruhan (universum) dari objek penelitian yang dapat berupa manusia, hewan, tumbuh-tumbuhan, udara, gejala, nilai, peristiwa, sikap hidup, dan sebagainya. Sehingga objek-objek ini dapat menjadi sumber data penelitian. Yang menjadi populasi pada penelitian ini adalah masyarakat yang dikenakan Pajak Bumi dan

Bangunan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Gunung Tua Kecamatan Padang Bolak.

3.2.2 Sampel Penelitian

Menurut Wasis (2008 : 45) Sampel adalah bagian dari populasi, yang diambil dengan menggunakan cara-cara tertentu. Teknik pengambilan sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah Purposive Sampling, dimana teknik pengambilan sampel dengan kriteria-kriteria tertentu. Karena keterbatasan waktu dan biaya, maka tidak semua wajib pajak dijadikan objek penelitian.

Oleh karena itu dilakukan penentuan sampel dengan menggunakan rumus slovin berikut (Muliari dan Setiawan, 2010) :

$$n = \frac{N}{1+N(e)^2}$$

Keterangan :

n = Jumlah Sampel

N = Populasi

e = Persen kelonggaran ketidak telitian karena kesalahan pengambilan sampel yang masih dapat di tolerir atau diinginkan, dalam penelitian ini adalah 0,1

Berdasarkan data dari Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah Kabupaten Padang Lawas Utara hingga akhir tahun 2017 tercatat sebanyak 13.532 wajib pajak. Oleh karena itu, jumlah sampel untuk penelitian dengan margin of error sebesar 10% adalah :

$$n = \frac{13.532}{1+13.532 (0,1)^2}$$

$$n = \frac{13.532}{1+13.532(0,01)}$$

$$n = \frac{13.532}{1+135,23}$$

$$n = \frac{13.523}{136,23}$$

$$n = 99,26$$

$$n = 100$$

Berdasarkan Perhitungan diatas, maka jumlah sampel yang diambil dalam penelitian ini sebanyak 99,26 yang dibulatkan menjadi 100 wajib pajak orang pribadi

3.3 Defenisi Operasional dan Variabel Penelitian

Variabel Dependen dalam penelitian ini adalah Kepatuhan wajib pajak daerah, sedangkan Variabel Independen dalam penelitian ini yaitu Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Defenisi operasional dari masing-masing variabel tersebut akan dijelaskan sebagai berikut :

a. Variabel Independen (X)

1. Pajak Bumi dan Bangunan (X₁)

Pajak bumi dan bangunan adalah pajak yang dipungut atas tanah dan bangunan karena adanya keuntungan dan/atau kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik bagi orang atau badan yang mempunyai suatu hak atasnya atau memperoleh manfaat darinya.

2. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (X₂)

Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah pungutan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Pengukuran variabel Independen dalam penelitian ini menggunakan skala likert. Skala Likert digunakan untuk mengukur sikap, pendapat, dan persepsi seseorang atau sekelompok orang tentang fenomena sosial (Sugiyono 2013:136)

teknik pengukuran skala likert. Skala likert mempunyai dua bentuk pernyataan, yaitu : pernyataan positif dan negatif. Pernyataan positif diberi skor 5,4,3,2 dan 1. Sedangkan bentuk pernyataan negatif diberi skor 1,2,3,4 dan 5. Bentuk jawaban skala likert terdiri dari sangat setuju, setuju, kurang setuju, tidak setuju, dan sangat tidak setuju (Syofian siregar, 2011:138) dengan pola sebagai berikut :

SS	S	KS	TS	STS
5	4	3	2	1

Keterangan :

STS : Sangat Tidak Setuju

TS : Tidak Setuju

KS : Kurang Setuju

S : Setuju

SS : Sangat Setuju

b. Variabel Dependen (Y)

Variabel terikat atau dependen merupakan variabel yang dipengaruhi atau yang menjadi akibat, karena adanya variabel bebas (Sugiyono, 2016:61) yang menjadi variabel terikat dalam penelitian ini adalah kepatuhan wajib pajak daerah yang terdaftar di dinas pendapatan kecamatan padang bolak. Pengukuran kepatuhan wajib pajak daerah menggunakan teknik pengukuran skala likert. Skala likert digunakan untuk mengukur sikap, pendapat, dan persepsi seseorang atau sekelompok orang tentang fenomena sosial (Sugiyono 2013:136). Skala likert mempunyai dua bentuk pernyataan, yaitu : pernyataan positif dan negatif.

Pernyataan positif diberi skor 5,4,3,2 dan 1. Sedangkan bentuk pernyataan negatifdiberi skor 1,2,3,4 dan 5. Bentuk jawaban skala likert terdiri dari sangat setuju, setuju, kurang setuju, tidak setuju, dan sangat tidak setuju (Syofian siregar, 2011:138) dengan pola sebagai berikut :

SS	S	KS	TS	STS
5	4	3	2	1

Keterangan :

STS : Sangat Tidak Setuju

ST : Tidak Setuju

KS : Kurang Setuju

S : Setuju

SS : Sangat Setuju

3.4 Jenis dan Sumber Data

3.4.1 Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kuantitatif. Menurut Sugiyono (2013) Metode kuantitatif dapat diartikan sebagai metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat positivisme, digunakan untuk meneliti pada populasi atau sampel tertentu, teknik pengambilan sampel pada umumnya dilakukan secara random, pengumpulan data bersifat kuantitatif/statistic dengan tujuan untuk menguji hipotesis yang telah ditetapkan. Metode ini disebut metode kuantitatif karena data penelitian berupa angka-angka dan analisis menggunakan statistic.

3.4.2 Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data Primer merupakan data yang diperoleh dari responden lokasi penelitian melalui pengamatan, wawancara. Sedangkan Data Sekunder merupakan data penelitian yang antara lain banyak bukti-bukti dan dokumen-dokumen lain yang ada hubungannya dengan pembahasan, diperoleh dari Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah Kabupaten Padang Lawas Utara.

3.5 Teknik Analisis Data

3.5.1 Uji Kualitas Data

a. Uji Validasi

Menurut Syopian (2014 : 75), Uji validitas digunakan untuk menunjukkan kesahihan sejauh mana suatu alat ukur mampu mengukur apa yang ingin diukur. Untuk mengetahui hubungan realisasi bagi hasil PBB dan BPHTB kabupaten Padang Lawas Utara terhadap peningkatan Pendapatan Daerah kabupaten padang lawas utara. Maka digunakan persamaan korelasi sebagai berikut :

$$r = \frac{n \sum xy - (\sum x^2)(\sum y^2)}{\sqrt{\{n \sum x^2 - (\sum x)\} \{ (n \sum y^2 - (\sum y)) \}}}$$

Keterangan :

r = Koefisien Korelasi

$\sum x$ = Skor Variabel Independen

$\sum y$ = Skor Variabel Dependen

$\sum xy$ = Hasil kali Skor Butir dengan Skor Total

N = Jumlah Responden

b. Uji Reliabilitas

Reliabilitas merupakan alat untuk mengukur suatu kuesioner yang merupakan indikator dari variabel atau konstruk. Suatu kuesioner dikatakan reliabel jika jawaban seseorang terhadap pertanyaan adalah konsisten atau stabil dari waktu ke waktu. Pengujian ini dilakukan dengan menghitung koefisien cronbach's alpha dari masing-masing instrument dalam suatu variabel. Kuesioner dikatakan reliabel atau handal jika nilai Alpha $> 0,6$. (Ghozali, 2014). Pengujian reliabilitas dilakukan dengan menggunakan koefisien alpha.

3.5.2 Uji Asumsi Klasik

a. Uji Normalitas

Untuk mengetahui kepastian sebarab data yang diperoleh. Kepastian terpenuhinya syarat normalitas akan menjamin dapat dipertanggung jawabkannya langkah-langkah analisis statistik selanjutnya. Dalam penelitian ini teknik uji normalitas yang digunakan adalah kolmogorov smirnov test, yaitu pengujian dua sisi yang dilakukan dengan membandingkan signifikansi hasil uji (p value) dengan taraf signifikan sebesar 5%.

1. Apabila signifikansi data lebih dari 5%, maka data dapat dikatakan normal.
2. Apabila signifikansi data kurang dari 5% maka data dikatakan tidak normal.

b. Uji Multikolinearitas

Menurut Danang Sunyoto (2010), Multikolinearitas merupakan suatu situasi dimana adanya korelasi sempurna antara variabel bebas yang satu dengan variabel bebas yang lainnya. Uji Multikolinearitas digunakan untuk mendekteksi ada atau tidaknya multikolinearitas didalam regresi. Yakni dengan melihat dari nilai tolerance dan lawannya yaitu Variance Inflation Factor (VIF). Nilai Cut off

yang umum dipakai untuk menunjukkan adanya multikolinearitas adalah nilai tolerance $\leq 0,10$ atau sama dengan nilai VIF ≥ 10 . Langkah-langkah dalam uji multikolinearitas yaitu :

1. Dengan menggunakan nilai tolerance
 - Apabila nilai tolerance $\leq 0,10$ maka terjadi multikolinearitas.
 - Apabila nilai tolerance $\geq 0,10$ maka tidak terjadi multikolinearitas.
2. Dengan menggunakan nilai Variance Inflation Factor (VIF)
 - Apabila nilai VIF ≤ 10 maka tidak terjadi multikolinearitas.
 - Apabila nilai VIF ≥ 10 maka terjadi multikolinearitas.

c. Uji Heterokedastisitas

Uji heterokedastisitas bertujuan untuk menguji apakah dalam suatu model regresi terjadi ketidaksamaan variance dari residual satu pengamatan ke ke pengamatan yang lain (Ghozali, 2012:139). Dalam uji ini, apabila hasilnya sig $> 0,05$ maka tidak terdapat gejala heterokedastisitas, maka model yang baik ialah tidak terjadi heterokedastisitas.

3.5.3 Analisis Regresi Linear Berganda

Analisis regresi linear berganda adalah hubungan secara linear antara dua atau lebih variabel independen dengan variabel dependen. Analisis ini untuk mengetahui arah hubungan antara variabel independen dengan variabel dependen. Apakah masing-masing variabel independen berhubungan positif atau negatif dan untuk memprediksi nilai variabel dependen apabila independen mengalami kenaikan atau penurunan. Data yang digunakan biasanya berskala interval atau rasio.

$$Y = a + b_1 X_1 + b_2 X_2 + e$$

Keterangan :

Y = Variabel dependen

a = Konstanta

b_1 = Koefisien regresi

X_1 = Variabel Independen

X_2 = Variabel Independen

e = Nilai Kritis

3.5.4 Koefisien Determinasi

Menurut Arikunto (2006), Metode ini diperoleh dengan mengkuadratkan koefisien korelasi. Metode ini dianggap lebih mudah diinterpretasikan dari pada koefisien korelasi karena mewakili persentase varians variabel dependen yang dijelaskan variabel independen.

$$R^2 = r^2 \times 100\%$$

R^2 = Koefisien determinasi

Pengujian terhadap uji validasi, uji normalitas, uji multikolinearitas, analisis regresi linear berganda, uji t, uji F, dan koefisien determinasi dilakukan dengan menggunakan SPSS.

3.5.5 Uji Hipotesis

a. Uji Parsial (Uji t)

Untuk menguji pengaruh variabel independen digunakan uji t, yang berfungsi untuk menguji keberatan regresi linear berganda secara parsial. Pengujian melalui uji t dilakukan dengan membandingkan t-hitung (t_{hitung}) dengan t-tabel (t_{tabel}) pada derajat signifikan 5%.

Apabila hasil perhitungan menunjukkan :

- a) $t_{hitung} > t_{tabel}$ atau apabila probabilitas kesalahan kurang dari 5% maka H_0 ditolak dan H_a diterima, yang berarti bahwa variabel dependen dapat menerangkan variabel independen, dan memang ada pengaruh yang signifikan diantara kedua variabel yang diuji.
- b) $t_{hitung} < t_{tabel}$ atau apabila probabilitas kesalahan lebih dari 5% maka H_0 diterima dan H_a ditolak, yang berarti bahwa variabel dependen dapat menerangkan variabel independen, dan tidak ada pengaruh yang signifikan diantara kedua variabel yang diuji

b. Uji Simultan (Uji f)

Uji ini digunakan untuk menguji pengaruh variabel independen dengan dependen secara simultan. Pengujian melalui uji F atau variasinya dengan membandingkan F-hitung (F_h) dengan F-tabel (F_t) pada derajat signifikan 5%.

Apabila hasil perhitungan menunjukkan ;

- a. $F_h > F_t$, atau apabila probabilitas kesalahan kurang dari 5%, maka H_0 ditolak dan H_a diterima. Hal ini menunjukkan ada pengaruh yang signifikan dari variabel independen terhadap variabel dependen.
- b. $F_h < F_t$ atau apabila probabilitas kesalahan lebih dari 5%, maka H_0 diterima dan H_a ditolak. Hal ini menunjukkan tidak ada pengaruh yang signifikan dari variabel independen terhadap variabel dependen.

DAFTAR PUSTAKA

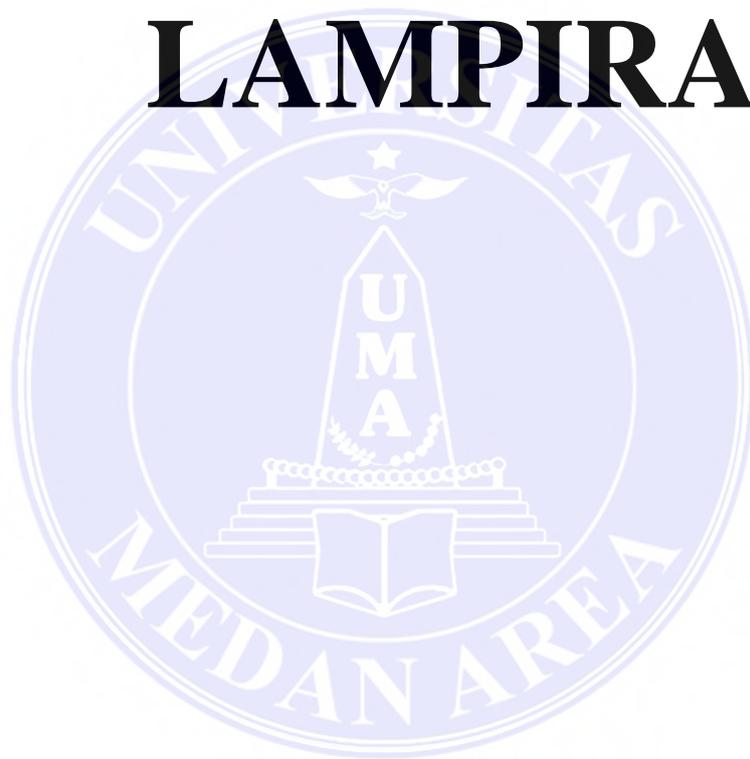
a. Jurnal dan Skripsi

- Andrea Meylita, Teguh Erawati. (2017). *“Pengaruh Kesadaran Wajib Pajak, Sanksi Perpajakan, Pengetahuan Perpajakan, dan Pelayanan Fiskus Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan”*. Jurnal Akuntansi Vol. 5 No. 1, Juni 2017.
- Berliana Esti. (2016). *“Analisis Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Pemerintah Kota Surabaya”*. Surabaya : Jurnal Ilmu & Riset Manajemen Vol 5, Nomor 10, oktober 2016.
- Emaretha, Sherra. (2008). *“Analisis Pengaruh Pelaksanaan Pemungutan BPHTB dan Sosialisasi Perpajakan Terhadap Penerimaan BPHTB”*. Jakarta.
- Marsinta, Natrion dkk. *“Analisis Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Bekasi”*. Bekasi Jawa Barat : Jurnal Ilmiah STIE Mulia Pratama
- Maria, Retno,dkk . (2015). *“Analisis Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di kota Cimahi tahun 2014”* Humanities and Social Science Vol 2 (2015).
- Permana Artha. (2016). *“Analisis Kepatuhan Wajib Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Di Sedahan Kecamatan Seririt Tahun 2011-2015”* Jurnal Program Studi Pendidikan Ekonomi Vol :6 Nomor: 1 Tahun 2016.
- Puji Haryanti, Susanto, A. (2015). *“ Analisis Sistem dan Efektifitas Pemungutan Pajak Daerah untuk Meningkatkan Pendapatan Daerah Kabupaten Tulungagung”* Jurnal Benefit Vol. 2 Nomor 1, Juni 2015.
- Retno, Maria. *“Analisis Pengalihan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan dan Bea Perolehan Hak atas tanah dan bangunan di kota cimahi”* Jurnal Bina Mulia Hukum Vol 1, No 1. Jurnal Bima Mulia Hukum, page : 86-96 (2016)
- Rio Rahmat, Dian Lestari, S. (2017). *“Pengaruh BPHTB dan PBB terhadap Pendapatan Asli Daerah di Provinsi Kepulauan Riau”*. Batam : Jurnal Akrab Vol. 2 Nomor 3 Edisi Juni 2017.

b. Buku

- Anastasia & Lilis. (2014). *Perpajakan : Teori dan Peraturan terkini*. Yogyakarta : Andi Offset.
- Ghozali, Imam. 2012. *Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program SPSS*. Semarang : Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Koswara, E. (2000). *Menyongsong Pelaksanaan Otonomi Daerah Berdasarkan UU No. 22 tahun 1999 : Suatu Telaahan dan Menyangkut Kebijakan, pelaksanaan dan Kompleksitasnya*. Jakarta : CSIS No. 1.
- Mardiasmo, (2003). *Perhitungan Pajak & Retribusi Daerah di Kabupaten Malang Laporan Akhir Kerja Pemda Kabupaten Malang dengan PAU-SE UGM*.
- Mardiasmo. (2003). *Perpajakan Edisi Revisi*. Yogyakarta : Andi.
- Marihot P, Siahaan. *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*; PT. Raja Grafindo Perkasa, Edisi 1, Cetakan Ke-1, Jakarta. 2003
- Resmi, S. (2004). *Perpajakan : Teori dan Kasus*. Jakarta : Salemba Empat.
- Resmi, S (2005). *Perpajakan. Buku 1, Edisi 2*, Jakarta : Salemba Empat
- Rusjdi, M. (2004). *PBB, BPHTB, & BEA MATERAI Edisi Kedua*. Jakarta : Macanan Jaya Cemerlang.
- Siregar, S. (2014). *Statistik Parametrik untuk Penelitian Kuantitatif : dilengkapi dengan Perhitungan Manual dan Aplikasi SPSS Versi 17*. Jakarta : Bumi Aksara.
- Soemitro, (2003). *Azas dan Dasar Perpajakan*. Bandung : Eresco.
- Soemitro, R. (1989). *Pajak Bumi dan Bangunan*. Bandung : Eresco.
- Sujarweni,V Wiratna. (2016). *Kupas Tuntas Penelitian Akuntansi dengan SPSS*. Yogyakarta : Pustaka Baru Press.
- Sugiyono. (2010). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung : Alfabeta.
- Sugiyono. (2013). *Metode Penelitian Bisnis*. Bandung : Alfabeta.
- Supriyanto, H. (2008). *Cara Menghitung PBB, BPHTB, & BEA MATERAI*. Jakarta : Macanan Jaya Cemerlang.
- Waluyo, 2012. *Akuntansi Pajak*. Salemba Empat: Jakarta.
- Wasis. (2008). *Pedoman Riset Praktis*. Jakarta : EGC.

LAMPIRAN



KUESIONER

PENGARUH PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) DAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) TERHADAP KEPATUHAN WAJIB PAJAK DAERAH DI GUNUNG TUA TUA KECAMATAN PADANG BOLAK

PETUNJUK PENGISIAN

1. Mohon bantuan Bapak/Ibu untuk menjawab seluruh pertanyaan yang ada dengan jujur.
2. Berilah tanda silang (X) untuk data responden dan tanda checklist(√) untuk kuesioner dan pilih sesuai dengan keadaanyang sebenarnya.
3. Tidak ada jawaban yang benar atau salah. Bapak/Ibu cukup menjawab sesuai yang Bapak/Ibu alami dan rasakan dalam menjalankan kewajiban.
4. Keterangan pengisian :
 - SS = Sangat Setuju
 - S = Setuju
 - KS = Kurang Setuju
 - TS = Tidak Setuju
 - STS = Sangat Tidak Setuju
5. Mohon periksa kembali semua jawaban Bapak/Ibu dan yakinkan bahwa tidak ada pertanyaan yang terlewat.

DATA RESPONDEN

1. Nama :.....(Tidak Wajib Diisi)
2. Nomor NPWP :.....(Jika Ada)
3. Status:
Belum Menikah Menikah
4. Usia:
 20-30 tahun 41-50 tahun
 31-40 tahun >50 tahun
5. Tingkat Pendidikan:
 SMA/ Sederajat S1
 D3 S2
 Lainnya
6. Lama menjadi wajib pajak:
 1-5 tahun 11-15 tahun
 6-10 tahun >15 tahun

KUESIONER

Pajak Bumi dan Bangunan (X1)

N O	Pernyataan	Pilihan Jawaban				
		SS	S	KS	TS	STS
1	Pajak adalah iuran rakyat yang dikumpulkan untuk menjadi kas negara berdasarkan undang-undang					
2	Pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintahan dalam bidang sosial ekonomi					
3	Bumi dan bangunan memberikan keuntungan dan/atau kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik bagi orang atau badan yang mempunyai suatu hak atasnya dan memperoleh manfaat dari padanya.					
4	Pajak bumi dan bangunan merupakan pajak kebendaan bumi/bangunan yang terutang yang dipungut oleh pemerintah yang dikenakan pada pribadi atau badan yang memperoleh hasil/pemilik tanah dan bangunan.					
5	Klasifikasi bumi dan bangunan adalah pengelompokan bumi dan bangunan menurut nilai jualnya dan digunakan sebagai pedoman serta untuk memudahkan perhitungan pajak yang terutang.					

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (X2)

N O	Pernyataan	Pilihan Jawaban				
		SS	S	KS	TS	STS
1	Pemenuhan kewajiban bea perolehan hak atas tanah dan bangunan berdasarkan self assesment, yaitu wajib pajak menghitung dan membahyar sendiri utang pajaknya.					
2	Apabila jumlah ketetapan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan tidak atau kurang dibayar pada waktunya dapat ditagih dengan surat paksa.					
3	Semua pungutan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan diluar ketentuan undang-undang ini tidak diperkenankan.					
4	Perolehan hak atas tanah meliputi pemindahan hak dan pemberian hak baru					
5	Pemindahan adalah perbuatan hukum yang dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada penerima pengalihan.					

Kepatuhan Wajib Pajak Daerah (Y)

N O	Pernyataan	Pilihan Jawaban				
		SS	S	KS	TS	STS
1	Wajib pajak melakukan pembayaran tepat waktu					
2	Wajib pajak melakukan pembayaran tepat jumlah					
3	Wajib pajak tidak mempunyai tunggakan (hutang) pajak					
4	Kesadaran wajib pajak merupakan penentu yang mempengaruhi penerimaan negara terutama dalam sistem <i>self assessment</i> yang memberikan tanggung jawab untuk menghitung, memperhitungkan, membayar dan melaporkan pajak terutang kepada wajib pajak.					

DATA KUESIONER PBB (X1)

RESPONDEN	JAWABAN ITEM PERTANYAAN					TOTAL
	p1	p2	p3	p4	p5	
1	2	3	2	4	3	14
2	2	5	3	3	4	17
3	3	3	2	3	3	14
4	3	2	4	3	3	15
5	2	3	3	4	3	15
6	2	3	3	2	3	13
7	3	2	4	2	3	14
8	2	3	4	2	3	14
9	2	4	2	3	3	14
10	2	3	3	3	2	13
11	2	4	3	2	2	13
12	2	3	3	3	2	13
13	3	2	4	2	3	14
14	2	4	2	3	2	13
15	3	4	3	3	3	16
16	3	2	4	2	5	16
17	3	3	3	4	2	15
18	4	3	3	2	2	14
19	3	3	4	4	3	17
20	3	2	3	3	4	15
21	4	3	3	2	2	14
22	5	3	3	4	3	18
23	3	3	4	3	3	16
24	4	4	3	3	5	19
25	4	5	3	3	5	20
26	3	3	3	4	2	15
27	4	3	3	2	3	15
28	3	3	4	4	3	17
29	3	4	5	3	3	18
30	4	3	3	4	5	19
31	4	3	4	3	5	19
32	4	3	3	4	3	17
33	5	3	3	4	5	20
34	5	5	4	4	2	20
35	4	4	3	4	3	18

36	3	3	4	4	3	17
37	4	5	4	4	3	20
38	2	3	3	4	3	15
39	3	3	4	3	4	17
40	4	4	3	4	3	18
41	5	3	3	3	4	18
42	5	3	3	4	2	17
43	3	3	2	3	4	15
44	4	5	4	3	4	20
45	3	4	4	3	4	18
46	3	4	3	3	5	18
47	3	4	4	2	3	16
48	4	3	3	5	3	18
49	4	4	3	4	4	19
50	4	3	3	4	3	17
51	3	3	5	4	3	18
52	4	5	3	5	3	20
53	3	3	3	5	3	17
54	4	3	3	4	3	17
55	2	3	3	2	3	13
56	4	3	3	4	3	17
57	4	3	3	4	3	17
58	4	3	3	4	3	17
59	3	3	4	5	5	20
60	3	2	3	2	3	13
61	4	3	3	5	5	20
62	4	4	4	2	5	19
63	3	4	3	5	3	18
64	4	4	5	4	5	22
65	3	4	3	2	3	15
66	4	4	3	4	4	19
67	2	5	3	4	5	19
68	4	4	5	5	3	21
69	4	2	3	2	3	14
70	4	2	3	2	3	14
71	3	5	3	4	5	20
72	4	4	3	5	5	21
73	3	4	3	5	5	20
74	5	4	3	5	3	20
75	3	4	3	4	5	19
76	4	5	3	2	3	17
77	3	4	5	5	5	22
78	3	4	3	5	5	20

79	3	2	3	2	3	13
80	5	5	5	5	3	23
81	5	5	5	4	5	24
82	3	2	3	5	5	18
83	3	2	2	4	3	14
84	4	5	5	5	5	24
85	3	3	2	5	3	16
86	4	3	2	4	4	17
87	2	3	3	4	3	15
88	2	2	3	2	3	12
89	4	2	3	4	3	16
90	4	3	5	5	3	20
91	3	3	5	5	5	21
92	4	2	2	2	3	13
93	3	2	2	2	5	14
94	4	5	5	2	5	21
95	5	5	5	5	5	25
96	5	5	4	5	5	24
97	2	2	2	2	3	11
98	3	2	5	5	5	20
99	5	5	5	2	3	20
100	3	3	3	5	3	17

DATA KUESIONER BPHTB (X2)

RESPONDEN	JAWABAN ITEM PERTANYAAN					TOTAL
	P1	P2	P3	P4	P5	
1	2	3	2	2	3	12
2	3	4	3	3	4	17
3	3	4	2	3	3	15
4	2	4	2	3	3	14
5	3	4	2	3	3	15
6	2	3	2	3	3	13
7	3	4	2	3	3	15
8	3	4	3	2	2	14
9	2	4	2	3	2	13
10	3	2	2	3	3	13
11	2	4	2	3	3	14
12	2	3	2	3	3	13
13	3	4	3	3	2	15
14	3	3	2	3	3	14
15	3	4	5	3	2	17
16	4	3	2	2	3	14
17	3	3	2	3	3	14
18	4	4	3	3	2	16
19	3	4	3	3	3	16
20	5	4	3	3	2	17
21	3	4	3	3	3	16
22	4	3	3	2	3	15
23	5	5	4	3	3	20
24	3	3	4	3	4	17
25	3	4	4	4	3	18
26	3	4	4	3	4	18
27	5	4	4	4	4	21
28	3	3	4	4	3	17
29	3	4	4	3	4	18
30	4	3	4	3	4	18
31	4	4	3	4	3	18
32	4	3	5	3	4	19
33	3	4	3	3	2	15
34	3	3	2	3	3	14

35	3	4	5	3	2	17
36	4	3	2	2	3	14
37	3	3	2	3	3	14
38	4	4	3	3	2	16
39	3	4	3	3	3	16
40	5	4	3	3	2	17
41	3	4	3	3	3	16
42	4	3	3	2	3	15
43	5	5	4	3	3	20
44	3	3	4	3	4	17
45	3	4	4	4	3	18
46	3	4	3	3	2	15
47	3	3	2	3	3	14
48	3	4	5	3	2	17
49	4	3	2	2	3	14
50	3	3	2	3	3	14
51	4	4	3	3	2	16
52	3	4	3	3	3	16
53	5	4	3	3	2	17
54	3	4	3	3	3	16
55	4	3	3	2	3	15
56	5	5	4	3	4	21
57	3	3	4	3	4	17
58	3	4	4	4	4	19
59	2	4	2	3	3	14
60	3	4	2	3	2	14
61	2	3	2	3	3	13
62	3	4	2	3	2	14
63	3	4	3	2	2	14
64	2	4	2	3	2	13
65	3	2	2	3	2	12
66	2	4	2	3	2	13
67	2	3	2	3	2	12
68	3	4	3	3	2	15
69	3	3	2	3	3	14
70	3	4	5	3	2	17
71	4	3	2	2	2	13
72	3	4	3	3	2	15
73	3	3	2	3	2	13
74	3	4	5	3	2	17
75	4	3	2	2	3	14
76	3	3	2	3	2	13
77	4	4	3	3	2	16

78	3	4	3	3	2	15
79	5	4	3	3	2	17
80	3	4	3	2	2	14
81	4	3	3	2	2	14
82	5	5	4	4	4	22
83	3	3	4	4	4	18
84	3	4	4	4	4	19
85	2	2	2	3	2	11
86	3	3	2	2	2	12
87	2	3	2	2	2	11
88	5	4	3	4	4	20
89	3	4	3	3	2	15
90	4	3	3	2	2	14
91	5	5	4	3	4	21
92	3	3	4	4	4	18
93	3	5	4	4	4	20
94	2	3	2	2	2	11
95	3	4	2	2	2	13
96	2	3	2	2	2	11
97	3	5	2	4	4	18
98	3	3	3	2	2	13
99	2	4	2	2	2	12
100	3	2	2	2	2	11

DATA KUESIONER KEPATUHAN WAJIB PAJAK (Y)

RESPONDE N	JAWABAN ITEM PERTANYAAN				TOTAL
	P1	P2	P3	P4	
1	2	2	3	4	11
2	2	2	3	3	10
3	2	2	2	3	9
4	3	2	2	2	9
5	2	2	2	2	8
6	2	2	2	3	9
7	3	4	4	2	13
8	3	2	2	3	10
9	2	3	2	2	9
10	3	2	2	2	9
11	2	2	2	2	8
12	3	2	2	2	9
13	2	2	2	2	8
14	2	2	2	2	8
15	4	3	2	3	12
16	3	4	4	3	14
17	3	2	3	3	11
18	5	2	2	3	12
19	3	4	4	3	14
20	2	3	3	4	12
21	4	4	3	3	14
22	3	5	3	2	13
23	3	4	4	4	15
24	4	3	3	3	13
25	5	4	4	3	16
26	4	4	5	3	16
27	4	4	3	3	14
28	2	3	4	3	12
29	3	4	3	3	13
30	3	4	4	4	15
31	2	3	3	4	12
32	4	3	3	4	14
33	3	2	2	2	9
34	2	2	2	2	8
35	2	2	2	2	8
36	4	3	2	3	12
37	3	4	4	3	14

38	3	2	3	3	11
39	5	2	2	4	13
40	3	4	4	3	14
41	2	3	3	4	12
42	5	4	4	4	17
43	4	4	5	4	17
44	4	4	3	2	13
45	2	3	4	3	12
46	3	4	3	4	14
47	3	4	4	4	15
48	2	3	3	4	12
49	4	3	3	2	12
50	3	2	2	2	9
51	2	2	2	2	8
52	2	2	2	2	8
53	4	3	2	4	13
54	3	4	4	2	13
55	3	2	3	2	10
56	5	2	2	2	11
57	2	3	2	2	9
58	3	2	2	2	9
59	2	2	2	2	8
60	3	2	2	2	9
61	2	2	2	2	8
62	2	2	2	2	8
63	4	3	2	4	13
64	3	4	4	3	14
65	3	2	3	3	11
66	5	2	2	4	13
67	3	4	4	3	14
68	2	3	3	4	12
69	4	4	3	4	15
70	3	5	3	2	13
71	3	4	4	4	15
72	4	3	3	3	13
73	5	4	4	4	17
74	4	4	5	3	16
75	4	4	3	2	13
76	2	3	4	3	12
77	3	4	3	4	14
78	3	4	4	2	13
79	2	3	3	4	12
80	4	3	3	4	14

81	3	2	2	2	9
82	2	2	2	2	8
83	2	2	2	2	8
84	4	3	2	4	13
85	3	4	4	3	14
86	3	2	3	2	10
87	5	2	2	3	12
88	3	4	4	2	13
89	2	3	3	4	12
90	5	4	4	4	17
91	4	4	5	3	16
92	4	4	3	4	15
93	2	3	4	4	13
94	3	4	3	3	13
95	3	4	4	4	15
96	2	3	3	4	12
97	4	3	3	4	14
98	3	2	2	2	9
99	5	4	4	4	17
100	4	4	5	4	17

