

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Indonesia dalam perkembangannya telah menghasilkan pembangunan yang sangat pesat dalam kehidupan nasional yang perlu dilanjutkan dengan dukungan pemerintah dan seluruh potensi dari masyarakat, oleh karena itu negara menempatkan perpajakan sebagai salah satu perwujudan kewajiban kenegaraan yang merupakan sarana peran serta dalam pembiayaan negara dan pembangunan nasional.¹

Selain sebagai sumber dana untuk pembiayaan negara dan pembangunan nasional yang berlangsung secara terus menerus dan berkesinambungan, pajak juga digunakan sebagai sumber kebijakan bidang moneter dan investasi yang berdampak pada peningkatan pertumbuhan ekonomi sehingga kesejahteraan rakyat Indonesia semakin baik.²

Pajak adalah iuran rakyat pada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum yang bermanfaat bagi masyarakat luas.³ Ketentuan mengenai pajak diatur dalam Pasal 23 huruf A Undang-

¹ Konsideran Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

² Setu Setyawan dan Eny Suprpti, 2006, *Perpajakan, Bayumedia Publishing dan UUM*, Press, Malang, hlm. 1

³ Rochmat Soemitro dalam Mardiasmo, 2011, *Perpajakan, Edisi Revisi*, Penerbit Andi Offset, Yogyakarta, hlm. 1

Undang Dasar 1945, yang berbunyi bahwa Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan Undang-Undang. Pasal 23 huruf A Undang-Undang Dasar 1945 sebagai salah satu dasar hukum pembentukan Undang-Undang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (UU KUP), mengandung asas legalitas yang meletakkan kewenangan untuk memungut pajak ada pada negara dengan syarat harus berdasarkan ketentuan undang-undang. Hal ini dimaksudkan bahwa negara tidak akan bertindak sewenang-wenang ketika memungut sebagian kekayaan rakyat, sekalipun itu dipergunakan untuk kepentingan rakyat.

Pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari pajak pusat menjadi pajak daerah, merupakan langkah strategis dalam dalam pelaksanaan desentralisasi fiskal di Indonesia. Kebijakan pengalihan BPHTB ini ditandai dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah pada tanggal 15 September 2009. Masa transisi pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah berlangsung selama 1 (satu) tahun sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 yang efektif berlaku menjadi pajak daerah paling lambat pada tanggal 1 Januari 2011, namun bagi daerah yang sudah siap melakukan pemungutan BPHTB sebelum 1 Januari 2011 diperbolehkan dengan ketentuan memiliki dasar hukum untuk memungut BPHTB.

Selama proses pengalihan tersebut Pemerintah Pusat memerintahkan kepada tiap-tiap daerah Kabupaten/Kota untuk mempersiapkan segala sesuatu yang berkaitan dengan sarana dan

prasarana, serta kebijakan yang mendukung terlaksananya kebijakan pengalihan BPHTB. Kebijakan pengalihan BPHTB sebagai pajak daerah didasarkan pada pemikiran bahwa BPHTB dianggap memenuhi kriteria sebagai pajak daerah yang baik, dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD), meningkatkan akuntabilitas daerah (*local accountability*), serta berdasarkan praktik internasional (*internationally good practice*).⁴

Pada akhir tahun 2010, terdapat beberapa daerah yang oleh Direktorat Pajak dan Retribusi Daerah Kementerian Keuangan dianggap sudah siap untuk melakukan pungutan BPHTB, salah satu diantaranya adalah Kabupaten Demak. Kesiapan tersebut dinilai berdasarkan tiga kriteria yang harus dipenuhi, diantaranya Peraturan Daerah, *Standard Operating Procedure* (SOP), dan Sumber Daya Manusia.⁵

Kesiapan daerah untuk melakukan pungutan BPHTB terhadap wajib pajak harus dilandasi dengan kebijakan pemerintah daerah mengeluarkan peraturan daerah (perda) tentang BPHTB, karena kebijakan inilah yang menjadi dasar bagi pemerintah daerah melakukan pungutan BPHTB terhadap wajib pajak yang terdaftar di daerahnya. Bagi daerah yang belum memiliki perda tentang BPHTB maka tidak diperbolehkan untuk melakukan pungutan BPHTB.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan atau seterusnya disebut BPHTB merupakan pajak yang harus dibayar masyarakat dari

⁴ Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 2011, *Tinjauan Pelaksanaan Pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menjadi Pajak Daerah*, Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan, Jakarta, hlm. 2-3.

⁵ Majalah Kontan, 2010, *Selama Perda belum terbit, tidak boleh pungut BPHTB*, Kompas Gramedia, hlm. 37

diperolehnya hak atas tanah dan bangunan yang meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak pengelolaan. Bea ini dipungut ketika pembelian rumah ataupun tanah yang seringkali pengurusannya dilakukan oleh pengembang dan biayanya dibebankan pada biaya penjualan.

Sejak 1 Januari 2011, pemerintah pusat tidak lagi menarik bea tersebut. Berdasarkan Pasal 180 angka (6) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Restribusi, pemerintah daerah dapat memungut BPHTB dengan syarat menerbitkan peraturan daerah yang berkaitan mengenai itu. Pengalihan kewenangan pemungutan BPHTB dari pusat ke daerah didasarkan pada pertimbangan efisiensi dan dalam upaya menata kembali sistem perpajakan nasional yang dikaitkan dengan pelaksanaan otonomi daerah dan desentralisasi fiskal, maka dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, BPHTB dialihkan dari pajak pusat menjadi pajak kabupaten/kota. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 ditetapkan pada tanggal 15 September 2009 dan berlaku secara efektif pada tanggal 1 Januari 2010. Khusus untuk BPHTB, mulai dapat dipungut oleh daerah pada tanggal 1 Januari 2011.

Kabupaten Demak merupakan daerah yang dianggap siap untuk melakukan pungutan BPHTB dengan dikeluarkannya kebijakan daerah berupa Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Bagi pemerintah daerah, dengan dikeluarkannya Perda BPHTB dan juga peraturan pelaksanaannya, maka upaya untuk

meningkatkan PAD dapat segera dilaksanakan. Hal yang perlu diingat adalah bahwa kebijakan tersebut memiliki dampak bagi masyarakat.

Kebijakan yang telah dikeluarkan untuk melakukan pemungutan BPHTB di Kabupaten Demak ini dianggap oleh beberapa kalangan belum menunjukkan kebijakan yang baik dan membingungkan para *stakeholders*. Misalnya dalam pengenaan BPHTB yang dalam proses validasi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), data Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang digunakan sebagai dasar penentuan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) antara Pemerintah Daerah (dalam hal ini Dinas Pendapatan Daerah) Kabupaten Demak dengan Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama.

Perbedaan basis data inilah yang kemudian menimbulkan permasalahan di masyarakat karena berdampak pada jumlah pajak yang harus dibayarkan. Selain itu dengan adanya tindakan validasi SSPD yang dilakukan oleh pihak Dinas Pendapatan Daerah (Dipenda) Kabupaten Demak menyebabkan waktu dalam pengurusan BPHTB semakin panjang jika dibandingkan sebelum diserahkan kepada daerah.

Disisi lain, Notaris sebagai pihak yang ikut terlibat dalam proses BPHTB ini juga menolak kebijakan pemerintah daerah dalam hal memberikan tanda tangan mereka dalam lembar SSPD karena menganggap mereka hanya menuliskan nilai sesuai dengan yang diutarakan oleh pihak penjual dan pembeli yang datang kepadanya,

sehingga jika ada kekeliruan ataupun kebohongan wajib pajak yang dituliskannya pada lembar SSPD itu diluar tanggungjawabnya.

Beberapa kondisi di atas memunculkan sikap yang akhirnya saling curiga antara wajib pajak dan fiskus. Sikap inilah yang kemudian memunculkan adanya *distrust* (ketidakpercayaan) terhadap perpajakan itu sendiri. Sebagaimana diketahui bahwa dalam sebuah kebijakan trust memiliki posisi yang sangat penting, karena berdasarkan *trust* inilah maka kebijakan tersebut dapat berjalan dengan baik. Selain itu, kebijakan yang memiliki *trust* dalam implementasinya akan lebih mudah, dikarenakan sudah ada penerimaan dari masyarakat atau pihak-pihak yang terkena dampak dari adanya kebijakan tersebut. Terlebih lagi dalam kebijakan yang terkait dengan persolan pajak saat ini di mana trust sangat memiliki peranan yang sangat fundamental. Sebaik apapun sebuah kebijakan, tapi tidak mendapatkan trust dari masyarakat maka kebijakan tersebut sulit untuk diwujudkan. Bagi pemerintah daerah, pelaksanaan pemungutan BPHTB ini memiliki kendala tersendiri dengan sistem yang digunakan adalah *self assessment*.

Dengan sistem tersebut maka memberikan peluang kepada wajib pajak untuk dapat menuliskan nilai kewajiban pajaknya secara tidak jujur. Kondisi ini tentunya menghambat tercapainya tujuan pengalihan BPHTB ke daerah yaitu untuk lebih mengoptimalkan pemungutan BPHTB.

Penerepan sistem *self assessment* tersebut sebenarnya merupakan upaya pemerintah dalam melakukan reformasi perpajakan (*tax reform*),

yang sebelumnya menggunakan sistem *official assessment*. Pengalihan sistem yang digunakan saat ini ditujukan untuk meningkatkan kesadaran dan trust masyarakat terhadap perpajakan yang pada saat itu sangat menurun, dan dianggap sebagai warisan penjajahan.

Dengan sistem baru ini, Wajib Pajak diberi trust untuk menghitung sendiri, membayar dan melaporkan pajak-pajak yang menjadi kewajibannya. Namun adanya *self assessment*, yang memberi trust kepada Wajib Pajak, berujung pada terbukanya kemungkinan Wajib Pajak melaksanakan kewajibannya tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, baik karena ketidaktahuan Wajib Pajak maupun karena kesengajaan dengan motivasi beragam, mulai dari penghindaran pajak sampai kepada penggelapan. Disisi lain banyaknya kasus penggelapan pajak yang dilakukan oleh petugas pajak (fiskus) juga menjadikan trust wajib pajak kepada perpajakan itu menjadi rendah. Implikasi tersebut bukan hanya kepada fiskus namun juga terhadap lembaga dan kebijakan perpajakan yang ada.

Trust dalam implementasi kebijakan BPHTB dapat dilihat dari pemberian trust kepada wajib pajak oleh pembuat kebijakan melalui sistem *self-assessment* atau dengan kata lain trust dilihat dari perspektif pemerintah atau pembuat kebijakan, namun tidak menutup kemungkinan akan menimbulkan adanya trust dari sisi masyarakat terhadap pemerintah. Dalam implementasinya *trust* tersebut melibatkan minimal ada dua pihak yang terlibat, yakni *trustor* (yang mempercayai), dan *trustee* (yang dipercayai).

Untuk konteks BPHTB yang *trust* diberikan melalui *self-assessment* system, maka yang menjadi *trustor* adalah pemerintah atau pembuat kebijakan dan yang menjadi *trustee* adalah wajib pajak. *Trust* yang diberikan oleh pemerintah tersebut kemudian diawasi pelaksanaannya oleh fiskus. Selain itu *trust* juga merupakan syarat mutlak yang harus ada baik secara sosial maupun politik terhadap sebuah pemerintahan dan kebijakan yang diambilnya.

Beberapa permasalahan di atas memberikan sedikit gambaran bahwa implementasi dari kebijakan Pemerintah Daerah Kabupaten Demak dengan menggunakan sistem *self assessment* ternyata menimbulkan persoalan *trust*. George C. Edwards menyatakan bahwa jika suatu kebijakan tidak tepat maka atau tidak mengurangi masalah yang merupakan sasaran dari kebijakan, maka kebijakan itu mungkin mengalami kegagalan sekalipun kebijakan itu diimplementasikan dengan sangat baik.⁶

Sementara itu, suatu kebijakan yang telah direncanakan dengan sangat baik, mungkin juga akan mengalami kegagalan, jika kebijakan tersebut kurang di implementasikan dengan baik oleh para pelaksana kebijakan.

Berdasarkan uraian di atas maka peneliti akan melakukan penelitian dengan judul **KEBIJAKAN PEMERINTAH DAERAH DI KABUPATEN DEMAK DALAM MEMUNGUT PAJAK BPHTB ATAS TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DAN/ATAU BANGUNAN.**

⁶ Budi Winarno, 2012, *Kebijakan Publik; Teori, Proses, dan Studi Kasus*, CAPS, Yogyakarta, hlm. 177

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dikemukakan maka permasalahan dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana Kebijakan Pemerintah Daerah Di Kabupaten Demak Dalam Memungut Pajak BPHTB Atas Transaksi Jual Beli Tanah Dan/Atau Bangunan?
2. Apa kendala-kendala yang dihadapi oleh Notaris dan PPAT dalam Kebijakan Pemerintah Daerah Di Kabupaten Demak Dalam Memungut Pajak BPHTB Atas Transaksi Jual Beli Tanah Dan/Atau Bangunan ?
3. Bagaimanakah solusi di dalam mengatasi kendala-kendala yang dihadapi oleh Notaris dan PPAT dalam Kebijakan Pemerintah Daerah Di Kabupaten Demak Dalam Memungut Pajak BPHTB Atas Transaksi Jual Beli Tanah Dan/Atau Bangunan?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dengan dilakukannya penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis Kebijakan Pemerintah Daerah Di Kabupaten Demak Dalam Memungut Pajak BPHTB Atas Transaksi Jual Beli Tanah Dan/Atau Bangunan.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis kendala-kendala yang dihadapi oleh Notaris dan PPAT dalam Kebijakan Pemerintah Daerah Di Kabupaten Demak Dalam Memungut Pajak BPHTB Atas Transaksi Jual Beli Tanah Dan/Atau Bangunan.

3. Untuk mengetahui dan menganalisis solusi di dalam mengatasi kendala-kendala yang dihadapi oleh Notaris dan PPAT dalam Kebijakan Pemerintah Daerah Di Kabupaten Demak Dalam Memungut Pajak BPHTB Atas Transaksi Jual Beli Tanah Dan/Atau Bangunan.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik dilihat dari manfaat secara teoritis maupun manfaat secara praktis, yaitu:

1. Manfaat Teoritis, diharapkan dapat digunakan sebagai :
 - a. Hasil penelitian ini bermanfaat dalam memberikan bahan masukan dan sumbangan pemikiran dibidang Hukum Pertanahan pada umumnya, dan hukum perpajakan pada khususnya.
2. Manfaat Praktis, diharapkan dapat digunakan sebagai :
 - a. Bagi wajib pajak, Pemerintah diharapkan dapat memberikan masukan untuk pelaksanaan pembayaran BPHTB atas peralihan hak atas tanah dan bangunan yang dimiliki sehingga pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kabupaten Demak dapat berjalan dengan maksimal

E. Kerangka Konseptual

Kerangka Konseptual adalah Kerangka yang menggambarkan hubungan antara Konsep-konsep khusus yang merupakan kumpulan dari arti-

arti yang berkaitan dengan istilah – istilah yang ingin atau akan diteliti.⁷

Adapun Istilah yang digunakan dalam penulisan usulan penelitian ini adalah

- a. Kebijakan adalah rangkaian konsep dan asas yang menjadi pedoman dan dasar rencana dalam pelaksanaan suatu pekerjaan, kepemimpinan, dan cara bertindak. Istilah ini dapat diterapkan pada pemerintahan, organisasi dan kelompok sektor swasta, serta individu.
- b. Pajak adalah pungutan wajib yang dibayar rakyat untuk negara dan akan digunakan untuk kepentingan pemerintah dan masyarakat umum.
- c. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pungutan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.
- d. Transaksi adalah suatu aktivitas perusahaan yang menimbulkan perubahan terhadap posisi harta keuangan perusahaan, misalnya seperti menjual, membeli, membayar gaji, serta membayar berbagai macam biaya yang lainnya.
- e. Jual Beli adalah persetujuan saling mengikat antara penjual dan pembeli. Penjual yakni pihak yang menyerahkan barang, dan pembeli sebagai pihak yang membayar harga yang dijual.⁸

⁷ Soerjono Soekanto .*Op,Cit.* hlm. 22.

⁸ Kamus Bahasa Indonesia Kontemporer, 1991, *Peter Salim dan Yanny Salim*, Medern English Press, Jakarta, hlm. 623

f. Tanah

UUPA tidaklah memberikan rumusan yang jelas tentang istilah tanah. Dalam UUPA diadakan perbedaan antara pengertian bumi dan tanah, sebagaimana yang dirumuskan dalam Pasal 1 ayat (3) dan Pasal 4 ayat (1), yaitu yang dimaksud dengan tanah adalah permukaan bumi. Perluasan pengertian bumi dan air dengan ruang angkasa adalah bersangkutan dengan kemajuan teknik dewasa ini dan kemungkinan-kemungkinannya dalam waktu-waktu yang akan datang.⁹

Pengertian bumi yang disebut dengan tanah, menurut ketentuan Pasal 1 ayat (4) UUPA juncto Pasal 4 ayat (1) UUPA adalah permukaan bumi dan tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. Pengertian tanah meliputi permukaan bumi yang ada di daratan dan permukaan bumi yang berada di bawah air termasuk air laut.

Pengertian air, baik yang meliputi perairan pedalaman maupun air yang berada di laut wilayah Indonesia. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (5) UUPA. Yang dimaksud dengan air pedalaman adalah meliputi juga air sungai, air danau maupun air yang berada di bawah tanah.

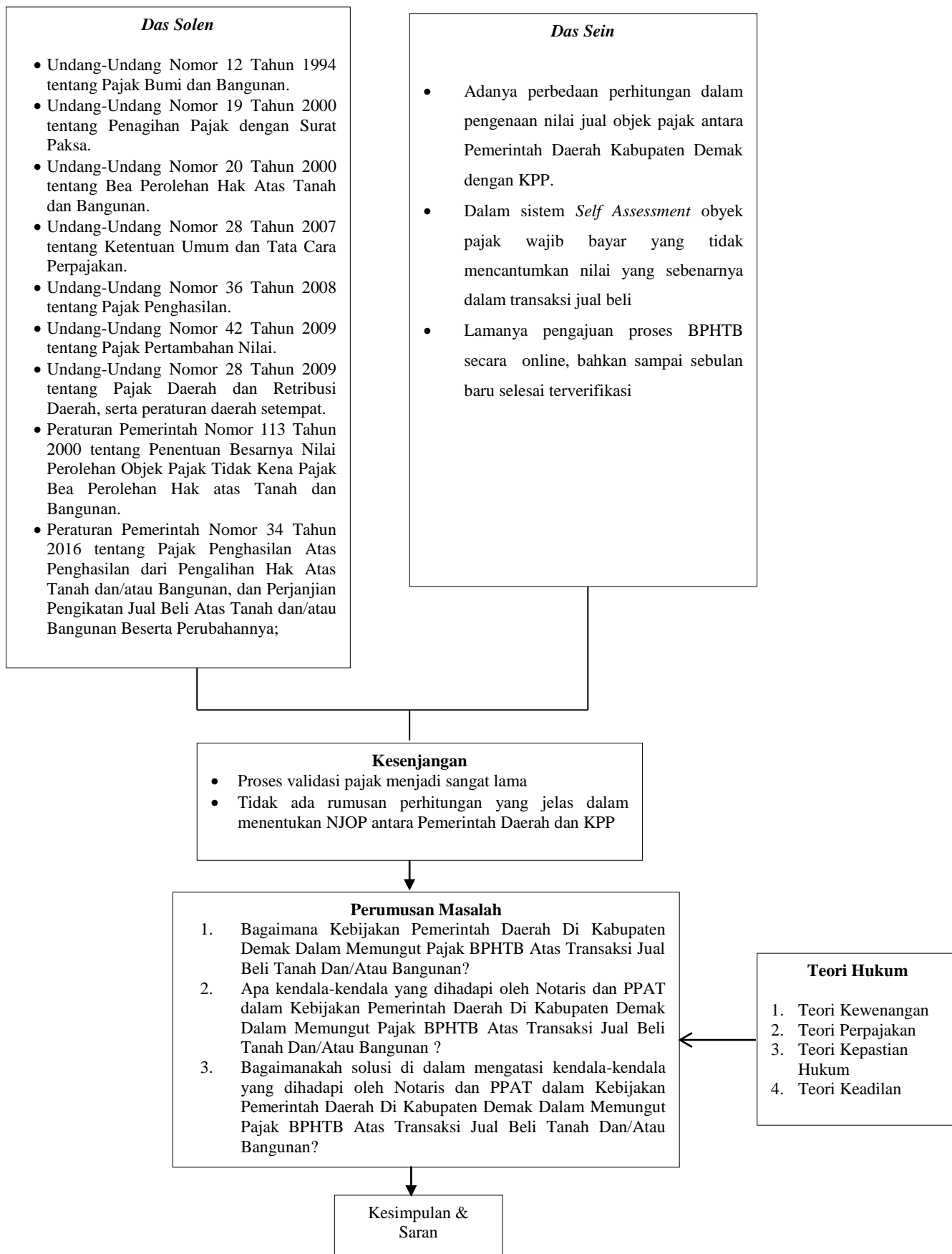
Tanah menurut UUPA menggunakan istilah agraria, yaitu merupakan bagian dari agraria. Oleh karena itu, jika diperhatikan pengertian agraria menurut Kamus Bahasa Indonesia dan menurut UUPA, maka kata agraria itu mempunyai 2 (dua) pengertian yaitu :

⁹ Penjelasan Umum (II angka 1) Undang-Undang Pokok Agraria

- a. Agraria dalam arti luas, yaitu meliputi bumi, air, kekayaan alam dan dalam batas-batas tertentu ruang angkasa.
- b. Agraria dalam arti sempit, yaitu hanyalah meliputi tanah saja.¹⁰

Dengan demikian jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi yang berdimensi 2 (dua) dengan ukuran panjang dan lebar.

¹⁰ H.M. Arba, Hukum Agraria Indonesia, Jakarta, Sinar Grafika, 2015, hlm. 4



F. Kerangka Teori

1. Teori Kewenangan

Teori kewenangan adalah berkaitan dengan sumber kewenangan dari pemerintah dalam melakukan perbuatan hukum dalam hubungannya dengan hukum publik maupun dalam hubungannya dengan hukum privat.

Indroharto, mengemukakan tiga macam kewenangan yang bersumber dan peraturan perundang-undangan. Kewenangan itu, meliputi:

- a. atribusi;
- b. delegasi; dan
- c. mandat.¹¹

Atribusi ialah pemberian kewenangan oleh pembuat undang-undang sendiri kepada suatu organ pemerintahan, baik yang sudah ada maupun yang baru sama sekali. Legislator yang kompeten untuk memberikan atribusi wewenang itu, dibedakan antara:

- a. Yang berkedudukan sebagai original legislator di tingkat pusat adalah MPR sebagai pembentuk konstitusi (konstituante) dan DPR bersama-sama pemerintah sebagai yang melahirkan suatu undang-undang, dan di tingkat daerah adalah DPRD dan pemerintah daerah yang melahirkan peraturan daerah;
- b. Yang bertindak sebagai delegated legislator, seperti presiden yang berdasarkan pada suatu ketentuan undang-undang mengeluarkan peraturan

¹¹ Ridwan HR, 2008, *Hukum Administrasi Negara*. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 104.

pemerintah di mana diciptakan wewenang-wewenang pemerintahan kepada Badan atau Jabatan TUN tertentu.

Delegasi adalah penyerahan wewenang yang dimiliki oleh organ pemerintahan kepada organ yang lain. Dalam delegasi mengandung suatu penyerahan, yaitu apa yang semula kewenangan si A, untuk selanjutnya menjadi kewenangan si B. Kewenangan yang telah diberikan oleh pemberi delegasi selanjutnya menjadi tanggung jawab penerima wewenang. Mandat, di situ tidak terjadi suatu pemberian wewenang baru maupun pelimpahan wewenang dan Badan atau Pejabat TUN yang satu kepada yang lain. Tanggung jawab kewenangan atas dasar mandat masih tetap pada pemberi mandat, tidak beralih kepada penerima mandat.

F.A.M. Stroink dan J.G. Steenbeek, seperti dikutip oleh Ridwan HR, mengemukakan bahwa dua cara organ pemerintah memperoleh kewenangan, yaitu:

- a. atribusi; dan
- b. delegasi.¹²

Atribusi berkenaan dengan penyerahan wewenang baru, sedangkan delegasi menyangkut pelimpahan wewenang yang telah ada (oleh organ yang telah memperoleh wewenang secara atributif kepada organ lain; jadi secara logis selalu didahului oleh atribusi).

¹² Ridwan HR. *Ibid.*, hlm. 105.

Kedua cara organ pemerintah dalam memperoleh kewenangan itu, dijadikan dasar atau teori untuk menganalisis kewenangan dari aparatur negara di dalam menjalankan kewenangannya.

Philipus M. Hadjon membagi cara memperoleh wewenang atas dua cara, yaitu:

- a. atribusi; dan
- b. delegasi dan kadang-kadang juga mandat.¹³

Atribusi merupakan wewenang untuk membuat keputusan (*besluit*) yang langsung bersumber kepada undang-undang dalam arti materil. Atribusi juga dikatakan sebagai suatu cara normal untuk memperoleh wewenang pemerintahan. Sehingga tampak jelas bahwa kewenangan yang didapat melalui atribusi oleh organ pemerintah adalah kewenangan asli, karena kewenangan itu diperoleh langsung dari peraturan perundang-undangan (utamanya UUD 1945). Dengan kata lain, atribusi berarti timbulnya kewenangan baru yang sebelumnya kewenangan itu, tidak dimiliki oleh organ pemerintah yang bersangkutan. Delegasi diartikan sebagai penyerahan wewenang untuk membuat *besluit* oleh pejabat pemerintahan (pejabat Tata Usaha Negara) kepada pihak lain tersebut. Dengan kata penyerahan, ini berarti adanya perpindahan tanggung jawab dan yang memberi delegasi (*delegans*) kepada yang menerima delegasi (*delegetaris*). Suatu delegasi harus memenuhi syarat-syarat tertentu, antara lain:

¹³ Philipus M. Hadjon, 1998, "Tentang Wewenang Pemerintahan (*Bestuurbevoegdheid*), Pro Justitia Tahun XVI Nomor I, hlm. 90.

- a. delegasi harus definitif, artinya delegans tidak dapat lagi menggunakan sendiri wewenang yang telah dilimpahkan itu;
- b. delegasi harus berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, artinya delegasi hanya dimungkinkan kalau ada ketentuan untuk itu dalam peraturan perundang-undangan;
- c. delegasi tidak kepada bawahan, artinya dalam hubungan hierarki kepegawaian tidak diperkenankan adanya delegasi;
- d. kewajiban memberi keterangan (penjelasan), artinya delegasi berwenang untuk meminta penjelasan tentang pelaksanaan wewenang tersebut;
- e. Peraturan kebijakan (*beleidsregel*) artinya delegasi memberikan instruksi (petunjuk) tentang penggunaan wewenang tersebut.¹⁴

Mandat diartikan suatu pelimpahan wewenang kepada bawahan. Pelimpahan itu bermaksud memberi wewenang kepada bawahan untuk membuat keputusan a/n pejabat Tata Usaha Negara yang memberi mandat. Tanggungjawab tidak berpindah ke mandataris, melainkan tanggungjawab tetap berada di tangan pemberi mandat, hal ini dapat dilihat dan kata a.n (atas nama). Dengan demikian, semua akibat hukum yang ditimbulkan oleh adanya keputusan yang dikeluarkan oleh mandataris adalah tanggung jawab si pemberi mandat. Sebagai suatu konsep hukum publik, wewenang terdiri atas sekurang-kurangnya tiga komponen, yaitu:

- a. pengaruh;
- b. dasar hukum; dan

¹⁴ Philipus M. Hadjon, *Op Cit*, hlm. 94

c. konformitas hukum.

Komponen pengaruh ialah bahwa penggunaan wewenang dimaksudkan untuk mengendalikan perilaku subjek hukum. Komponen dasar hukum ialah bahwa wewenang itu selalu harus dapat ditunjuk dasar hukumnya dan komponen konformitas hukum mengandung makna adanya standar wewenang, yaitu standar umum (semua jenis wewenang) dan standar khusus (untuk jenis wewenang tertentu).

2. Teori Perpajakan

Terdapat bermacam-macam batasan atau definisi tentang pajak yang dikemukakan oleh para ahli diantaranya adalah menurut pendapat P.J.A Adriani yang mengatakan bahwa¹⁵

“Pajak adalah iuran masyarakat kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan umum (Undang-Undang) dengan tidak mendapat prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan”.

Selanjutnya menurut Rochmat Soemitro, pemahaman pajak dari perspektif hukum bahwa:¹⁶

“merupakan suatu perikatan yang timbul karena adanya undangundang yang menyebabkan timbulnya kewajiban warga negara untuk menyetorkan sejumlah penghasilan tertentu kepada negara, negara mempunyai kekuatan untuk memaksa dan uang pajak tersebut harus dipergunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan.

¹⁵ Rochmat Soemitro, 1988, *Pajak dan Pembangunan*, Edisi ke 2, Enresco, Bandung, hlm.15 hlm.16

¹⁶ *Ibid*, Hal 48

Berdasarkan pendekatan hukum ini memperlihatkan bahwa pajak yang dipungut harus berdasarkan Undang-Undang sehingga menjamin adanya kepastian hukum, baik bagi fiskus sebagai pengumpul pajak maupun wajib pajak sebagai pembayar pajak. Sedangkan menurut Sommerfeld Ray M, Anderson Herschel M., dan Brock Horace R. Pajak adalah:¹⁷

“Suatu pengalihan sumber dari sektor swasta ke sektor pemerintah, bukan akibat pelanggaran hukum, namun wajib dilaksanakan, berdasarkan ketentuan yang ditetapkan lebih dahulu, tanpa mendapat imbalan yang langsung dan proporsional, agar pemerintah dapat melaksanakan tugas- tugasnya untuk menjalankan pemerintahan”.

Menurut Pasal 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang

Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan adalah:

"Kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang Undang, dengan tidak mendapat timbal balik secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Pajak dari perspektif ekonomi dipahami sebagai beralihnya sumber daya dari sektor privat kepada sektor publik. Pemahaman ini memberikan gambaran bahwa adanya pajak menyebabkan dua situasi menjadi berubah.

Pertama, berkurangnya kemampuan individu dalam menguasai sumber daya untuk kepentingan penguasaan barang dan jasa. Kedua, bertambahnya kemampuan keuangan negara dalam penyediaan barang dan jasa publik yang merupakan kebutuhan masyarakat.

Berdasarkan berbagai definisi yang diberikan terhadap pajak baik pengertian secara ekonomis (pajak sebagai pengalihan sumber dari sektor swasta ke sektor pemerintah) atau pengertian secara yuridis (pajak adalah

¹⁷ Rochmat Soemitro, *Op. Cit.* hlm.20

aturan yang dapat dipaksakan) dapat ditarik kesimpulan tentang ciri-ciri yang melekat pada pengertian pajak antara lain sebagai berikut:

- a. Pajak dipungut oleh negara baik oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah berdasarkan atas Undang-Undang serta aturan pelaksanaannya; Pemungutan pajak mengisyaratkan adanya alih dana (sumber daya) dari sektor swasta (wajib pajak membayar pajak) ke sektor negara (pemungut pajak/administrator pajak);
- b. Pemungutan pajak diperuntukkan bagi keperluan pembiayaan umum pemerintah dalam rangka menjalankan fungsi pemerintahan, baik rutin maupun pembangunan;
- c. Tidak dapat ditunjukkan adanya imbalan (kontraprestasi) individual oleh pemerintah terhadap pembayaran pajak yang dilakukan oleh para wajib pajak;
- d. Selain fungsi budgeter (anggaran) yaitu fungsi mengisi kas negara/anggaran negara yang diperlukan untuk menutup pembiayaan penyelenggaraan pemerintahan, pajak juga berfungsi sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan negara dalam lapangan ekonomi dan sosial (fungsi mengatur/ *regulative*);
- e. Penegakan hukum tidak hanya diartikan sebagai tindakan memaksa orang atau pihak yang tidak mentaati ketentuan yang berlaku untuk mentaati peraturan tersebut, dimana hal ini lebih bersifat represif. Penegakan hukum juga dapat diartikan sebagai kemungkinan untuk mempengaruhi orang atau berbagai pihak yang terkait dengan

pelaksanaan ketentuan hukum, sehingga hukum tersebut dapat berlaku sebagaimana adanya dan sebagaimana mestinya. Kalau arti yang terakhir ini dimasukkan sebagai bagian dari pengertian penegakan hukum, maka sosialisasi, penyuluhan dan pendidikan pajak bagi masyarakat seharusnya menjadi hal yang tidak terpisahkan dari penegakan hukum dalam arti luas di bidang pajak.

3. Teori Kepastian Hukum

Wujud dari suatu kepastian hukum menurut Soerjono Soekanto adalah peraturan-peraturan dari pemerintah pusat yang berlaku umum diseluruh wilayah negara. Terdapatnya kemungkinan lain bahwa peraturan tersebut berlaku umum, akan tetapi bagi golongan tertentu dapat pula peraturan setempat yaitu berupa peraturan yang dibuat oleh penguasa setempat yang hanya berlaku didaerahnya saja.¹⁸

Menurut Van Apeldoorn, bahwa dalam teori kepastian hukum dapat ditentukan hukum apa yang berlaku untuk masalah-masalah yang kongkret. Dengan dapat ditentukannya aturan-aturan hukum untuk masalah-masalah yang kongkret tersebut, maka para pihak yang berperkara telah dapat mengetahui sejak awal ketentuan-ketentuan apa saja yang akan dipergunakan dalam menyelesaikan sengketa tersebut, karena tujuan dari kepastian hukum adalah memberikan perlindungan hukum.¹⁹

¹⁸ Soerjono Soekanto, 2006, *Beberapa Masalah Hukum Dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia*, UI Press, hlm. 155

¹⁹ Van Apeldoorn dalam Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm. 60

Menurut Hans Kelsen, hukum merupakan sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan pada aspek seharusnya atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma adalah produk dan aksi dari manusia deliberatif. Undang-undang yang berisikan aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi setiap individu untuk bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itulah yang menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan-tindakan terhadap individu. Adanya aturan tersebut dan pelaksanaan terhadap aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.²⁰

Menurut Gustav Radbruch, hukum itu harus mengandung tiga nilai identitas, yaitu antara lain :

- a. Asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*), yang meninjau dari sudut yuridis.
- b. Asas keadilan hukum (*gerechtigheid*), yang meninjau dari sudut filosofis dimana keadilan merupakan kesamaan hak untuk semua orang didepan pengadilan.
- c. Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid/doelmatigheid/utility*).

Tujuan hukum yang mendekati dengan kenyataannya adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum positivistisme lebih menekankan kepada kepastian hukum, sedangkan untuk kaum

²⁰ Hans Kelsen dalam Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm. 158

fungsionalis lebih mengutamakan kemanfaatan hukum. Dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa *summum ius, summa injuria, summa lex, summa crux*, yang artinya hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukanlah merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang paling substantif adalah keadilan.²¹

Dari uraian tersebut diatas, maka terkandung 2 (dua) pengertian dalam kepastian hukum, yaitu :

- a. Adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan.
- b. Berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.

Arti penting dari kepastian hukum menurut Soedikno Mertokusumo, bahwa masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, sebab dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan menjadi lebih tertib. Hukum bertugas untuk menciptakan kepastian hukum dan bertujuan untuk menciptakan ketertiban masyarakat. Tanpa kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya sehingga akhirnya timbul keresahan.²²

²¹ Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari : Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hlm. 59

²² Sudikno Mertokusumo, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 136

Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.

4. Teori Keadilan

Istilah keadilan (*iustitia*) berasal dari kata “adil” yang berarti: tidak berat sebelah, tidak memihak, berpihak kepada yang benar, sepatutnya, tidak sewenang-wenang.²³

Dari beberapa definisi dapat dipahami bahwa pengertian keadilan adalah semua hal yang berkenan dengan sikap dan tindakan dalam hubungan antar manusia, keadilan berisi sebuah tuntutan agar orang memperlakukan sesamanya sesuai dengan hak dan kewajibannya, perlakukan tersebut tidak pandang bulu atau pilih kasih; melainkan, semua orang diperlakukan sama sesuai dengan hak dan kewajibannya.

Keadilan dalam pandangan beberapa tokoh, yaitu:

a. Aristoteles

Keadilan diuraikan secara mendasar oleh Aristoteles dalam Buku ke-5 buku *Nicomachean Ethics*.²⁴ Untuk mengetahui tentang keadilan dan ketidakadilan harus dibahas tiga hal utama yaitu (1) tindakan apa

²³ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 2001, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hlm. 517.

²⁴ Aristoteles, *Nicomachean Ethics*, translated by W.D. Ross, <http://bocc.ubi.pt/pag/Aristoteles-nicomachaen.html>. di unduh pada tanggal 27 Mei 2019, Pukul 15.19 WIB.

yang terkait dengan istilah tersebut, (2) apa arti keadilan, dan (3) diantara dua titik ekstrim apakah keadilan itu terletak.

b. Jhon Rawls

Lain halnya dengan Aristoteles, John Rawls, atau nama lengkapnya John Borden Rawls, dilahirkan pada tahun 1921 dari sebuah keluarga kaya di Baltimore, Maryland.²⁵

Ia adalah putra kedua dari lima bersaudara. Ayahnya, William Lee Rawls adalah seorang ahli hukum perpajakan yang sukses dan sekaligus ahli dalam bidang konstitusi. Ibunya, Anna Abell Stump, berasal dari sebuah keluarga Jerman yang terhormat. Perempuan pendukung gerakan feminisme ini pernah menjabat sebagai presiden dari *League of Women Voters* di daerah Kediannya. Karena latar belakang ini, oleh sebagian orang yang dekat dengannya, Rawls disebut sebagai orang yang memiliki “darah biru”. Hal ini membuatnya memiliki sense of noblege. John Rawls yang hidup pada awal abad 21 lebih menekankan pada keadilan sosial.

Hal ini terkait dengan munculnya pertentangan antara kepentingan individu dan kepentingan negara pada saat itu. Rawls melihat kepentingan utama keadilan adalah (1) jaminan stabilitas hidup manusia, dan (2) keseimbangan antara kehidupan pribadi dan kehidupan bersama.

²⁵ Damanhuri Fattah, 2013, “Teori Keadilan Menurut John Rawls”, Jurnal TAPIs, Vol.9 No.2, hlm. 31

Rawls mempercayai bahwa struktur masyarakat ideal yang adil adalah struktur dasar masyarakat yang asli dimana hak-hak dasar, kebebasan, kekuasaan, kewibawaan, kesempatan, pendapatan, dan kesejahteraan terpenuhi. Kategori struktur masyarakat ideal ini digunakan untuk:

- 1) Menilai apakah institusi-institusi sosial yang ada telah adil atau tidak
- 2) Melakukan koreksi atas ketidakadilan sosial.

Rawls berpendapat bahwa yang menyebabkan ketidakadilan adalah situasi sosial sehingga perlu diperiksa kembali mana prinsip-prinsip keadilan yang dapat digunakan untuk membentuk situasi masyarakat yang baik. Koreksi atas ketidakadilan dilakukan dengan cara mengembalikan (*call for redress*) masyarakat pada posisi asli (*people on original position*). Dalam posisi dasar inilah kemudian dibuat persetujuan asli antar (*original agreement*) anggota masyarakat secara sederajat.

Ada tiga syarat supaya manusia dapat sampai pada posisi asli, yaitu:

- 1) Diandaikan bahwa tidak diketahui, manakah posisi yang akan diraih seorang pribadi tertentu di kemudian hari. Tidak diketahui manakah bakatnya, intelegensinya, kesehatannya, kekayaannya, dan aspek sosial yang lain.

- 2) Diandaikan bahwa prinsip-prinsip keadilan dipilih secara konsisten untuk memegang pilihannya tersebut.
- 3) Diandaikan bahwa tiap-tiap orang suka mengejar kepentingan individu dan baru kemudian kepentingan umum. Ini adalah kecenderungan alami manusia yang harus diperhatikan dalam menemukan prinsip-prinsip keadilan.

Dalam menciptakan keadilan, prinsip utama yang digunakan adalah:

- 1) Kebebasan yang sama sebesar-besarnya, asalkan tetap menguntungkan semua pihak;
- 2) Prinsip ketidaksamaan yang digunakan untuk keuntungan bagi yang paling lemah.

Prinsip ini merupakan gabungan dari prinsip perbedaan dan persamaan yang adil atas kesempatan. Secara keseluruhan berarti ada tiga prinsip untuk mencari keadilan, yaitu:

- 1) Kebebasan yang sebesar-besarnya sebagai prioritas
- 2) Perbedaan
- 3) Persamaan yang adil atas kesempatan.

Asumsi pertama yang digunakan adalah hasrat alami manusia untuk mencapai kepentingannya terlebih dahulu baru kemudian kepentingan umum. Hasrat ini adalah untuk mencapai kebahagiaan yang juga merupakan ukuran pencapaian keadilan. Maka harus ada kebebasan untuk memenuhi kepentingan ini. Namun realitas

masyarakat menunjukkan bahwa kebebasan tidak dapat sepenuhnya terwujud karena adanya perbedaan kondisi dalam masyarakat. Perbedaan ini menjadi dasar untuk memberikan keuntungan bagi mereka yang lemah. Apabila sudah ada persamaan derajat, maka semua harus memperoleh kesempatan yang sama untuk memenuhi kepentingannya. Walaupun nantinya memunculkan perbedaan, bukan suatu masalah asalkan dicapai berdasarkan kesepakatan dan titik berangkat yang sama.

G. Metode Penelitian

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.

Metode dalam penelitian ini menggunakan langkah-langkah sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam tesis ini adalah pendekatan secara yuridis empiris atau yuridis sosiologis. Penelitian yuridis sosiologis adalah penelitian yang condong bersifat kualitatif,

berdasarkan data primer. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari objeknya.²⁶

Maksud penggunaan pendekatan yuridis sosiologis dalam penelitian ini adalah karena permasalahan yang diteliti erat kaitannya dengan faktor yuridis. Maksudnya, objek masalah yang diteliti menyangkut permasalahan yang diatur secara normatif dalam peraturan perundang-undangan sedangkan digunakannya pendekatan sosiologis, karena masalah yang diteliti juga terdapat keterkaitan antara hukum dengan faktor-faktor non yuridis, yaitu untuk mengetahui permasalahan-permasalahan yang muncul dalam bagaimana kebijakan pemerintah daerah di Kabupaten Demak dalam memungut pajak BPHTB atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis, dikatakan deskriptif karena penelitian ini diharapkan mampu memberikan gambaran secara terperinci, sistematis, menyeluruh mengenai kebijakan pemerintah daerah di Kabupaten Demak dalam memungut pajak BPHTB atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan. Istilah analitis mengandung makna mengelompokkan, menghubungkan dan membandingkan kebijakan pemerintah daerah tersebut dalam teori dengan pelaksanaannya dilapangan.

²⁶ J.Supranto, 2003, *Metode Penelitian Hukum Dan Statisti*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 2

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis data dalam penelitian ini diperoleh atau dikumpulkan melalui data primer. Data primer Data Primer merupakan suatu data yang diperoleh secara langsung dari lapangan terutama dari orang-orang yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti dalam penulisan ini.

Sumber data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian yang berwujud laporan. Data sekunder dalam penelitian ini adalah berupa bahan-bahan hukum sebagai berikut:

- a. Bahan hukum primer. Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, dan terdiri dari :
 - 1) Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan;
 - 2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria;
 - 3) Peraturan Daerah Kabupaten Demak Nomor 4 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
 - 4) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 1997 Tentang Pelaporan dan Pemberitahuan Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;

- 5) Peraturan Pemerintah 111 Tahun 2000 Tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena Waris dan Hibah Wasiat;
 - 6) Peraturan Pemerintah 112 Tahun 2000 Tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena Pemberian Hak Pengelolaan;
 - 7) Peraturan Pemerintah 113 Tahun 2000 Tentang Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
- b. Bahan Hukum Sekunder adalah bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, yaitu : data yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan Undang-undang, hasil-hasil penelitian, atau pendapat pakar. Data ini antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku- buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan.
- c. Bahan hukum tersier. bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dengan memberikan pemahaman dan pengertian atas bahan hukum lainnya.

4. Metode Pengumpulan Data

Menurut Soerjono Soekanto, dalam penelitian lazimnya dikenal tiga jenis alat pengumpulan data, yaitu studi dokumen atau bahan pustaka, pengamatan atau observasi, dan wawancara atau interview.

Dalam penelitian ini, alat-alat pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumen atau bahan pustaka, dan wawancara atau interview.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini yaitu:

a. Studi Kepustakaan

Studi pustaka merupakan merupakan teknik pengumpulan data tidak langsung dilakukan dan ditunjukkan pada subjek penelitian, dalam hal-hal data diperoleh dari literature-literatur, jurnal hukum dan peraturan perundang-undangan terkait permasalahan.

b. Wawancara

Wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dalam dua orang lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan.²⁷ Wawancara dapat dipandang sebagai metode pengumpulan data dengan jalan tanya jawab sepihak, yang dikerjakan secara sistematis dan berdasarkan pada tujuan penelitian. Dalam penelitian ini peneliti menggunakan wawancara bebas terpimpin, pewawancara membawa kerangka pertanyaan untuk disajikan, tetapi cara bagaimana pertanyaan diajukan dan irama diserahkan kebijaksanaan *interview*.

²⁷ Cholid Narkubo dan Abu Achmadi, 2001, *Metodologi Penelitian*, Bumi Aksara, Jakarta, hlm. 81.

5. Metode Analisa Data

Metode analisis data yang digunakan untuk memecahkan permasalahan adalah dengan memakai metode analisis kualitatif yaitu analisis dengan cara menggambarkan data temuan lapangan dari hasil wawancara maupun studi dokumenter. Dari data yang telah diperoleh dianalisis untuk memberi gambaran secara sistematis mengenai fakta fakta, sifat-sifat dan gejala-gejala yang ditimbulkan dalam hubungan Undang-Undang yang berlaku dengan data yang diperoleh di lapangan. Selanjutnya data yang diperoleh tersebut akan dikaji dan dihubungkan dengan hukum yang berlaku di Indonesia sehingga dapat ditarik suatu kesimpulan dari materi penulisan ini guna menghasilkan jawaban atas masalah yang dirumuskan.

H. Sistematika Penulisan

Adapun penelitian ini disusun dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Berisi tentang uraian latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual dan kerangka teori, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Berisi uraian tinjauan umum tinjauan umum tentang kebijakan, pajak, BPHBT, transaksi, jual beli, pajak menurut perspektif Islam

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Berisi tentang hasil penelitian dan pembahasan mengenai Kebijakan Pemerintah Daerah Di Kabupaten Demak Dalam Memungut Pajak BPHTB Atas Transaksi Jual Beli Tanah Dan/Atau Bangunan, kendala-kendala yang dihadapi oleh Notaris dan PPAT dalam Kebijakan Pemerintah Daerah Di Kabupaten Demak Dalam Memungut Pajak BPHTB Atas Transaksi Jual Beli Tanah Dan/Atau Bangunan dan solusi di dalam mengatasi kendala-kendala yang dihadapi oleh Notaris dan PPAT dalam Kebijakan Pemerintah Daerah Di Kabupaten Demak Dalam Memungut Pajak BPHTB Atas Transaksi Jual Beli Tanah Dan/Atau Bangunan.

BAB IV : PENUTUP

Berisi kesimpulan jawaban dari permasalahan yang ditarik dari hasil penelitian, selain itu dalam bab ini juga berisi tentang saran-saran yang diharapkan dapat berguna bagi pihak-pihak yang terkait.