

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Setiap negara mempunyai sumber pendapatan yang berbeda-beda. Tidak terkecuali negara berkembang atau pun negara maju pasti mempunyai sumber pendapatan yang digunakan oleh negaranya untuk kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Indonesia merupakan negara berkembang yang penerimaan terbesarnya diperoleh dari pajak. Pajak merupakan sumber penerimaan negara yang sangat penting dalam menopang pembiayaan pembangunan yang bersumber dari dalam negeri. Pemerintah dalam melaksanakan pemungutan pajak harus berdasarkan keadilan serta memberikan kepastian hukum bagi pembayar pajak tanpa memandang pajak sebagai beban melainkan sebagai suatu kewajiban kenegaraan yang harus dipenuhi sebagai anggota masyarakat yang mendapatkan pelayanan dari pemerintah.<sup>1</sup>

Pasal 23A Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) menyatakan bahwa pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan Undang-Undang. Pajak merupakan gejala sosial dan hanya terdapat dalam suatu masyarakat. Tanpa ada masyarakat, tidak mungkin ada suatu pajak.<sup>2</sup> Berdasarkan pendapat

---

<sup>1</sup> Dina Erlinda, dkk, "Pelaksanaan Verifikasi Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Di Kabupaten Bogor", *Jurnal Notarius*, Vol. 13 No. 2, 2020, hlm. 947

<sup>2</sup> Rochmat Soemitro dan Dewi Kania Sugiharti, *Asas dan Dasar Perpajakan*, Ed. Revisi Bandung: PT Refika Aditama, 2010, hlm. 1.

tersebut, dapat dilihat bahwa pajak itu bersumber dari masyarakat dan untuk masyarakat.<sup>3</sup> Artinya negara menarik pajak dari masyarakat yang akan dipergunakan lagi untuk menunjang segala aspek kehidupan masyarakat yang dikelola dan dikuasai oleh negara. Salah satu pajak di Indonesia yang merupakan pajak daerah yang dipungut oleh pemerintah daerah terhadap tanah dan bangunan adalah bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB).

BPHTB ini dikenakan terhadap perolehan hak atas tanah dan bangunan yang didapat oleh orang atau badan. terkait dengan pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan yang akan dilakukan oleh penghadap. Hal ini telah tercantum dalam Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD) yaitu telah dilunasinya BPHTB oleh wajib pajak. Namun, apa yang terjadi jika PPAT tidak menjalankan apa yang disebutkan dalam ketentuan tersebut. Tentunya PPAT akan dimintai pertanggungjawaban terhadap tindakan pelanggaran yang telah dilakukannya.<sup>4</sup>

Meskipun penghadap atau wajib pajak telah memberikan bukti setoran pajaknya, tidak menutup kemungkinan terjadinya pemalsuan terhadap bukti setoran pajak tersebut. Pada dasarnya, pajak itu dibayarkan sendiri oleh penghadap atau wajib pajak yang bersangkutan. Namun, PPAT dalam memberikan pelayanan yang lebih baik kepada klien dan untuk menghindari

---

<sup>3</sup> Miyasto, *Sistem Perpajakan*, Yogyakarta: PT. Liberty, 1997, hlm. 3.

<sup>4</sup> Suryanto, Bambang Hermanto, dan Mas Rasmini, "Analisis Potensi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Sebagai Salah Satu Pajak Daerah," *Jurnal Pemikiran Dan Penelitian Administrasi Bisnis Dan Kewirausahaan* 3, No. 3 (2018): 273-281

hal-hal yang dapat merugikan PPAT dan/atau para penghadap, maka PPAT dapat menerima titipan pembayaran pajak dari penghadap. Para PPAT tersebut pada akhirnya memberikan syarat agar pajak jual beli maupun pajak lainnya yang berhubungan dengan proses peralihan hak atas tanah agar dibayarkan melalui rekening notaris yang mengurus peralihan hak tersebut atau apabila dibayar sendiri oleh klien, maka notaris yang bersangkutan akan melakukan validasi atau pengecekan keabsahan bukti pembayaran pajak terhadap proses peralihan hak atas tanah yang ditanganinya.<sup>5</sup>

Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan ini dikenakan pajak, sebab subjek pajak tersebut dapat dikatakan akan atau telah mendapat nilai ekonomis dari perolehan hak tersebut. Dasar hukum BPHTB dapat dilihat dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Bab II Bagian Ketujuh Belas tentang BPHTB dari Pasal 85 sampai dengan Pasal 93 (selanjutnya akan disebut UU PDRD). Kewajiban wajib pajak untuk melunasi BPHTB bergantung pada perbuatan hukum apa yang dilakukan.

Perbuatan hukum ini akan terkait dengan dokumen-dokumen atau pun akta-akta yang diperlukan untuk memindahkan hak. Pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan ini harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, salah satunya yaitu notaris atau pun PPAT sesuai dengan yang diamanatkan dalam peraturan perundang-undangan jabatan notaris atau jabatan PPAT. Ada kewajiban yang harus dilakukan PPAT sebelum

---

<sup>5</sup> Rio Rahmat Yusran dan Dian Lestari Siregar, *Pengaruh BPHTB Dan PBB Terhadap Pendapatan Asli Daerah Di Provinsi Kepulauan Riau, Jurnal Akrab Juara 2*, No. 2 (2017): 73-84

menandatangani akta terkait dengan pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan yang akan dilakukan oleh penghadap. Hal ini telah tercantum dalam Pasal 91 ayat (1) UU PDRD yaitu telah dilunasinya BPHTB oleh wajib pajak. Namun, apa yang terjadi jika PPAT tidak menjalankan apa yang disebutkan dalam ketentuan tersebut. Tentunya PPAT akan dimintai pertanggungjawaban terhadap tindakan pelanggaran yang telah dilakukannya.

PPAT diberikan kewenangan untuk membuat akta autentik terkait peralihan hak yang disebut akta jual beli Akta jual beli (AJB) adalah akta yang membuktikan telah terjadinya peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Prinsipnya jual beli tanah dan bangunan bersifat nyata dan tunai, dimana kedua belah pihak sepakat, dan kesepakatan tersebut dijabarkan dalam akta autentik yang dibuat oleh PPAT, serta biayanya telah dilunasi. Jika biaya transaksi jual tanah belum dilunaskan maka AJB tidak dapat dibuat. Dengan demikian kewajiban PPAT dalam membuat akta ialah terlebih dahulu harus pastikan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tersebut telah dibayar dengan memperlihatkan bukti setoran BPHTB.<sup>6</sup>

PPAT sangat berperan penting dalam transaksi jual beli tanah, dimana secara tidak langsung telah ikut membantu Kepala BPN Kabupaten/Kota untuk melakukan kegiatan terkait dengan tanah. Posisi PPAT sangat penting dalam penyampaian terkait dengan harga transaksi sebagai dasar perhitungan BPHTB kepada masyarakat. Pembuatan akta jual beli dibuat pada saat obyek

---

<sup>6</sup> Saktisila Widjono, W, (2013), *Tesis, "Kajian Yuridis Terhadap Pelaksanaan Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Di Kota Medan"*, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, hlm. 6.

dan harga transaksi telah di sepakati dan telah dibayar secara lunas oleh pembeli, namun sebelumnya harus dilakukan verifikasi pajak sebagai syarat yang utama dalam transaksi jual beli tanah.<sup>7</sup>

Pelaksanaan peralihan hak melalui proses jual beli, pada tahap perhitungan nilai pembayaran pajak beberapa kali ditemukan masyarakat yang dengan sengaja secara terang-terangan meminta untuk mengurangi nilai transaksi dari harga yang seharusnya, agar biaya pajak tidak besar. Pelanggaran ini terjadi akibat ketidaktahuan informasi terhadap peraturan-peraturan pemerintah, atau disebabkan faktor lain, seperti masyarakat yang sudah mengetahui hal tersebut, namun tetap menawar harga pajaknya. Hal ini merupakan pencerminan dari moral dan etika masyarakat yang kurang sadar hukum.

Di Kabupaten Pekalongan sudah ditetapkan peraturan perhitungan nilai pembayaran pajak yang diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Pekalongan Nomor 6 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Pekalongan Nomor 10 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah (Perda No. 6 Tahun 2012). Adanya Perda tersebut sesuai dengan Surat Menteri ekuangan RI Nomor S-666/PK/2012 tanggal 08 Agustus 2012 perihal Persetujuan Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Tahun 2013. Selain itu, hal yang mendasari diundangkannya Perda No. 6 Tahun 2012 sebagai wujud kepatuhan terhadap amanat Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang

---

<sup>7</sup> Yunita Budi Chrissanni dan Amin Purnawan, (2017), *Peranan PPAT Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Tanah Dan Bangunan (BPHTB) On Line Atas Transaksi Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Pekalongan. Jurnal Akta*, 4(3) h. 3.

Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang memberikan kewenangan lebih besar kepada daerah di bidang perpajakan dalam bentuk kenaikan tariff maksimum, perluasan obyek pajak, dan pengalihan sebagian pajak pusat menjadi pajak daerah.

Pada akhir 2018, Pemerintah Kabupaten Pekalongan dalam hal ini Badan Keuangan Daerah (BKD) bekerja sama dengan Bank meluncurkan sebuah aplikasi layanan pembayaran pajak online termasuk didalamnya BPHTB. Layanan tersebut menjadikan wajib pajak, PPAT, dan petugas BKD tidak perlu bertatap muka langsung guna mencegah adanya kebocoran yang selama ini dialami karena beberapa pihak melakukan suatu kerja sama agar BPHTB yang dibayarkan dibawah harga yang seharusnya.

Kewenangan dalam melakukan pengelolaan sistem online tersebut diatur oleh Bupati yang selanjutnya dilimpahkan ke Kepala Badan Keuangan Daerah. Akan tetapi, dalam pelaksanaannya masih terdapat persoalan yang sama di masyarakat khususnya wajib pajak yakni mengenai hasil verifikasi BKD dalam menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atas peralihan hak atas tanah akibat perbuatan hukum jual beli sebagaimana berdasarkan harga transaksi atau nilai pasar. Misalnya, banyaknya masyarakat yang ingin diturunkan nilai transaksinya karena keberatan dengan hasil verifikasi yang dilakukan BKD yang dianggap terlalu tinggi sehingga terjadi tawar menawar nilai pajak antara wajib pajak dengan BKD. Selain itu, masyarakat juga memohon kepada PPAT untuk menurunkan nilai transaksi pada jual beli agar

perhitungan pajaknya menjadi rendah. Hal ini dapat mengakibatkan penerimaan pajak asli daerah menjadi kurang maksimal.

Berdasarkan uraian latar belakang menjelaskan tentang pembayaran pajak tanah dan/atau bangunan, maka penulis tertarik untuk mengkaji dan meneliti lebih jauh dengan mengambil judul **Peran Dan Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Perhitungan Nilai Pembayaran Pajak Atas Transaksi Jual Beli Tanah Dan/Atau Bangunan Berdasarkan Perda Nomor 6 Tahun 2012 Kabupaten Pekalongan.**

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

Berdasarkan uraian dari latar belakang yang telah dipaparkan, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana perhitungan nilai transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Pekalongan?
2. Bagaimana peran dan tanggungjawab PPAT dalam perhitungan nilai pembayaran pajak atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan berdasarkan Perda Nomor 6 Tahun 2012 Kabupaten Pekalongan?
3. Apa saja faktor-faktor yang menghambat PPAT dalam perhitungan nilai pembayaran pajak atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan berdasarkan Perda Nomor 6 Tahun 2012 Kabupaten Pekalongan dan bagaimana solusinya?

#### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan uraian perumusan masalah yang telah dikemukakan, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis perhitungan nilai transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Pekalongan.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis peran dan tanggungjawab PPAT dalam perhitungan nilai pembayaran pajak atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan berdasarkan Perda Nomor 6 Tahun 2012 Kabupaten Pekalongan.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis faktor-faktor yang menghambat PPAT dalam perhitungan nilai pembayaran pajak atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan berdasarkan Perda Nomor 6 Tahun 2012 Kabupaten Pekalongan dan bagaimana solusinya.

#### **D. Manfaat Penelitian**

1. Secara Teoritis
  - a. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan ilmu hukum khususnya mengenai peran dan tanggungjawab PPAT dalam perhitungan nilai pembayaran pajak atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan.
  - b. Hasil dari penelitian ini digunakan untuk memenuhi tugas penelitian hukum sebagai syarat dalam menyelesaikan studi Magister Kenotariatan (M.Kn) di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Secara Praktis
  - a. Bagi Masyarakat dan Mahasiswa



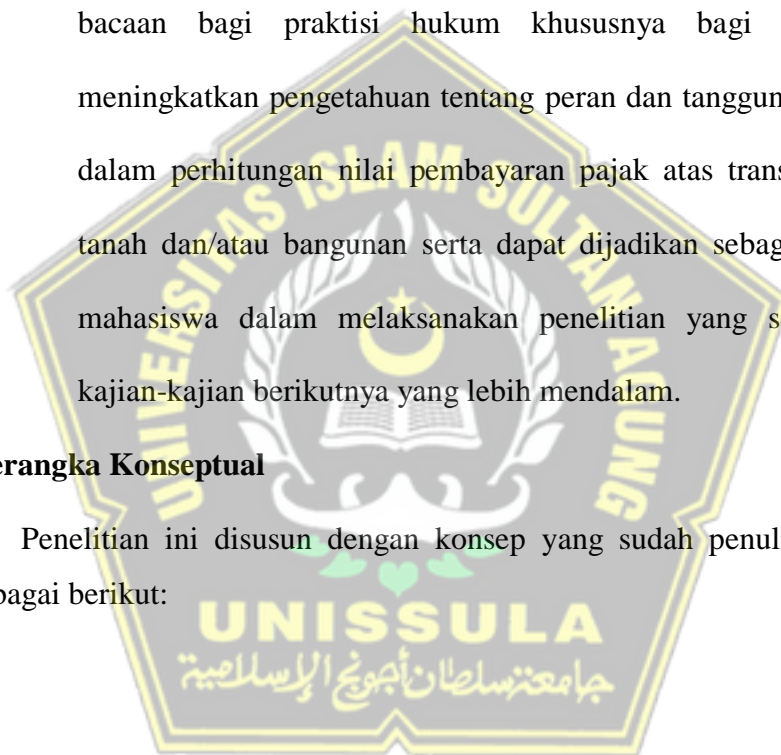
Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, pencerahan, pengetahuan, acuan atau informasi kepada masyarakat tentang peran dan tanggungjawab PPAT dalam perhitungan nilai pembayaran pajak atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan.

b. Bagi Praktisi Hukum

Hasil dari penelitian ini diharapkan menjadi literatur atau sumber bacaan bagi praktisi hukum khususnya bagi PPAT untuk meningkatkan pengetahuan tentang peran dan tanggungjawab PPAT dalam perhitungan nilai pembayaran pajak atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan serta dapat dijadikan sebagai acuan bagi mahasiswa dalam melaksanakan penelitian yang serupa dengan kajian-kajian berikutnya yang lebih mendalam.

**E. Kerangka Konseptual**

Penelitian ini disusun dengan konsep yang sudah penulis rancang sebagai berikut:



### Das Sollen

Pemungutan pajak sesuai dengan:

1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
5. Surat Menteri Keuangan RI Nomor S-666/PK/2012 tanggal 8 Agustus 2012;
6. Perda Kabupaten Pekalongan Nomor 6 Tahun

### Das Sein

1. Kurangnya informasi atau ketidaktahuan dari masyarakat terhadap peraturan mengenai perhitungan nilai pajak.
2. Masyarakat meminta PPAT menurunkan nilai pajak dari yang seharusnya.
3. Tidak ada kepastian hukum dalam perhitungan nilai pajak sehingga masih terjadi adanya tawar menawar dalam perhitungan

### Penyimpangan

Perhitungan nilai pajak yang tidak berkepastian membuat masyarakat melakukan tawar menawar di BPKAD. Beberapa kali dijumpai masyarakat meminta kepada PPAT untuk menetapkan nilai pajak lebih rendah dari harga yang seharusnya.

### Permasalahan

1. Perhitungan nilai transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Pekalongan
2. Peran dan tanggungjawab PPAT dalam perhitungan nilai pembayaran pajak atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan.
3. faktor-faktor yang menghambat PPAT dalam perhitungan nilai pembayaran pajak atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan berdasarkan Perda Kabupaten Pekalongan Nomor 6 Tahun 2012 dan solusinya.

1. Teori Peran
2. Teori Tanggung Jawab
3. Teori Keadilan
4. Teori Kepastian Hukum

Pembahasan

Kesimpulan dan Saran

## 1. Peran

Peran adalah pola perilaku normatif yang diharapkan pada kedudukan (status) tertentu.<sup>8</sup> Sebuah kedudukan (status) memiliki peran tertentu yang harus dijalankan sesuai dengan aturan (norma) yang berlaku. Tak ada peran tanpa kedudukan atau kedudukan tanpa peranan. Posisi seseorang dalam masyarakat merupakan unsur statis yang menunjukkan tempat individu pada organisasi masyarakat. Peran lebih banyak menunjuk pada fungsi, penyesuaian diri, dan sebagai suatu proses. Jadi, seseorang menduduki suatu posisi dalam masyarakat serta menjalankan suatu peran.<sup>9</sup>

## 2. Tanggung jawab

Tanggung jawab adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (kalau terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan sebagainya).<sup>10</sup>

## 3. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. PPAT adalah

---

<sup>8</sup> Amin Nurdin dan Ahmad Abrori, *Mengerti Sosiologi: Pengantar untuk Memahami Konsep-Konsep Dasar*, Jakarta: UIN Jakarta Press, 2006, hlm. 47

<sup>9</sup> Soerjono Soekanto, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Jakarta: Rajawali Pers, 2013, hlm. 213.

<sup>10</sup> <https://kbbi.web.id/tanggung%20jawab>, diakses pada tanggal 18 Juni 2021, Pukul 20:21

wewenang hukum yang juga dapat dijabat oleh camat. Dengan demikian, camat tersebut statusnya adalah PPAT sementara.<sup>11</sup>

#### 4. Pembayaran

Pembayaran adalah suatu proses, cara, atau perbuatan membayar.<sup>12</sup>

#### 5. Pajak

Pajak adalah pungutan wajib dari rakyat untuk negara. Setiap sen uang pajak yang dibayarkan rakyat akan masuk dalam pos pendapatan negara dari sektor pajak. Penggunaannya untuk membiayai belanja pemerintah pusat maupun daerah demi kesejahteraan masyarakat.

Uang pajak digunakan untuk kepentingan umum, bukan untuk kepentingan pribadi. Pajak merupakan salah satu sumber dana pemerintah untuk mendanai pembangunan di pusat dan daerah, seperti membangun fasilitas umum, membiayai anggaran kesehatan dan pendidikan, dan kegiatan produktif lain. Pemungutan pajak dapat dipaksakan karena dilaksanakan berdasarkan undang-undang.

#### 6. Transaksi Jual Beli

Jual beli secara istilah berarti transaksi tukar menukar barang dengan konsekuensi beralihnya hak kepemilikan yang dapat terlaksana dengan akad, baik akadnya berupa ucapan maupun perbuatan.

jual-beli menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah sesuatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk

---

<sup>11</sup> <https://www.rumah.com/panduan-properti/ketahui-perbedaan-notaris-dan-ppat-9191>, diakses pada tanggal 20 November 2020

<sup>12</sup> <https://kbbi.kata.web.id/pembebanan/>, diakses pada tanggal 20 November 2020

membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli dalam penggunaan sehari-hari mengandung arti saling tukar atau tukar menukar.<sup>13</sup> Dengan kata lain jual beli adalah tukar-menukar suatu barang dengan barang yang lain dengan cara yang tertentu atau disebut dengan akad. Kata tukar-menukar atau peralihan kepemilikan dengan penggantian, mengandung maksud yang sama bahwa kegiatan mengalihkan hak dan pemilikan itu berlangsung secara timbal balik atas dasar kehendak dan keinginan bersama. Kata secara suka sama suka atau menurut bentuk yang dibolehkan mengandung arti bahwa transaksi timbal balik ini berlaku menurut cara yang telah ditentukan, yaitu secara suka sama suka.<sup>14</sup>

#### 7. Tanah dan/atau Bangunan

Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengartikan tanah sebagai permukaan bumi, dengan demikian hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi. Sedangkan bangunan menurut KBBI adalah sesuatu yang didirikan atau dibangun, seperti: rumah, gedung, dll).

#### 8. Kabupaten Pekalongan

Kabupaten Pekalongan adalah sebuah kabupaten di Provinsi Jawa Tengah. Ibu kotanya adalah Kajen. Kabupaten ini berbatasan dengan Laut Jawa dan Kabupaten Pekalongan di Utara, Kabupaten Batang di Timur, Kabupaten Banjarnegara di Selatan, serta Kabupaten Pemalang di

---

<sup>13</sup> Sohari Sahrani ; Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah*, Bogor: Penerbit, 2011, hal. 65

<sup>14</sup> Amir Syarifudin, *Garis-garis Besar Fiqih*, Jakarta: Kencana, 2003, hal.193

Barat. Penduduk kabupaten Pekalongan di tahun 2019 berjumlah 897.111 jiwa.<sup>15</sup>

## F. Kerangka Teori

### 1. Teori Peran

Linton seorang antropolog, telah mengembangkan teori peran. Teori Peran menggambarkan interaksi sosial dalam terminologi aktor-aktor yang bermain sesuai dengan apa yang ditetapkan oleh budaya. Sesuai dengan teori ini, harapan-harapan peran merupakan pemahaman bersama yang menuntun individu untuk berperilaku dalam kehidupan sehari-hari. Menurut teori ini, seseorang yang mempunyai peran tertentu misalnya sebagai dokter, mahasiswa, orang tua, wanita, dan lain sebagainya, diharapkan agar seseorang tadi berperilaku sesuai dengan peran tersebut. Mengapa seseorang mengobati orang lain, karena dia adalah seorang dokter. Jadi karena statusnya adalah dokter maka dia harus mengobati pasien yang datang kepadanya dan perilaku tersebut ditentukan oleh peran sosialnya.<sup>16</sup>

### 2. Teori Tanggung Jawab

Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, sunyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi

---

<sup>15</sup> [www.pekalongankab.bps.go.id](http://www.pekalongankab.bps.go.id), diakses pada tanggal 20 November 2020

<sup>16</sup> Gartiria Hutami dan Anis Chariri, "Pengaruh Konflik Peran Dan Ambiguitas Peran Terhadap Komitmen Independensi Auditor Internal Pemerintah Daerah", *Artikel Ilmiah*, hlm. 5

dalam hal perbuatan yang bertentangan.<sup>17</sup> Hans Kelsen juga menyatakan bahwa kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut “kekhilapan” (*negligence*); dan kekhilapan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari “kesalahan” (*culpa*) walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.<sup>18</sup>

Hans Kelsen mendefinisikan hukum adalah : “*A law is a despsychogized a command which does not imply a will in a psychological sense of the term a rule expressing the fact that somebody ought to be act in a certain way, without implying that anybody really ‘wants’ the person to act in that way*”.<sup>19</sup> Maksudnya adalah jalan kehidupan hukum merupakan suatu proses *konkretiserung* atau proses individualiserung atau proses permositivan, yaitu suatu proses yang bergerak dari norma yang abstrak atau norma hukum yang umum (*Generellen Rechtsnorm*) menuju ke norma yang kongkrit atau norma hukum yang khusus (*Individuellen Rechtsnorm*). Norma yang paling abstrak menurut Hans kelsen adalah *Grundorm* (norma dasar). Kemudian terdapat norma-norma lain yang secara bertingkat makin lama makin kongkrit.

---

<sup>17</sup> Hans Kelsen sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, *General Theory Of Law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum deskriptif-Empirik*, Jakarta: BEE Media Indonesia, 2007, hlm. 81.

<sup>18</sup> *Ibid*, hlm. 83.

<sup>19</sup> Yurisriyadi, *Ilmu Hukum Dogmatik dan Teoretik Serta Problema Penegakan Hukum*, Semarang: Undip Press Semarang, 2020, hlm 82

Ilmu pengetahuan hukum menurut Hans Kelsen menyelidiki sifat dari hirarki norma-norma, kekuatan berlaku dari tiap-tiap norma yang lebih tinggi, sampai akhirnya pada suatu hipotesa yang pertama. Hipotesa yang pertama disebut *Grund Norm*, dapat diterima oleh ilmu pengetahuan hukum akan tetapi apabila kita menuruni tangga urutan norma, maka semakin menjadi kongkrit atau lebih kongkrit. Disini akhirnya sampai pada norma yang memaksakan kewajiban pada individu tertentu yang mungkin berupa putusan pengadilan atau berupa perintah pejabat administrasi berupa perikatan yang timbul karena perjanjian antara dua orang. Pada hakikatnya putusan pengadilan, perintah pejabat administrasi atau perikatan tersebut hanya merupakan pelaksanaan norma yang lebih tinggi, dan ketiga bentuk tersebut meletakkan pelaksanaan pada individu-individu.<sup>20</sup>

### 3. Teori Keadilan

John Rawls merumuskan 2 (Dua) tujuan dari teori keadilan adalah sebagai berikut:<sup>21</sup>

- a. Teori ini mau mengartikulasikan sederet prinsip-prinsip umum keadilan yang mendasari dan menerangkan berbagai keputusan moral yang sungguh-sungguh dipertimbangkan dalam keadaan-keadaan khusus kita. Yang dia maksudkan dengan “keputusan moral” adalah sederet evaluasi moral yang telah kita buat dan sekiranya menyebabkan tindakan sosial kita. Keputusan moral yang

---

<sup>20</sup> *Ibid*, hlm 83

<sup>21</sup> Damanhuri Fattah, “Teori Keadilan Menurut John Rawls”, Jurnal TAPIS Vol.9 No.2 Juli-Desember 2013, hlm. 32-33



sungguh dipertimbangkan menunjuk pada evaluasi moral yang kita buat secara refleksif.

- b. Rawls mau mengembangkan suatu teori keadilan sosial yang lebih unggul atas teori *utilitarianisme*. Rawls memaksudkannya “rata-rata” (*average utilitarianisme*). Maksudnya adalah bahwa institusi sosial dikatakan adil jika diabdikan untuk memaksimalkan keuntungan dan kegunaan. Sedang *utilitarianisme* rata-rata memuat pandangan bahwa institusi sosial dikatakan adil jika hanya diabdikan untuk memaksimalkan keuntungan rata-rata perkapita. Untuk kedua versi *utilitarianisme* tersebut “keuntungan” didefinisikan sebagai kepuasan atau keuntungan yang terjadi melalui pilihan-pilihan. Rawls mengatakan bahwa dasar kebenaran teorinya membuat pandangannya lebih unggul dibanding kedua versi *utilitarianisme* tersebut. Prinsip-prinsip keadilan yang ia kemukakan lebih unggul dalam menjelaskan keputusan moral etis atas keadilan sosial.

Sedangkan, menurut Francis Fukuyama, Keadilan adalah sebuah nilai yang ingin dicapai dengan parameter yang abstrak. Oleh karena masih susahnyanya menyebar luaskan sikap *fairness* pada masyarakat, sehingga sebenarnya nilai keadilan yang ingin dicapai adalah keadilan sebagai *fairness*.<sup>22</sup> Seperti yang kita ketahui bahwa *fairness* (dalam bahasa Inggris) adalah ‘kejujuran, kewajaran, kelayakan’. Jadi dengan kata lain, keadilan itu suatu kejujuran, suatu kewajaran dan kelayakan.

---

<sup>22</sup> Francis Fukuyama, 2007, *TRUST : Kebajikan Sosial dan Penciptaan Kemakmuran*, Penerbit Qalam, Jogjakarta, Hlm.55.

Teori Rawls ini sering disebut *Justice as fairness* (keadilan sebagai kelayakan). Jadi yang pokok adalah prinsip keadilan mana yang paling *fair*, dan harus dipedomani “bahwa orang-orang yang merdeka dan rasional yang berkehendak untuk mengembangkan kepentingan-kepentingannya hendaknya memperoleh suatu kedudukan yang sama pada saat akan memulainya dan itu merupakan syarat yang fundamental bagi mereka untuk memasuki perhimpunan yang mereka kehendaki.

Kata adil di dalam Al-Qur’an memiliki aspek dan objek yang beragam, begitu pula dengan pelakunya. Keragaman tersebut mengakibatkan pula keragaman makna adil (keadilan).<sup>23</sup>

Pada dasarnya konsep keadilan dalam Islam bukanlah “kesamaan” tapi “kesebandingan”. Adil itu jika sebanding yang ia dapat dengan yang ia kerjakan, bukan sama dengan apa yang orang lain dapatkan. Hal ini sesuai dengan pendapat Rawls yaitu setiap orang mempunyai hak yang sama untuk kaya, bukan hak untuk memiliki kekayaan yang sama. Maka dari itu menurut penulis teori keadilan Rawls yang cukup populer dimasa kini sedikit bercermin pada konsep-konsep Islam, mengingat dewasa ini sistem-sistem syariat Islam mulai diterapkan di barat, seperti sistem syariah yang mulai diterapkan oleh bank-bank asing. Akan tetapi, sepertinya kurang relevan jika kita mencampur adukkan teori keadilan John Rawls dengan konsep keadilan dalam Islam. Seperti yang kita ketahui bersama bahwa teori-teori adalah sesuatu yang pantas

---

<sup>23</sup> Ira Alia Maerani, *Op. Cit*, hlm. 148

diperdebatkan, karena berkembang melalui improvisasi dari generasi ke generasi, dari zaman ke zaman. Sedangkan konsep keadilan dalam Islam adalah sesuatu yang riil, mutlak bersumber dari al-Qur'an, dan tidak dapat diperdebatkan atau dibandingkan lagi karena berlaku untuk semua zaman.<sup>24</sup>

Firman Allah SWT dalam Al-Qur'an:

وَأَوْفُوا الْكَيْلَ إِذَا كِلْتُمْ وَزِنُوا بِالْقِسْطَاسِ الْمُسْتَقِيمِ ۗ ذَٰلِكَ خَيْرٌ وَأَحْسَنُ تَأْوِيلًا

Artinya: “Dan sempurnakanlah takaran apabila kamu menakar, dan timbanglah dengan neraca yang benar. Itulah yang lebih utama (bagimu) dan lebih baik akibatnya.”<sup>25</sup>

... لَا تُكَلِّفُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا ۗ وَإِذَا قُلْتُمْ فَاعْدُوا ۗ وَلَوْ كَانَ ذَا قُرْبَىٰ ۗ وَبِعَهْدِ اللَّهِ أَوْفُوا ۗ ذَٰلِكُمْ وَصَاكُم بِهِ لَعَلَّكُمْ تَذَكَّرُونَ

Artinya: “.....Dan sempurnakanlah takaran dan timbangan dengan adil. Kami tidak memikulkan beban kepada seseorang melainkan sekedar kesanggupannya. Dan apabila kamu berkata, maka hendaklah kamu berlaku adil, kendatipun ia adalah kerabat(mu), dan penuhilah janji Allah. Yang demikian itu diperintahkan Allah kepadamu agar kamu ingat.”<sup>26</sup>

#### 4. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil

<sup>24</sup> *Ibid*, hlm. 101

<sup>25</sup> Q.S. Al-Isra Ayat 35

<sup>26</sup> Q.S. Al-An'am Ayat 152

dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.<sup>27</sup>

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.<sup>28</sup>

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu :

- a. Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan.
- b. Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.
- c. Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan.

---

<sup>27</sup> Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm.59

<sup>28</sup> Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm. 82-83

d. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.<sup>29</sup>

Selanjutnya Kepastian hukum adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya.

---

<sup>29</sup> <https://ngobrolinhukum.wordpress.com/memahami-kepastian-dalamhukum>, diakses pada tanggal 20 November 2020, Pukul 21.20 WIB

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.<sup>30</sup>

Kepastian hukum yang dituangkan dalam putusan hakim merupakan hasil yang didasarkan pada fakta-fakta persidangan yang relevan secara yuridis serta dipertimbangkan dengan hati nurani. Hakim selalu dituntut untuk selalu dapat menafsirkan makna undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang dijadikan dasar untuk diterapkan. Penerapan hukum harus sesuai dengan kasus yang terjadi, sehingga hakim dapat mengkonstruksi kasus yang diadili secara utuh, bijaksana dan objektif. Putusan hakim yang mengandung unsur kepastian hukum akan memberikan kontribusi bagi perkembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum. Hal ini disebabkan putusan hakim yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, bukan lagi pendapat dari hakim itu sendiri yang memutuskan perkara, tetapi sudah merupakan pendapat dari institusi pengadilan dan menjadi acuan masyarakat dalam pergaulan sehari-hari.

Kepastian hukum sebagaimana keadilan dan kemanfaatan hukum adalah sesungguhnya sebuah doktrin. Doktrin kepastian hukum mengajarkan kepada setiap pelaksana dan penegak hukum untuk (demi terkendalikannya kepatuhan warga agar ikut menjaga ketertiban dalam kehidupan) mendayagunakan hukum yang sama untuk kasus yang sama. Doktrin ini mengajarkan agar setiap ahli hukum, khususnya yang tengah bertugas sebagai hakim, tidak menggunakan rujukan-rujukan normatif

---

<sup>30</sup> Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, h.59

lain selain yang terbilang norma hukum guna menghukumi sesuatu perkara. Demi kepatuhan, hanya norma hukum yang telah diundangkan sajalah yang secara murni dan konsekuen boleh dipakai untuk menghukumi sesuatu perkara. Tidaklah norma hukum ini boleh dicampuri pertimbangan-pertimbangan yang merujuk ke sumber-sumber normatif yang lain; seperti misalnya norma moral, rasa keadilan, ideologi politik, keyakinan pribadi, atau apapun lainnya. Diyakini orang, bahwa dengan dipatuhinya doktrin seperti itu hukum (sebagai suatu institusi) akan amat berdaya untuk mengefektifkan berlakunya kaidah-kaidahnya guna menata kehidupan dan menegakkan tertib didalamnya.

Dari uraian-uraian mengenai kepastian hukum di atas, maka kepastian dapat mengandung beberapa arti, yakni adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan. Hukum harus berlaku tegas di dalam masyarakat, mengandung keterbukaan sehingga siapapun dapat memahami makna atas suatu ketentuan hukum. Hukum yang satu dengan yang lain tidak boleh kontradiktif sehingga tidak menjadi sumber keraguan. Kepastian hukum menjadi perangkat hukum suatu negara yang mengandung kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, serta dapat dilaksanakan, yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara sesuai dengan budaya masyarakat yang ada.

## 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 poses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian. Metode penelitian adalah suatu usaha untuk menempatkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode secara ilmiah.<sup>31</sup>

Penelitian hukum merupakan suatu proses yang berupa suatu rangkaian langkah-langkah yang dilakukan secara terencana dan sistematis untuk memperoleh pemecahan permasalahan atau mendapat jawaban atas pernyataan tertentu. Langkah-langkah yang dilakukan harus sesuai dan saling mendukung satu sama lain, agar penelitian yang dilakukan mempunyai nilai ilmiah yang memadai dan memberikan kesimpulan yang pasti.

### 1. Metode Pendekatan

Pendekatan penelitian ini menggunakan Yuridis Sosiologis, yaitu penelitian melalui pendekatan undang-undang dan menelaah hukum yang ada permasalahan didalam prakteknya. Fokus kajian penyusun adalah terkait dengan isu-isu hukum yang berkembang dalam masyarakat, mengkaji penerapan-penerapan hukum dalam masyarakat, mengkaji pendapat para ahli-ahli hukum yang berkaitan dan analisis kasus dalam

---

<sup>31</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 1986, hal 43-36



dokumen-dokumen untuk memperjelas hasil penelitian, kemudian ditinjau aspek praktis dan aspek akademis keilmuan hukumnya dalam penelitian hukum.

Pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan perundangan-undangan yang berkaitan dengan peran Notaris dalam pembayaran pajak berdasarkan Perda Nomor 6 Tahun 2012 Kabupaten Pekalongan. Sedangkan pendekatan yuridis sosiologis digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan.

## 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis dimaksudkan untuk memberikan deskripsi sedetail mungkin tentang perhitungan nilai pembayaran pajak atas jual beli tanah dan/atau bangunan berdasarkan Perda No. 6 Tahun 2012. Bersifat analitis karena memusatkan pada prinsip-prinsip umum yang mendasari satuan-satuan gejala pada kehidupan manusia untuk memperoleh data kualitatif yang merupakan sumber dari deskripsi yang luas, serta memuat penjelasan tentang proses-proses yang terjadi. Dengan demikian alur peristiwa secara kronologis, menilai sebab-akibat dalam lingkup pikiran orang-orang setempat dan memperoleh penjelasan yang banyak dan bermanfaat.<sup>32</sup>

---

<sup>32</sup> Burhan Ashofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2000, hal 20.

Penelitian ini juga bersifat analistik hasil penelitian yang telah tersedia akan di analisis menggunakan peraturan perundang-undangan yang sesuai dengan masalah yang sedang diteliti. Selain itu analisis juga berdasarkan teori dan pendapat sarjana yang memiliki hubungan dengan penelitian tersebut.

### 3. Jenis dan Sumber Data

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini meliputi data primer dan data sekunder yang dijelaskan sebagai berikut:

#### a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari objeknya melalui wawancara dengan responden yang dimaksud wawancara dalam hal ini adalah mengadakan wawancara secara langsung dengan objek yang diteliti sehingga dapat memperoleh data yang penulis butuhkan.

#### b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan yang dilakukan terhadap buku – buku, referensi, atau sumber bacaan lain yang berhubungan dengan penelitian, data sekunder terdiri dari:

##### 1) Bahan Hukum Primer

Yaitu bahan hukum yang mengikat pada peraturan perundang-undangan atau putusan pengadilan yang berkaitan dengan penelitian, seperti:

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
  - b) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
  - c) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi. Daerah;
  - d) Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria;
  - e) Peraturan Daerah Kabupaten Pekalongan Nomor 6 Tahun 2012 tentang Retribusi Daerah.
- 2) Bahan Hukum Sekunder  
Yaitu bahan hukum yang menunjang dari bahan hukum primer, seperti hasil penelitian ilmiah, jurnal, artikel dan buku – buku hukum.
  - 3) Bahan Hukum Tersier  
Yaitu bahan hukum yang menjelaskan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia, kamus hukum dan ensiklopedia yang berkaitan dengan penelitian.

#### 4. Metode Pengumpulan Data

Dalam usaha pengumpulan data penelitian ini ada beberapa teknik yang digunakan, yaitu:

a. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Untuk mempermudah penelitian ini, maka dilakukan penelitian lapangan dengan menggunakan metode wawancara terhadap responden di lapangan agar memperoleh data yang lebih konkrit. Wawancara yaitu pengumpulan data dengan mengadakan tanya jawab kepada pihak – pihak terkait dengan penelitian. Dalam hal ini bekerja sama dengan pihak Kantor Notaris Kabupaten Pekalongan.

b. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Untuk mengumpulkan data sekunder, yaitu dengan cara pengumpulan data dan literatur yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas dengan cara membaca dan menganalisis terutama yang berkaitan dengan judul yang diajukan.

c. Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan suatu cara pengumpulan data yang dilakukan melalui dokumen tertulis dengan cara menganalisis data yang didapatkan di lapangan yang diberikan oleh pihak terkait yang berhubungan dengan masalah penelitian ini.

5. Metode Analisis Data

Dalam melakukan analisis data digunakan metode analisis kualitatif, yaitu suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis. Data deskriptif analisis adalah data yang terkumpul tidak menggunakan angka-angka dan pengukuran, sehingga apa yang dinyatakan responden

secara tertulis atau lisan dan yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.

Dari hasil penelitian terhadap data yang diperoleh, maka selanjutnya akan dilakukan pengolahan data dengan teknik editing, yaitu meneliti, mencocokkan data yang di dapat dengan peraturan-peraturan, yurisprudensi, buku-buku ilmiah yang ada hubungannya dengan peran dan tanggung jawab Notaris dalam melakukan pembayaran pajak berdasarkan Perda Nomor 6 Tahun 2012 Kabupaten Pekalongan, yaitu meringkas data hasil wawancara dengan responden atau pihak-pihak yang terkait penelitian ini dengan cara mengelompokkan dalam kategori tertentu yang sudah ditetapkan.

#### **H. Sistematika Penulisan**

Untuk memperjelas penulisan Tesis ini, maka penulis membuat sistematika penulisan Tesis tersebut diatas menjadi 4 bab sebagai berikut:

##### **BAB I : PENDAHULUAN**

Dalam bab ini penulis menguraikan tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian, serta sistematika penulisan Tesis.

##### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Dalam bab ini dijelaskan mengenai segala sesuatu mengenai tinjauan umum tentang tanggung jawab, tinjauan umum tentang PPAT, tinjauan umum tentang

pajak, tinjauan umum tentang jual beli, dan tinjauan umum tentang tanggung jawab dalam perspektif Islam.

### BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini membahas perhitungan nilai transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Pekalongan, peran dan tanggungjawab PPAT dalam pembayaran pajak atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan berdasarkan Perda Nomor 6 Tahun 2012 Kabupaten Pekalongan, faktor-faktor yang menghambat PPAT dalam perhitungan nilai pembayaran pajak atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan berdasarkan Perda Nomor 6 Tahun 2012 Kabupaten Pekalongan dan bagaimana solusinya.

### BAB IV : PENUTUP

Bab ini merupakan bab terakhir dalam penelitian ini. Bab ini berisi kesimpulan dan saran dari penulis berdasarkan penelitian yang telah dilakukan.