

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan bisnis jual beli tanah dan atau bangunan di Indonesia mengalami kenaikan yang sangat tajam pada dekade terakhir ini. Pesatnya bisnis ini didorong oleh kebutuhan pokok manusia akan papan, disamping pangan dan sandang. Dan kebutuhan ini termasuk kebutuhan utama yang secara naluri harus terpenuhi.

Transaksi jual beli tanah dan atau bangunan merupakan suatu aktivitas yang dilakukan oleh masyarakat yang dapat memberikan pemasukan berupa pajak dalam jumlah yang relatif besar bagi negara. Karena jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang dapat menimbulkan hutang pajak.<sup>1</sup>

Meningkatnya kegiatan pembangunan di segala bidang, menyebabkan meningkatnya keperluan akan tersedianya tanah dan atau bangunan. Tanah dan atau bangunan persediaannya sangat terbatas. Mengingat pentingnya tanah dan atau bangunan tersebut dalam kehidupan, maka sudah sewajarnya jika orang pribadi atau badan hukum yang mendapatkan nilai ekonomis serta manfaat dari tanah dan atau bangunan karena adanya perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dikenakan

---

<sup>1</sup>Budi Ispriyarso, *Aspek Perpajakan dalam Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan karena Adanya Transaksi Jual Beli, Masalah-masalah Hukum Volume 34. No. 4*, Oktober - Desember 2005, hal. 277.

pajak oleh negara. Pajak yang dimaksud adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (selanjutnya disebut sebagai BPHTB) dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan.

Pemerintah pusat berhak mengelola BPHTB, namun penerimaan BPHTB sebagian besar merupakan pemasukan bagi daerah terlebih dengan telah berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (2) BPHTB menjadi Pajak Daerah.

Timbulnya utang pajak dari Wajib Pajak BPHTB atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan adalah pada saat dibuat dan ditandatanganinya akta Jual Beli dihadapan PPAT.<sup>2</sup> Sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli, PPAT harus terlebih dahulu meminta bukti pembayaran pajak, hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 91 ayat 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, secara tegas menyatakan : “Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani Akta Jual Beli setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak”. Jika hal tersebut dilanggar maka konsekuensi yang akan diterima oleh PPAT/Notaris, terhadap pelanggaran sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 91 ayat (1) akan dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp.7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah).

---

<sup>2</sup>Pasal 90 ayat (1) butir (a) jo Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Terkait dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah maka dalam menjalankan BPHTB banyak pihak yang terlibat didalamnya yaitu , seperti masyarakat, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta peralihan hak atas tanah, kantor pelayanan pajak selaku instansi yang berwenang, dan Bank.

Pentingnya Peranan serta masyarakat dalam memberitahukan atau menyampaikan Harga Transaksi sebagai dasar penelesaian BPHTB, juga berkaitan dengan Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bertugas untuk membuat akta jual beli. Akta jual beli dilakukan dalam hal benda objek jual beli dan harga transaksi telah disepakati dan dilakukan pembayaran seluruhnya oleh Pembeli sebagai bentuk keseriusan pembelian, namun masih harus menunggu dilakukannya verifikasi pajak sebagai salah satu syarat dilaksanakannya peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan perbuatan hukum jual beli. Hal ini dikarenakan, dalam setiap pelaksanaan peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan, para pihak diwajibkan untuk memperlihatkan bukti setor pembayaran BPHTB dihadapan PPAT.<sup>3</sup>

Dari sisi ini pelaksanaan aspek perpajakan dalam transaksi jual beli tanah dan atau bangunan perlu mendapatkan kajian lebih lanjut ditinjau dari aspek hukumnya. Peranan PPAT dalam transaksi jual beli tanah merupakan suatu bagian penting ditinjau dari aspek perpajakan khususnya

---

<sup>3</sup>Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Pasal 91 ayat (1) : “Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta Peralihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.”

PPAT dalam peranannya sebagai pejabat publik, dalam pemungutan BPHTB.

Mengingat terbatasnya waktu, pikiran, biaya dan tenaga yang ada pada diri penulis, maka dalam penulisan tesis ini agar terarah dan tidak menyimpang dari pokok permasalahan yang akan diteliti, maka perlu adanya pembatasan yaitu mengenai pajak pembeli atau pajak BPHTB saja.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas maka penulis sangat tertarik untuk melakukan suatu penelitian lebih dalam lagi agar lebih dimengerti dan dipahami lagi, yang dibuat dalam suatu karya ilmiah berbentuk tesis yang berjudul :

**“PERAN DAN TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PELAKSANAAN PAJAK BPHTB ATAS TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DAN ATAU BANGUNAN DI KOTA SEMARANG”.**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang masalah tersebut di atas, maka dalam penulisan hukum yang berbentuk tesis ini, penulis mengambil pokok permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pelaksanaan Pajak BPHTB atas Transaksi Jual Beli Tanah dan atau Bangunan di Kota Semarang ?

2. Bagaimana Prosedur Pelaksanaan Pajak BPHTB terhadap Transaksi Jual Beli Tanah dan atau Bangunan di Kota Semarang ?
3. Hambatan-Hambatan dan Upaya Mengatasi dalam Pelaksanaan Pajak BPHTB atas Transaksi Jual Beli Tanah dan atau Bangunan di Kota Semarang ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui peran dan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pelaksanaan pajak BPHTB atas transaksi jual beli tanah dan atau bangunan di Kota Semarang ?
2. Untuk mengetahui prosedur pelaksanaan pajak BPHTB terhadap transaksi jual beli tanah dan atau bangunan di Kota Semarang ?
3. Untuk mengetahui hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pajak BPHTB dan upaya mengatasi atas transaksi jual beli tanah dan atau bangunan di Kota Semarang ?

### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat yang hendak didapatkan dari penulisan ini adalah :

1. Secara Teoretis

- a. Diharapkan dalam penelitian ini dapat memperoleh tambahan pengetahuan mengenai permasalahan yang diteliti sehingga penulis dapat membagi kembali ilmu tersebut kepada orang lain;
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memperluas wawasan penulis dan dapat mengembangkan ilmu hukum tentang pelaksanaan pajak BPHTB atas transaksi jual beli tanah dan atau bangunan di Kota Semarang.

## 2. Secara Praktis

### a. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi bagi masyarakat, sehingga masyarakat mengetahui kewajiban yang harus dipenuhi dan hak-hak yang diperoleh ketika menjadi pihak pembeli dalam pembayaran pajak BPHTB atas transaksi jual beli tanah dan atau bangunan.

### b. Bagi Mahasiswa

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah khasanah kepustakaan dan bahan bacaan serta dapat dijadikan referensi dalam penelitian dan kajian-kajian selanjutnya.

### c. Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah

Hasil dari penelitian ini dapat memberikan masukan bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah dan sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan yang lebih baik dalam hal

pelayanan kepada klient atas transaksi jual beli tanah dan atau bangunan.

#### **E. Kerangka Konseptual**

Sebelum penulis membahas lebih jauh tentang permasalahan dalam tesis ini, terlebih dahulu penulis akan menjelaskan apa yang menjadi konsep yang tertera dalam Judul tesis ini, dengan maksud agar tidak terjadi kesalah pahaman atau penafsiran ganda dalam memahami permasalahan yang akan dibahas. Kerangka konseptual dalam penelitian ini, penulis gambarkan dalam sebuah skema berikut ini :

**“PERAN DAN TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PELAKSANAAN PAJAK BPHTB ATAS TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DAN ATAU BANGUNAN DI KOTA SEMARANG”**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Jual Beli Pendaftaran Tanah

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

**DAS SOLLEN**

- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).
- PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998.
- PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

**DAS SOLLEN**

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

**DAS SOLLEN**

- UU Nomor 21 Tahun 1997 yang telah diubah dengan UU Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

**DAS SEIN**

- PPAT melakukan akad dan menandatangani Akta Jual Beli setelah pajak BPHTB selesai dibayarkan dan selesai proses verifikasi.
- PPAT melakukan akad sebelum pajak dibayarkan, kemudian setelah pajak BPHTB dibayar dan selesai proses verifikasi, Akta Jual Beli baru di nomor tanggali dan ditandatangani PPAT.

**DAS SEIN**

Nilai transaksi pada akta jual beli sebagai dasar pengenaan pajak tidak sesuai dengan nilai transaksi yang sesungguhnya, karena untuk menghindari nilai pajak yang tinggi.

**DAS SEIN**

Pembayaran BPHTB dilakukan setelah penandatanganan akta jual beli.

**GAP**

Sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual beli, PPAT harus terlebih dahulu meminta bukti pembayaran pajak, hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 91 ayat 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, secara tegas menyatakan: “Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani Akta Jual Beli setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak”. Jika hal tersebut dilanggar maka konsekuensi yang akan diterima oleh PPAT/Notaris, terhadap pelanggaran sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 91 ayat (1) akan dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp.7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah). Namun fakta di lapangan terdapat perbedaan PPAT dalam melaksanakan Pajak BPHTB, yaitu :

- PPAT melakukan akad dan menandatangani Akta Jual Beli setelah pajak BPHTB selesai dibayarkan dan selesai proses verifikasi.
- PPAT melakukan akad sebelum pajak dibayarkan, kemudian setelah pajak BPHTB dibayar dan selesai proses verifikasi, Akta Jual Beli baru di nomor tanggali dan ditandatangani PPAT.

**Asas-Asas Pendaftaran Tanah**

1. Aman
2. Sederhana
3. Terjangkau
4. Mutakhir
5. Terbuka

**Teori Hukum**

1. Teori Keadilan
2. Teori Kemanfaatan
3. Teori Kepastian

**Metode Penelitian**  
Yuridis Empiris

**Proses Penelitian**

**Validasi Penelitian**  
Triangulasi Data

**Hasil Penelitian**



## F. Metode Penelitian

Penelitian hukum sebagai suatu aktivitas ilmiah senantiasa harus dikaitkan dengan arti yang dapat diberikan pada hukum, yang berkaitan dengan metode pendekatan yang digunakan.

Karena Pendekatan masalah merupakan proses pemecahan atau penyelesaian masalah melalui tahap-tahap yang telah ditentukan sehingga mencapai tujuan penelitian.<sup>4</sup>

Adapun metode yang akan digunakan dalam menyusun tesis ini adalah sebagai berikut :

### 1. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan secara *yuridis empiris*. Pendekatan secara *yuridis empiris* merupakan suatu pendekatan yang dilakukan untuk menganalisa tentang sejauh manakah suatu peraturan / perundang-undangan atau hukum yang sedang berlaku secara efektif<sup>5</sup>, dalam hal ini pendekatan tersebut digunakan untuk menganalisa secara *kualitatif* terkait peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pelaksanaan pajak BPHTB atas transaksi jual beli tanah dan atau bangunan di Kota Semarang. Sedangkan pendekatan empiris diperoleh berdasarkan informasi yang diperoleh penulis dalam berinteraksi dan berhubungan langsung dengan pihak terkait.

---

<sup>4</sup>Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hal. 112.

<sup>5</sup>Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif-Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hal. 1.

## 2. Spesifikasi penelitian

Spesifikasi penelitian menggunakan *deskriptif analitis*. *Deskriptif* maksudnya adalah gambaran atau realita yang diperoleh secara obyektif melalui penelitian yang diselidiki dan dikumpulkan dari wawancara pelaksanaan pajak BPHTB atas transaksi jual beli tanah dan atau bangunan. Dikatakan *analitis* karena hasil penelitian yang didapat, kemudian dianalisis menggunakan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## 3. Sumber dan Jenis Data

Data adalah segala keterangan atau informasi mengenai hal yang berkaitan dengan tujuan penelitian.<sup>6</sup> Jenis penelitian yang digunakan dalam tesis ini adalah penelitian hukum empiris, maka agar mendapatkan data yang sesuai dengan permasalahan yang dikaji, penulis menggunakan sumber data berupa :

### a. Data Primer

Data Primer adalah data yang langsung dikumpulkan oleh peneliti dari sumber pertama, yaitu melalui pengamatan atau observasi, dan wawancara merupakan hasil usaha gabungan dari kegiatan melihat, mendengar dan bertanya yang dilakukan secara sadar, terarah dan senantiasa bertujuan memperoleh informasi yang diperlukan, yang diperoleh langsung dari responden.

---

<sup>6</sup>Tatang M, Amirin, *Menyusun Rencana Penelitian*, Grafindo Persada, Jakarta, 1995, hal. 130.

b. Data Sekunder, yaitu suatu bahan hukum yang diperoleh melalui bahan kepustakaan, yang terdiri :

1) Bahan Hukum Primer, dalam hal ini diperoleh dari Perundang-Undangan, berupa : Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 yang telah diubah menjadi Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Undang-Undang Jabatan Notaris No. 2 Tahun 2014, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2) Bahan Hukum Sekunder dalam penelitian ini yaitu data yang diperoleh melalui studi dokumentasi, berupa : Buku-buku hukum perpajakan, PPAT dan Kenotariatan, Surat kabar, Makalah hukum, Jurnal-jurnal hukum, Seminar, Karya tulis

hukum, pandangan ahli hukum yang termuat dalam media masa, Arsip dan dokumen-dokumen lainnya yang berhubungan dengan penulisan tesis, internet.

3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan tambahan atau dukungan data yang telah ada pada bahan hukum primer dan bahan sekunder. Bahan hukum tersier berupa Kamus Hukum dan Enseklopedia.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam rangka mendapatkan hasil yang *representative*, maka teknik yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

a. Kepustakaan adalah teknik pengumpulan data dengan mengadakan studi penelaahan terhadap buku-buku, literatur-literatur, catatan-catatan, dan laporan-laporan yang ada hubungannya dengan masalah yang dipecahkan.<sup>7</sup>

Studi Kepustakaan yaitu mengadakan penelitian dengan cara mempelajari dan membaca literatur-literatur yang ada hubungannya dengan permasalahan yang menjadi obyek penelitian.

b. Observasi, Pengamatan dalam istilah sederhana adalah proses peneliti dalam melihat situasi penelitian. Beberapa informasi yang diperoleh dari hasil observasi adalah ruang (tempat), pelaku, kegiatan, objek, perbuatan, kejadian atau peristiwa, waktu, perasaan.

---

<sup>7</sup>Nazir Muhammad, *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988, hal. 111.

Alasan peneliti melakukan observasi adalah untuk menyajikan gambaran realistik perilaku atau kejadian, untuk menjawab pertanyaan, untuk membantu mengerti perilaku manusia, dan untuk evaluasi yaitu melakukan pengukuran terhadap aspek tertentu melakukan umpan balik terhadap pengukuran tersebut.

c. Wawancara

Wawancara merupakan alat *rechecking* atau pembuktian terhadap informasi atau keterangan yang diperoleh sebelumnya. Teknik wawancara yang digunakan dalam penelitian kualitatif adalah wawancara mendalam. Wawancara mendalam (*in-depth interview*) adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab sambil bertatap muka antara pewawancara dengan informan atau orang yang diwawancarai, dengan atau tanpa menggunakan pedoman (*guide*) wawancara, di mana pewawancara dan informan terlibat dalam kehidupan social yang relatif lama.<sup>8</sup>

*Interview* adalah usaha mengumpulkan informasi dengan mengajukan sejumlah pertanyaan secara lisan untuk-dijawab secara lisan pula. Ciri utama dari *interview* adalah kontak langsung dengan tatap muka (*face to face relation ship*) antara si pencari

---

<sup>8</sup>Sutopo, HB, *Metode Penelitian Kualitatif*, UNS Press, Surakarta, 2006, hal. 72.

informasi (*interviewer* atau informan hunter) dengan sumber informasi (*interviewee*).<sup>9</sup>

Jenis wawancara yang digunakan penulis pada penelitian ini adalah wawancara bebas terpimpin.<sup>10</sup> Wawancara bebas terpimpin adalah kombinasi antara wawancara bebas dan wawancara terpimpin, artinya meskipun dilaksanakan secara bebas namun pembicaraan dilakukan secara terpisah, sehingga arahnya jelas meskipun luwes atau fleksibel.<sup>11</sup>

Pada wawancara bebas terpimpin ini pewawancara diberi kesempatan yang luas untuk menggali data dengan mengembangkan modifikasi tertentu dari pertanyaan-pertanyaan yang sebelumnya telah dirumuskan. Wawancara bebas terpimpin bertujuan untuk mendapatkan informasi dari responden, kemudian secara perlahan mengontrol wawancara sesuai dengan kontrol pewawancara.

Dapat disimpulkan, dalam wawancara bebas terpimpin sebelum melakukan penelitian peneliti membuat pokok-pokok pertanyaan dengan tidak mengurangi kebebasan wawancara.

d. Sampel, sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki populasi tersebut. Metode pengambilan sampel dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan *Purposive sampling*.

---

<sup>9</sup>Ibid, hal. 74.

<sup>10</sup> Budiharto, *Metodologi Penelitian Kesehatan*, Penerbit Buku Kedokteran EGC, Jakarta, 2008, hal. 90.

*Purposive sampling* adalah pengambilan sampel berdasarkan kriteria tertentu dengan pertimbangan tertentu.<sup>12</sup> Adapun yang menjadi sampel dalam penelitian ini adalah : Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Badan Pendapatan Daerah selaku instansi yang berwenang.

#### 5. Metode analisis Data

Penelitian yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah deskriptif analisis. Yaitu data yang obyektif diperoleh melalui penelitian yang diselidiki dan dikumpulkan dari wawancara. Agar mendapatkan simpulan yang benar dan akurat, maka data yang telah terkumpul akan disusun olah dengan menggunakan metode kualitatif.

Dengan menggunakan metode penelitian kualitatif, memungkinkan penulis untuk melakukan penelitian terhadap suatu isu atau permasalahan secara mendetail dan mendalam, karena aktif dalam pengumpulan data.<sup>13</sup>

Penelitian kualitatif ini bersifat deskriptif, karena data yang dianalisis tidak untuk menerima atau menolak hipotesis melainkan deskripsi dari gejala-gejala yang diamati sehingga didapatkan

---

<sup>12</sup>Hartono Jogiyanto, *Metodologi Penelitian Bisnis*, BPFE, Yogyakarta, 2004, hal. 9.

<sup>13</sup>Afifuddin dan Beni Ahmad Saebani, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Pustaka Setia, Cet.II, Bandung, 2009, hal. 87-88.

pemahaman menyeluruh dan utuh tentang berbagai peran yang dilakukan oleh subjek penelitian.<sup>14</sup>

## **G. Sistematika Penulisan**

Penulis ingin menyampaikan sistematika penulisan yang merupakan gambaran umum atau garis besar dalam tesis sehingga dapat memudahkan penulis dalam menyelesaikan tesis.

Bab I Pendahuluan, dalam bab Pendahuluan ini penulis menguraikan sub bahasan yang terdiri dari : Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

Bab II Kajian Pustaka, Kajian Pustaka merupakan penelaahan pustaka yang digunakan oleh penulis dalam menulis tesis sebelum diadakan atau dilakukan penelitian yang meliputi : Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, Tinjauan Umum Tentang BPHTB, Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah, Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Berdasarkan Hukum Islam, Teori Sebagai Pisau Analisis.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan, di dalam bab ini diuraikan mengenai : Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pelaksanaan Pajak BPHTB atas Transaksi Jual Beli Tanah dan atau Bangunan di Kota Semarang, Prosedur Pelaksanaan Pajak BPHTB terhadap Transaksi Jual Beli Tanah dan atau Bangunan di Kota

---

<sup>14</sup>M. Subana dan Sudrajat, *Dasar-Dasar Penelitian Ilmiah*, Pustaka Setia, Bandung, 2005, hal. 17.



Semarang serta Hambatan-Hambatan dan Upaya Mengatasi dalam Pelaksanaan Pajak BPHTB atas Transaksi Jual Beli Tanah dan atau Bangunan di Kota Semarang.

Bab IV Penutup Bab Penutup berisi mengenai : Kesimpulan dan Saran.

#### H. Orisinalitas Penelitian

No.	Judul	Bentuk Tulisan	Penulis	Tahun
1	Pelaksanaan Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Atas Warisan Tanah Dan/Atau Bangunan Di Kota Malang	Tesis	TEMMY MURDIATMO	2007
2	Analisis Yuridis Pemungutan Bea Perolehan Hak Tanah Dan Bangunan Atas Peralihan Hak Tanah Dengan Hibah Wasiat Studi Di Kota Medan	Tesis	LIRA APRIANA SARI NASUTION	2015
3	Analisis Prosedur Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan	Skripsi	ERLIZA RIFANI RIZKI NASUTION	2014
4	“Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Pajak Bphtb Atas Transaksi Jual Beli Tanah Dan Atau Bangunan Di Kota Semarang”.	Tesis	Armina Dilla Zahirani	2018