

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Setiap warga negara Indonesia memiliki hak konstitusi untuk mewujudkan kesejahteraan dirinya sebagai wujud demokrasi yang berlaku di Indonesia. Berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945). Kesejahteraan seseorang sebagai indikator untuk mewujudkan kemakmuran, berkaitan dengan siapa yang akan memperoleh kemakmuran dan bagaimana memperoleh kemakmuran itu. Dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 disebutkan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Berdasarkan ketentuan di atas dapat diketahui bahwa pada hakikatnya negara menguasai kekayaan alam untuk meningkatkan kesejahteraan dan taraf kehidupan rakyat dalam berbagai sektor kehidupan antara lain kebutuhan akan papan, sandang, pangan, kesehatan, pendidikan dan sebagainya. Disamping itu, pemenuhan kebutuhan seseorang akan benda ekonomi sangat berkaitan dengan kepemilikan. Masalah kepemilikan merupakan bagian terbesar dari kewenangan hukum yang mengaturnya. Disinilah terlihat hubungan ekonomi dengan hukum. Memang antara ekonomi dan hukum berlainan bidangnya tetapi kedua bidang ini saling membutuhkan dan melengkapi satu dengan yang lainnya. Seperti diketahui bahwa dalam menyelenggarakan pemerintahan, negara mempunyai kewajiban

untuk menjaga kepentingan rakyatnya, dalam bidang kesejahteraan, keamanan, pertahanan, maupun kecerdasan kehidupannya.

Sumber keuangan negara berasal dari berbagai sektor pendapatan, diantaranya adalah dari pajak, yang merupakan kewajiban masyarakat sebagai warga negara guna menunjang pembangunan. Pajak menjadi sektor yang memberikan penerimaan terbesar bagi negara serta merupakan salah satu sumber dana utama dalam melakukan pembangunan termasuk di negara Indonesia. Pemungutan pajak merupakan pemungutan sebagian kekayaan dari rakyat kepada negara yang hasilnya juga akan dikembalikan kepada masyarakat.

Menurut pendapat R. Santoso Brotohadiharjo, Pajak adalah: “iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan), yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan gunanya untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.”<sup>1</sup> Pajak mempunyai 2 (dua) fungsi yaitu, fungsi *budgeter* dan fungsi *regulerend*. Fungsi *budgeter* adalah fungsi yang terletak di sektor publik, yaitu fungsi untuk mengumpulkan uang pajak sebanyak-banyaknya sesuai dengan undang-undang yang berlaku dan akan digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran negara. Sedangkan fungsi *regulerend* atau fungsi mengatur merupakan suatu alat untuk mencapai tujuan-tujuan tertentu yang letaknya di luar bidang keuangan, misalnya 1) Pembaharuan Perpajakan

---

<sup>1</sup> R.Santoso Brotodiharjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, edisi 4, cetakan 1, Bandung: Rafika Aditama, 2003, hlm.2

Nasional; 2) *Sunset Policy* (penghapusan Sanksi Pajak); 3) Penurunan Tarif PPh Pribadi dan Badan.<sup>2</sup>

Besarnya peran yang diberikan oleh pajak sebagai sumber dana dalam pembangunan nasional, maka tentunya perlu lebih digali lagi potensi pajak yang ada dalam masyarakat sesuai dengan situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan bangsa ini. Untuk penyelenggaraan pembangunan ekonomi dan pemerintahan di daerah, pajak daerah merupakan sumber pendanaan yang sangat penting. Untuk itu, sejalan dengan tujuan otonomi daerah penerimaan daerah yang berasal dari pajak daerah dari waktu ke waktu harus senantiasa ditingkatkan. Hal ini dimaksudkan agar peranan daerah dalam memenuhi kebutuhan daerah khususnya dalam hal penyediaan pelayanan kepada masyarakat dapat semakin meningkat.

Sebagai usaha peningkatan penerimaan negara di seluruh daerah, telah diundangkan Peraturan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Undang-Undang tersebut sekaligus memberikan kewenangan kepada daerah otonom sebagai fiskus untuk memungut jenis pajak tertentu sebagai sumber pendapatan daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan daerah.

Sumber pendapatan daerah sebagaimana diatur Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah terdiri atas dua jenis, yaitu pajak daerah dan retribusi daerah. Menurut Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang

---

<sup>2</sup> B.Ilyas dan Richard Burton, *Hukum Pajak (Teori Analisis Dan Perkembangannya)*, Edisi 6, Jakarta: Salemba Empat, 2013, hlm.13

dimaksud dengan Pajak Daerah adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, sedangkan Retribusi Daerah menurut Pasal 1 angka 64 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan. Terkait dengan Retribusi, undang-undang tersebut hanya mengatur prinsip-prinsip dalam menetapkan jenis Retribusi yang dapat dipungut daerah, baik provinsi maupun Kabupaten atau Kota diberi kewenangan untuk menetapkan jenis retribusi selain yang ditetapkan dalam peraturan pemerintah. Unsur-unsur yang melekat pada pengertian retribusi adalah :

1. Pungutan retribusi harus berdasarkan Undang-Undang
2. Sifat pungutannya dapat dipaksakan
3. Pemungutannya dilakukan oleh negara
4. Digunakan untuk pengeluaran bagi masyarakat
5. Kontra-prestasi (imbalan) langsung dapat dirasakan oleh pembayar retribusi.

Salah satu sumber potensi pajak yang patut digali sesuai situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan pembangunan bangsa sekarang ini adalah jenis pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Tujuan BPHTB adalah: *“Perlunya diadakan pemungutan pajak atas Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, sebagaimana telah pernah dilaksanakan dan*

*dilakukan sebagai upaya kemandirian bangsa untuk memenuhi pengeluaran pemerintah berkaitan dengan tugasnya dalam menyelenggarakan pemerintahan umum dan pembangunan”.*<sup>3</sup>

BPHTB telah menjadi salah satu sumber pendapatan daerah Kabupaten/Kota, sejak diundangkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 ayat (2) huruf k, yang sebelumnya tidak diatur dalam Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Dengan demikian, BPHTB yang dulunya merupakan sumber pendapatan nasional, telah menjadi sumber pendapatan baru yang potensial yang kewenangannya diberikan kepada daerah Kabupaten/Kota. Masuknya BPHTB sebagai pajak daerah Kabupaten/Kota, mengharuskan setiap Kabupaten/Kota membuat regulasi hukum dalam bentuk peraturan daerah.

BPHTB merupakan salah satu penerimaan pajak negara dari wajib pajak yang melakukan transaksi peralihan hak atas tanah dan /bangunan. Perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah perbuatan atas peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan hukum. Sedangkan hak atas tanah dan bangunan adalah hak atas tanah termasuk hak pengelolaan beserta bangunan di atasnya.<sup>4</sup> Di dalam pemungutan pajak salah satunya pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pemungutannya haruslah transparan terhadap publik, hal ini semata-mata untuk

---

<sup>3</sup> MARIHOT PAHALAMANA SIAHAAN, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori DanPraktek*, Edisi 1 ,Cetakan 1, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2003, hlm. 56

<sup>4</sup> Lanny Kusumawati, *Hukum Pajak Sebagai Suatu Pengantar*, Laros, Sidoarjo, 2005, hlm. 102.

memperbaiki sistem perpajakan khususnya pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Perbaikan dari sistem itu adalah tentang keadilan dan kepastian hukum yang masih jauh dari harapan masyarakat Kabupaten Boyolali itu sendiri contohnya adanya verifikasi di dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang tidak di atur di dalam Peraturan Daerah Kabupaten Boyolali Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ini didasarkan adanya peralihan hak dari pihak satu kepada pihak lainya. Peralihan hak dapat terjadi melalui jual beli, warisan, hibah dan tukar menukar dan lain-lain yang tercantum dalam Pasal 3 ayat (2) Peraturan Daerah Kabupaten Boyolali Nomor 2 Tahun 2011. Peralihan hak ini antara lain di atur di dalam pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi : *“Hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, dalam hal ini penerima hak yang baru wajib mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah yang di terimanya dalam rangka memberikan perlindungan kepada pemegang hak atas yang baru demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah”*.

Dalam peralihan hak tersebut maka pihak pembeli diwajibkan untuk membayar pajak Bea Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan dahulu sebesar 5% (lima persen) yang tercantum dalam Pasal 9 Peraturan Daerah Kabupaten Boyolali Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Jumlah nilai 5% menjadi dasar dari harga transaksi atau Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atau Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan ini dibayarkan Oleh Pihak Pembeli atau

penerima. Setelah pembayaran pajak itu di laksanakan maka barulah di tanda tangani akta di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Karena PPAT mempunyai tugas sebagai pejabat pembuat akta yang berkaitan dengan tanah yang tercantum dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pihak penjual atau pihak yang menerima uang dari hasil penjualan atau penyerahan hak atas tanah dan bangunan tersebut diwajibkan untu membayar pajak penghasilan sebesar 5% (lima persen) dari apa yang ia dapatkan tersebut, hal ini tercantum dalam Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Hal ini yang menjadi landasan penarikan Bea perolehan hak tanah dan bangunan dan pajak penghasilan dari peralihan hak yang dasarnya perhitungannya adalah undang-undang bukan yang lain. Jika ada perbedaan penarikan Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan maupun pajak penghasilan maka itu sudah dipastikan perbuatan melawan hukum yang merugikan masyarakat sebagai wajib pajak itu sendiri. Hasil dari pemunggutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ini di kelola 100% (seratus persen) oleh pemerintah daerah Kabupaten Boyolali yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah pasal 95 ayat (1) yang berbunyi yaitu: *“Pajak ditetapkan dengan Peraturan Daerah”* jo Undang-undang Nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintah daerah, bahwa daerah dapat mengelola hasil daerah itu sendiri secara mandiri.

Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) Kabupaten Boyolali berusaha untuk memperoleh pemasukan pajak dari proses penarikan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di karenakan hasil dari BPHTB sangatlah besar. Dan penarikan yang dilakukan oleh pihak dinas pendapatan daerah itu tidaklah mendasar terhadap Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 dan Peraturan Daerah Kabupaten Boyolali Nomor 2 Tahun 2011.

Berdasarkan fakta di Kabupaten Boyolali penarikan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan tidak sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Boyolali Nomor 2 Tahun 2011. Contohnya jika ada peralihan hak atas tanah dan bangunan itu pihak DPPKAD menetapkan BPHTB tidak sesuai dengan apa yang diamanatkan oleh Peraturan Daerah Kabupaten Boyolali yaitu sebesar 5% dari harga transaksi atau Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). BPHTB di hitung dari hasil verifikasi lapangan (Verlap), verlap itu sendiri adalah proses pengecekan langsung di lapangan terhadap objek yang di lakukan proses dari pembuatan hukum atau peristiwa hukum. Alasan pengecekan itu oleh DPPKAD adalah karena DPPKAD Kabupaten Boyolali merasa atau berpendapat bahwa harga transaksi atas obyek pajak tersebut terlalu rendah. Padahal SPPT PBB itu dikeluarkan oleh pihak DPPKAD itu sendiri, ini sangat tidak bisa diterima oleh masyarakat, Kenapa pihak Dinas Pendapatan tidak percaya dengan produk yang dikeluarkan oleh DPPKAD itu sendiri.

Mengenai verifikasi lapangan ini tidak di atur baik dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah



maupun Peraturan Daerah Kabupaten Boyolali Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan. Dalam hal verifikasi lapangan pihak Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda) tidak mendasar atau tidak ada kepastian hukum dalam pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Oleh sebab itu tidak seharusnya verifikasi lapangan itu dilaksanakan oleh DPPKAD Kabupaten Boyolali terhadap masyarakat yang akan melakukan pembayaran atau pelunasan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Sebab hal ini akan merugikan masyarakat luas, karena tidak di aturnya verifikasi lapangan ini dalam Undang-undang maupun peraturan daerah Kabupaten Boyolali. Tahapan perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan bila Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) belum diketahui dengan pasti atau NPOP lebih rendah dari nilai jual objek pajak (NJOP), maka yang menjadi dasar pengenaan adalah NJOP PBB yang ditetapkan oleh DPPKAD sebagai dasar perhitungannya.

#### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian dan latar belakang di atas dapat dirumuskan permasalahan yang akan dibahas adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Boyolali?
2. Bagaimana kendala-kendala apa yang timbul dalam pelaksanaan pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Boyolali?

3. Bagaimana solusi dalam mengatasi kendala-kendala yang timbul dalam pelaksanaan pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Boyolali?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengkaji dan menganalisis pelaksanaan pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Boyolali.
2. Mengkaji kendala-kendala yang timbul dalam pelaksanaan pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Boyolali.
3. Mengkaji solusi dalam mengatasi kendala-kendala yang timbul dalam pelaksanaan pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Boyolali.

### **D. Manfaat Penelitian**

Dalam penelitian ini, manfaat utama dari penelitian ini diharapkan tercapai, yaitu:

1. Manfaat Teoritis

Memberikan sumbangan pemikiran bagi ilmu hukum pada umumnya dan khususnya dalam bidang pelaksanaan pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

2. Manfaat Praktis

Memberikan sumbangan bagi masyarakat, yaitu mengenai pelaksanaan pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan belum mencerminkan keadilan.

## E. Kerangka Konseptual

### 1. Penetapan

Penetapan adalah suatu keputusan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang dan badan hukum perdata.<sup>5</sup> Unsur-unsur penetapan adalah:<sup>6</sup>

- a. Penetapan Tertulis: syarat tertulis dari suatu penetapan tidak ditujukan pada bentuk formalnya, tetapi ditujukan pada isi atau sustansi dari keputusan tersebut. Persyaratan tertulis dimaksudkan untuk mempermudah dalam pembuktian apabila terjadi sengketa antara pemerintah dengan rakyatnya sebagai akibat dikeluarkannya suatu keputusan.
- b. Dikeluarkan Oleh Badan Atau Pejabat Tata Usaha Negara : yang dimaksud dengan badan atau pejabat tata usaha negara adalah badan atau pejabat di pusat dan daerah yang melaksanakan kegiatan yang bersifat eksekutif.
- c. Berisi Tindakan Hukum Tata Usaha Nerara : tindakan hukum tata usaha negara adalah perbuatan hukum badan atau pejabat tun yang bersumber pada suatu ketentuan hukum tata usaha negara yang dapat menimbulkan hak dan kewajiban kepada orang lain.

---

<sup>5</sup> Sudikno Mertokusumo, 2005. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty, hlm, 42.

<sup>6</sup> *Ibid.*

- d. Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang Berlaku: artinya bahwa keputusan itu harus didasarkan pada kewenangan dari pejabat tata usaha negara, sedangkan kewenangan pejabat tersebut tentunya bersumber pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan kata lain, keputusan itu berfungsi untuk melaksanakan peraturan yang bersifat umum, jadi harus ada peraturan yang menjadi dasarnya.
- e. Bersifat Konkrit, Individual dan Final. Konkrit artinya objek yang diputuskan dalam keputusan tidak abstrak, tetapi berwujud tertentu atau dapat ditentukan, seperti BPHTB, IMB, SIUP, dan lain-lain. Individual artinya tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik alamat maupun yang dituju, jika lebih dari seorang harus disebutkan satu persatu dalam keputusan. Final artinya keputusan tersebut sudah definitif dan karenanya menimbulkan akibat hukum.

## 2. Pajak

Menurut Siti Resmi adalah sebagai berikut: “Pajak adalah prestasi yang dipaksakan sepihak oleh dan terutang kepada penguasa (menurut norma-norma yang ditetapkannya secara umum), tanpa adanya kontraprestasi, dan semata-mata digunakan untuk menutup pengeluaran-pengeluaran umum negara”.<sup>7</sup>

Menurut Sukrisno Agus dan Erlita Trisnawati adalah sebagai berikut: “Pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan, dengan tidak

---

<sup>7</sup> Siti Resmi, 2014, *Perpajakan Teori dan Kasus Edisi 8*. Jakarta: Salemba Empat, hlm. 1)

mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan”.<sup>8</sup>

Berdasarkan berbagai definisi di atas dapat disimpulkan bahwa pajak merupakan iuran wajib yang dipungut oleh pemerintah baik pusat maupun daerah yang dapat dipaksakan berdasarkan kekuatan Undang-Undang untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum tanpa mendapat jasa timbal balik (kontrapresiasi) secara langsung kepada wajib pajaknya.

### **3. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan**

Menurut Undang-undang Nomor 28 tahun 2009, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan, sedangkan perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya atau dimilikinya hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan. Adapun yang dimaksud hak atas tanah dan/atau bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang dibidang pertanahan dan bangunan.

Dari ketentuan tersebut dapat terlihat bahwa yang menjadi subyek BPHTB adalah subyek pajak yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan sehingga, subyek BPHTB sebagaimana dimaksud adalah wajib pajak yang berkewajiban membayar atau menyetorkan ke kas negara Bea

---

<sup>8</sup> Sukrisno Agus dan Erlita Trisnawati, 2014, *Akuntansi Perpajakan*. Edisi 3. Jakarta: Salemba Empat, hlm. 6.

perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sehubungan dengan perolehan hak atas tanah dan bangunan.<sup>9</sup>

Subyek pajak BPHTB adalah orang pribadi dan badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, maksudnya adalah pajak dikenakan kepada pihak yang memperoleh hak dari suatu peralihan hak atas tanah dan bangunan, sehingga orang atau pribadi atau badan hukum yang memperoleh hak atas tanah yang menjadi wajib pajak BPHTB dan pembayarannya harus dilakukan oleh wajib pajak pada saat terhutangnya pajak sesuai dengan ketentuan waktu yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Kepastian mengenai wajib pajak dalam BPHTB sangat penting karena tidak saja untuk menentukan siapa yang membayar pajak akan tetapi menentukan mengenai siapa yang berhak untuk mengajukan hak-hak wajib pajak yang mungkin akan diberikan terhadap perolehan hak atas tanah dan bangunan tersebut.

#### 4. Keadilan

Istilah keadilan (*iustitia*) berasal dari kata “adil” yang berarti: tidak berat sebelah, tidak memihak, berpihak kepada yang benar, sepatutnya, tidak sewenang-wenang.<sup>10</sup> 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

---

<sup>9</sup> Atep Adnya Berata, 2003, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Menghitung Objek dan Cara Pengajuan Keberatan Pajak*, PT. Elex Media Komputindo, Jakarta, hal. 15.

<sup>10</sup> Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 2011, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hlm. 517.

tersebut tidak pandang bulu atau pilih kasih; melainkan, semua orang diperlakukan sama sesuai dengan hak dan kewajibannya.

## F. Kerangka Teori

Kerangka teori yang digunakan dalam menganalisa permasalahan kebijakan pemerintah daerah dalam pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang berkeadilan yaitu menggunakan teori keadilan. Istilah keadilan (*iustitia*) berasal dari kata “adil” yang berarti: tidak berat sebelah, tidak memihak, berpihak kepada yang benar, sepatutnya, tidak sewenang-wenang. Berdasarkan definisi dapat disimpulkan bahwa pengertian keadilan adalah semua hal yang berkenaan 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. Teori-teori hukum alam sejak Sorates tetap mempertahankan keadilan sebagai mahkota hukum.

Terdapat macam-macam teori mengenai keadilan dan masyarakat yang adil. Teori-teori ini menyangkut hak dan kebebasan, peluang kekuasaan, pendapatan dan kemakmuran. Diantara teori-teori itu dapat disebut teori keadilan Aristoteles dan teori keadilan sosial John Rawls.

### 1. Teori Keadilan Aristoteles

Pandangan Aristoteles tentang keadilan bisa didapatkan dalam karyanya *nichomachean ethics*, *politics*, dan *rethoric*. Spesifik dilihat dalam buku *nicomachean ethics*, buku itu sepenuhnya ditujukan bagi keadilan, yang

berdasarkan filsafat hukum *Aristoteles*, mesti dianggap sebagai inti dari filsafat hukumnya, “karena hukum hanya bisa ditetapkan dalam kaitannya dengan keadilan”.<sup>11</sup>

Pada pokoknya pandangan keadilan ini sebagai suatu pemberian hak persamaan tapi bukan persamarataan. *Aristoteles* membedakan hak persamaanya sesuai dengan hak proposional. Kesamaan hak dipandangan manusia sebagai suatu unit atau wadah yang sama. Inilah yang dapat dipahami bahwa semua orang atau setiap warga negara dihadapan hukum sama. Kesamaan proposional memberi tiap orang apa yang menjadi haknya sesuai dengan kemampuan dan prestasi yang telah dilakukanya.

Lebih lanjut, keadilan menurut pandangan *Aristoteles* dibagi kedalam dua macam keadilan, keadilan “*distributief*” dan keadilan “*commutatief*”. Keadilan *distributief* ialah keadilan yang memberikan kepada tiap orang porsi menurut pretasinya. Keadilan *commutatief* memberikan sama banyaknya kepada setiap orang tanpa membeda-bedakan prestasinya dalam hal ini berkaitan dengan peranan tukar menukar barang dan jasa.<sup>12</sup> Dari pembagian macam keadilan ini *Aristoteles* mendapatkan banyak kontroversi dan perdebatan.

Keadilan distributif menurut *Aristoteles* berfokus pada distribusi, honor, kekayaan, dan barang-barang lain yang sama-sama bisa didapatkan dalam masyarakat. Dengan mengesampingkan “pembuktian” matematis,

---

<sup>11</sup> Carl Joachim Friedrich, *Filsafat Hukum Perspektif Historis*, Bandung, Nuansa dan Nusamedia, 2004, hlm 239.

<sup>12</sup> L..J. Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Pradnya Paramita, cetakan kedua puluh enam, 1996, hlm. 11-12



jelaslah bahwa apa yang ada dibenak *Aristoteles* ialah distribusi kekayaan dan barang berharga lain berdasarkan nilai yang berlaku dikalangan warga. Distribusi yang adil boleh jadi merupakan distribusi yang sesuai dengan nilai kebajikannya, yakni nilainya bagi masyarakat.<sup>13</sup>

## 2. Teori Keadilan *John Rawls*

Beberapa konsep keadilan yang dikemukakan oleh Filsuf Amerika di akhir abad ke-20, John Rawls, seperti *A Theory of justice*, *Political Liberalism*, dan *The Law of Peoples*, yang memberikan pengaruh pemikiran cukup besar terhadap diskursus nilai-nilai keadilan.<sup>14</sup> *John Rawls* yang dipandang sebagai perspektif “*liberal-egalitarian of social justice*”, berpendapat bahwa keadilan adalah kebajikan utama dari hadirnya institusi-institusi sosial (*social institutions*). Akan tetapi, kebajikan bagi seluruh masyarakat tidak dapat mengesampingkan atau menggugat rasa keadilan dari setiap orang yang telah memperoleh rasa keadilan. Khususnya masyarakat lemah pencari keadilan.<sup>15</sup>

Secara spesifik, *John Rawls* mengembangkan gagasan mengenai prinsip-prinsip keadilan dengan menggunakan sepenuhnya konsep ciptaanya yang dikenal dengan “posisi asli” (*original position*) dan “selubung ketidaktahuan” (*veil of ignorance*).<sup>16</sup> Pandangan *Rawls* memposisikan adanya situasi yang sama dan sederajat antara tiap-tiap individu di dalam masyarakat. Tidak ada perbedaan status, kedudukan atau memiliki posisi lebih tinggi antara satu dengan yang lainnya, sehingga satu pihak dengan lainnya dapat

<sup>13</sup> Carl Joachim Friedrich, *Op.Cit*, hlm. 25.

<sup>14</sup> Pan Mohamad Faiz, *Teori Keadilan John Rawls*, dalam Jurnal Konstitusi, Volue 6 Nomor 1 (April 2009), hlm. 135.

<sup>15</sup> *Ibid*, hlm. 139-140.

<sup>16</sup> *Ibid*.hlm 139-140

melakukan kesepakatan yang seimbang, itulah pandangan *Rawls* sebagai suatu “posisi asasi” yang bertumpu pada pengertian ekulibrium reflektif dengan didasari oleh ciri rasionalitas (*rationality*), kebebasan (*freedom*), dan persamaan (*equality*) guna mengatur struktur dasar masyarakat (*basic structure of society*).

Sementara konsep “selubung ketidaktahuan” diterjemahkan oleh John Rawls bahwa setiap orang dihadapkan pada tertutupnya seluruh fakta dan keadaan tentang dirinya sendiri, termasuk terhadap posisi sosial dan doktrin tertentu, sehingga membutuhkan adanya konsep atau pengetahuan tentang keadilan yang tengah berkembang. Dengan konsep itu *Rawls* menggiring masyarakat untuk memperoleh prinsip persamaan yang adil dengan teorinya disebut sebagai “*Justice as fairness*”.<sup>17</sup>

Dalam pandangan *John Rawls* terhadap konsep “posisi asli” terdapat prinsip-prinsip keadilan yang utama, diantaranya prinsip persamaan, yakni setiap orang sama atas kebebasan yang bersifat universal, hakiki dan kompitabel dan ketidaksamaan atas kebutuhan sosial, ekonomi pada diri masing-masing individu.

Prinsip pertama yang dinyatakan sebagai prinsip kebebasan yang sama (*equal liberty principle*), seperti kebebasan beragama (*freedom of religion*), kemerdekaan berpolitik (*political of liberty*), kebebasan berpendapat dan mengemukakan ekspresi (*freedom of speech and expression*), sedangkan prinsip kedua dinyatakan sebagai prinsip perbedaan (*difference principle*),

---

<sup>17</sup> *Ibid.* hlm 139-140

yang menghipotesakan pada prinsip persamaan kesempatan (*equal opportunity principle*).

Lebih lanjut *John Rawls* menegaskan pandangannya terhadap keadilan bahwa program penegakan keadilan yang berdimensi kerakyatan haruslah memperhatikan dua prinsip keadilan, yaitu, pertama, memberi hak dan kesempatan yang sama atas kebebasan dasar yang paling luas seluas kebebasan yang sama bagi setiap orang. Kedua, mampu mengatur kembali kesenjangan sosial ekonomi yang terjadi sehingga dapat memberi keuntungan yang bersifat timbal balik.<sup>18</sup>

Dengan demikian, prinsip perbedaan menuntut diaturnya struktur dasar masyarakat sedemikian rupa sehingga kesenjangan prospek mendapat hal-hal utama kesejahteraan, pendapatan, otoritas diperuntukkan bagi keuntungan orang-orang yang paling kurang beruntung. Ini berarti keadilan sosial harus diperjuangkan untuk dua hal: Pertama, melakukan koreksi dan perbaikan terhadap kondisi ketimpangan yang dialami kaum lemah dengan menghadirkan institusi-institusi sosial, ekonomi, dan politik yang memberdayakan. Kedua, setiap aturan harus meposisi diri sebagai pemandu untuk mengembangkan kebijakan-kebijakan untuk mengoreksi ketidak-adilan yang dialami kaum lemah.

---

<sup>18</sup> John Rawls, *A Theory of Justice*, London: Oxford University press, 1973, yang sudah diterjemahkan dalam bahasa Indonesia oleh Uzair Fauzan dan Heru Prasetyo, *Teori Keadilan*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2006.

Sebagai pedoman untuk menentukan terpenuhinya prinsip keadilan dalam perundang-undangan, menurut Adam Smith harus dipenuhi 4 (empat) syarat sebagai berikut:<sup>19</sup>

- a. *Equality* atau kesamaan, mengandung arti bahwa keadaan yang sama atau orang yang berada dalam keadaan yang sama harus dikenakan pajak yang sama. Dalam asas *equality* ini tidak diperbolehkan suatu negara melakukan diskriminasi di antara sesama wajib pajak. Dalam keadaan yang sama, para wajib pajak harus diberlakukan pajak yang sama juga. Sementara itu, asas *equity/kepatutan*, merupakan keadilan yang bersifat khusus yang diterapkan pada suatu kasus tertentu.

Keadilan mensyaratkan bahwa setiap sumbangan Wajib Pajak untuk pemerintah sebanding dengan kepentingan dan manfaat yang diminta. Keadilan dalam pemungutan pajak dibedakan menjadi dua, antara lain:<sup>20</sup>

- 1) Keadilan Horizontal.

Keadilan Horizontal berarti beban pajak yang sama kepada Wajib Pajak yang memperoleh penghasilan dengan jumlah tanggungan yang sama pula tanpa membedakan jenis penghasilan atau sumber penghasilan.

---

<sup>19</sup> Y. Sri Pudyatmoko, *Pengantar Hukum Pajak*, Edisi Revisi, (Yogyakarta : Penerbit Andi, 2007), hlm 43

<sup>20</sup> Supramono dan Theresia Woro Damayanti, *Perpajakan Indonesia (Mekanisme dan Perhitungan)*, (Yogyakarta : Andi Offset, 2010), hlm 3

2) Keadilan Vertikal.

Keadilan Vertikal berarti pemungutan pajak adil. Jika wajib pajak dalam kondisi ekonomi yang sama maka akan dikenakan pajak yang sama.

b. *Certainty* atau kepastian hukum, adalah tujuan setiap undang-undang.

UU Pajak yang baik senantiasa dapat memberikan kepastian hukum kepada wajib pajak, kapan ia harus membayar, apa hak-hak dan kewajiban mereka, siapa subjek dan objek pajak dan berapa besarnya pajak.

c. *Convenience of payment*, maksudnya adalah pajak harus dipungut pada saat yang tepat, yaitu pada saat wajib pajak mempunyai uang atau saat sedekat-dekatnya dengan detik diterimanya penghasilan yang bersangkutan.

d. *Economics of collection*, maksudnya dalam membentuk undang-undang pajak yang baru para konseptor wajib mempertimbangkan bahwa biaya pemungutan harus relatif lebih kecil dibandingkan dengan uang pajak yang masuk.

Akomodasi prinsip keadilan di dalam pembentukan undang-undang secara umum bukanlah monopoli ketentuan Hukum Pajak belaka, lebih dari itu, prinsip tersebut juga harus melandasi setiap perumusan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Dalam hal ini, prinsip keadilan tercermin pada asas perlakuan yang sama dalam hukum (*het rechtgelijkheidsprinsipel*)

yang merupakan salah satu dari lima asas material yang wajib dipenuhi oleh peraturan perundang-undangan.

### 3. Keadilan Dalam Islam

Keadilan dalam sejarah perkembangan pemikiran Filasafat Islam tidak terlepas dan persoalan keterpaksaan dan kebebasan. Para Teolog muslim terbagi dalam dua kelompok, yaitu Kaum *Mu'tazilah* yang membela keadilan dan kebebasan, sedangkan Kaum *Asy'ari* yang membela keterpaksaan. Kaum *Asy'ari* menafsirkan keadilan dengan tafsiran yang khas yang menyatakan Allah itu adil, tidak berarti bahwa Allah mengikuti hukum-hukum yang sudah ada sebelumnya, yaitu hukum-hukum keadilan tetapi berarti Allah merupakan rahasia bagi munculnya keadilan. Setiap yang dilakukan oleh Allah adalah adil dan bukan setiap yang adil harus dilakukan oleh Allah, dengan demikian keadilan bukan lah tolok ukur untuk perbuatan Allah melainkan perbuatan Allah lah yang menjadi tolok ukur keadilan. Adapun Kaum *Mu'tazilah* yang membela keadilan berpendapat bahwa keadilan memiliki hakikat yang tersendiri dan sepanjang Allah Maha Bijak dan Adil, maka Allah melaksanakan perbuatannya menurut kriteria keadilan.

Murtadha Muthahhari mengemukakan bahwa konsep adil dikenal dalam empat hal:<sup>21</sup> *pertama*, adil bermakna keseimbangan dalam arti suatu masyarakat yang ingin tetap bertahan dan mapan, maka masyarakat tersebut harus berada dalam keadaan seimbang, di mana segala sesuatu yang ada di dalamnya harus eksis dengan kadar semestinya dan bukan dengan kadar yang

---

<sup>21</sup> Murtadha Muthahhari, 1995, *Keadilan Ilahi: Azas Pandangan Dunia Islam*, Mizan, Bandung, hlm 53-58.

sama. Keseimbangan sosial mengharuskan kita melihat neraca kebutuhan dengan pandangan yang relatif melalui penentuan keseimbangan yang relevan dengan menerapkan potensi yang semestinya terhadap keseimbangan tersebut. Al-Qur'an Surat Ar-Rahman ayat 7 yang artinya: “Allah meninggikan langit dan dia meletakkan neraca (keadilan)”.

Para ahli tafsir menyebutkan bahwa, yang dimaksud oleh ayat tersebut adalah keadaan alam yang diciptakan dengan seimbang. Alam diciptakan dan segala sesuatu dan dan setiap materi dengan kadar yang semestinya dan jarak- jarak diukur dengan cara yang sangat cermat. *Kedua*, adil adalah persamaan penafian terhadap perbedaan apapun. Keadilan yang dimaksudkan adalah memelihara persamaan ketika hak memilikinya sama, sebab keadilan mewajibkan persamaan seperti itu, dan mengharuskannya. *Ketiga*, adil adalah memelihara hak-hak individu dan memberikan hak kepada setiap orang yang berhak menerimanya. Keadilan seperti ini adalah keadilan sosial yang harus dihormati di dalam hukum manusia dan setiap individu diperintahkan untuk menegakkannya. *Keempat*, adil adalah memelihara hak atas berlanjutnya eksistensi.

Konsepsi keadilan Islam mempunyai arti yang lebih dalam daripada apa yang disebut dengan keadilan distributif dan akhirnya Aristoteles; keadilan formal hukum Romawi atau konsepsi hukum yang dibuat manusia lainnya. Ia merasuk ke sanubari yang paling dalam dan manusia, karena setiap orang harus berbuat atas nama Tuhan sebagai tempat bermuaranya segala hal termasuk motivasi dan tindakan. Penyelenggaraan keadilan dalam Islam bersumber pada Al-Qur'an serta kedaulatan rakyat atau komunitas

muslim yakni umat. Makna yang terkandung pada konsepsi keadilan Islam ialah menempatkan sesuatu pada tempatnya, membebaskan sesuatu sesuai daya pikul seseorang, memberikan sesuatu yang memang menjadi haknya dengan kadar yang seimbang. Prinsip pokok keadilan digambarkan oleh Madjid Khadduri<sup>22</sup> dengan mengelompokkan ke dalam dua kategori, yaitu aspek substantif dan prosedural yang masing-masing meliputi satu aspek dan keadilan yang berbeda. Aspek substantif berupa elemen-elemen keadilan dalam substansi syariat (keadilan substantif), sedangkan aspek prosedural berupa elemen-elemen keadilan dalam hukum prosedural yang dilaksanakan (keadilan prosedural).

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Metode Pendekatan**

Penelitian ini menggunakan penelitian yuridis sosiologis. Penelitian yuridis sosiologis adalah suatu metode penelitian hukum yang menggunakan fakta-fakta empiris yang diambil dari perilaku manusia, baik perilaku verbal yang didapat dari wawancara maupun perilaku nyata yang dilakukan melalui pengamatan langsung. Penelitian empiris juga digunakan untuk mengamati hasil dari perilaku manusia yang berupa peninggalan fisik maupun arsip.<sup>23</sup>

Penggunaan jenis penelitian yuridis sosiologis ini dilakukan untuk mengkaji kebijakan pemerintah daerah dalam pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang berkeadilan, dengan

---

<sup>22</sup> Madjid Khadduri, 1999, *Teologi Keadilan (Perspektif Islam)*, Risalah Gusti, Surabaya, hlm. 119-201.

<sup>23</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Empiris & Normatif*, Pustaka Pelajar, hlm.280



melakukan wawancara kepada pihak-pihak terkait sesuai dengan permasalahan penelitian.

## 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif-analitis, yaitu dengan menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang berkaitan dengan permasalahan.<sup>24</sup> Penelitian deskriptif analitis sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis, karena dalam penelitian ini penulis berusaha menguraikan kenyataan-kenyataan yang ada atau fakta yang ada dan mendeskripsikan sebuah masalah mengenai kebijakan pemerintah daerah dalam pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan serta kendala dan solusi berkaitan dengan pelaksanaan kebijakan pemerintah daerah dalam pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

## 3. Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder.

### a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari lapangan melalui pengamatan dan wawancara. Data primer diperoleh langsung dengan cara melakukan wawancara dengan informan penelitian.

---

<sup>24</sup> Ronny Haniatjo Soemitro, 1990. *Metode Penelitian Hukum dan Jurumetri*, Jakarta: PT Ghalia Indonesia, hlm. 97-98

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari hasil penelaahan kepustakaan atau penelaahan terhadap berbagai literatur atau bahan pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi penelitian.<sup>25</sup> Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Bahan hukum sekunder yang penulis gunakan yaitu:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Adapun bahan hukum primer terdiri dari:

- a) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- b) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- c) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah.
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- e) Peraturan Daerah Kabupaten Boyolali Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

---

<sup>25</sup> Mukti Fajar, Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum-Normatif dan Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, hlm. 156.

## 2) Bahan Hukum Sekunder

Merupakan bahan hukum yang bersifat membantu atau menunjang bahan hukum primer dalam penelitian yang akan memperkuat penjelasan didalamnya. Diantara bahan-bahan hukum sekunder terdiri atas:

- a) Buku-buku hukum (*text book*).
- b) Jurnal-jurnal hukum.

## 3) Bahan Hukum Tersier

Merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti: Kamus Besar Bahasa Indonesia dan Kamus Hukum, karya tulis hukum atau pandangan ahli hukum yang termuat dalam media massa dan internet.

## 4. Metode Pengumpulan Data

### a. Data Primer

#### 1) Wawancara

Dalam kegiatan pengumpulan data penulis menggunakan teknik wawancara. Wawancara adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab, sambil bertatap muka antara si penanya atau pewawancara dengan si penjawab atau responden dengan menggunakan alat yang dinamakan *interview guide* (panduan wawancara) Selain itu wawancara (*interview*) adalah situasi peran antar pribadi bertatap muka (*face to face*) ketika seseorang yakni pewawancara mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang

dirancang untuk memperoleh jawaban-jawaban yang relevan dengan masalah penelitian kepada seseorang responden. Wawancara yang dilakukan penulis adalah wawancara yang semi terstruktur. Maksudnya, daftar pertanyaan yang telah ada dan sesuai dengan rumusan masalah selanjutnya diajukan pada responden kemudian dimungkinkan berkembang pada pertanyaan lainnya dalam rangka mengumpulkan data yang valid. Responden dalam penelitian ini adalah:

- a) Dwi Endah Ernawati, SH, M.Kn selaku Notaris di Kabupaten Boyolali
- b) Arif Saputra selaku Aparatur Pelaksana dan Pemeriksa Pajak Daerah DPPKAD Kabupaten Boyolali
- c) Irawati selaku Aparatur Pelaksana dan Pemeriksa Pajak Daerah DPPKAD Kabupaten Boyolali

2) Observasi

Metode observasi yang digunakan untuk menggali data dari sumber data dengan melakukan survei lapangan mengenai pelaksanaan kebijakan pemerintah daerah dalam pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Boyolali Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

b. Data Sekunder

Data sekunder dalam penelitian ini diperoleh melalui studi kepustakaan. Teknik tersebut dilakukan dengan mengumpulkan bahan-bahan hukum yang dianggap berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian, kemudian melakukan klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum yang dikumpulkan. Dalam hal ini peneliti mempelajari kepustakaan yang berhubungan dengan kebijakan pemerintah daerah dalam pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

**5. Metode Analisis Data**

Dalam penelitian ini, isu hukum akan dianalisis dengan dengan logika deduktif. Penggunaan metode deduksi berpangkal dari pengajuan premis mayor (pernyataan bersifat umum). Kemudian diajukan premis minor (bersifat khusus), dari kedua premis itu kemudian ditarik suatu kesimpulan atau *conclusion*. Di dalam logika silogistik untuk penalaran hukum yang bersifat premis mayor adalah aturan hukum sedangkan premis minornya adalah fakta hukum. Logika deduktif merupakan suatu teknik untuk menarik kesimpulan dari hal yang bersifat umum menjadi khusus yang bersifat individual.

**H. Sistematika Penulisan**

Guna memudahkan pemahaman dalam pembahasan dan untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai keseluruhan penulisan penelitian ini, maka penulis akan menguraikan sistematika tesis yang terdiri dari 4 (empat) bab

dan tiap-tiap bab dibagi dalam sub-sub bab yang disesuaikan dengan lingkup pembahasannya, adapun sistematika penulisan penelitian ini yaitu sebagai berikut:

## **BAB I PENDAHULUAN**

Dalam bab ini berisi tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian dan sistematika penulisan hukum.

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini berisikan uraian dasar teori dari tesis ini yang meliputi tinjauan umum tentang tinjauan umum tentang pajak, tinjauan umum tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, tinjauan umum tentang Peralihan Hak Atas Tanah, tinjauan umum tentang pendaftaran hak milik atas tanah.

## **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Dalam bab ini membahas mengenai pelaksanaan pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Boyolali. Mengkaji kendala-kendala yang timbul dalam pelaksanaan pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Boyolali. Mengkaji solusi dalam mengatasi kendala-kendala yang timbul dalam pelaksanaan pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Boyolali.

#### BAB IV PENUTUP

Dalam bab ini penulis uraikan kesimpulan dan saran dari uraian tesis pada bab-bab terdahulu.

#### DAFTAR PUSTAKA

#### LAMPIRAN

