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-Undang Dasar 1945, yang berbunyi bahwa Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk

---

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

[2] Setu Setyawan dan Eny Suprapti, 2006, P*erpajakan, Bayumedia Publishing dan UUM*, Press, Malang, hlm. 1

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

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 Direkorat Pajak dan Retribusi Daerah Kementerian Keuangan dianggap sudah siap untuk melakukan pemungutan BPHTB, salah satu diantaranya adalah Kabupaten Kudus. Kesiapan tersebut dinilai berdasarkan tiga keriteria 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 diperolehnya hak atas tanah dan bangunan yang meliputi hak milik, hak guna usaha, hak

---

[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

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 Kudus 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 pelaksananya, 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 Kudus 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 Kudus 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 Kudus 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 Kudus 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 PEMUNGUTAN PAJAK BPHTB ATAS TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DAN/ATAU BANGUNAN DI KABUPATEN KUDUS.**

B. Rumusan Masalah

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

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

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

C. Keaslian Penelitian

Hasil penelusuran, penulis mendapat penelitian dalam bentuk karya tulis berupa skripsi dan tesis yang ditulis oleh :

No.	Nama	Judul	Pembahasan
1.	**Adimas Wahyu Widayat**	Analisis Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Proses Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Kebumen	Pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam proses jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten Kebumen dan kendala-kendalaapa yang timbul dalam pelaksanaan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.
2.	**Sri Ariyanti**	Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan	Pemungutan BPHTB terhadap transaksi jual beli

		Bangunan (BPHTB) Dalam Jual Beli Tanah Dan Atau Bangunan di Kota Semarang.	tanah dan atau bangunan, Peranan PPAT/ Notaris dalam pemungutan BPHTB, dan Hambatan-hambatan yang timbul dalam pemungutan BPHTB dan bagaimana upaya untuk mengatasinya.
3.	**Dyah Purworini Widhyarsi**	Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Atas Hibah Wasiat Di Jakarta Barat.	Pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) atas perolehan hak berdasarkan Hibah Wasiat, kendala yang timbul dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) atas perolehan hak berdasarkan Hibah Wasiat, dan penyelesaian terhadap kendala-kendala yang timbul dalam pelaksanaan

			pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) atas perolehan hak berdasarkan Hibah Wasiat.
4.	**Rahman Aulia**	Pengenaan Pajak Penghasilan Atas Jual Beli Tanah yang Belum Bersertipikat di Kota Padang.	Pengenaan Pajak Penghasilan terhadap permohonan hak baru (pendaftaran tanah pertama kali) atas jual beli tanah yang belum bersertipikat di Kota Padang dan Kendala yang ditemui pihak penjual dalam pembayaran pajak penghasilan atas jual beli tanah yang belum bersertipikat di Kota Padang.

D. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dengan dilakukannya penelitian ini adalah :

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

E. 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 :

   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 Kudus dapat berjalan dengan maksimal

F. 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

1. 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.
2. Pajak adalah pungutan wajib yang dibayar rakyat untuk negara dan akan digunakan untuk kepentingan pemerintah dan masyarakat umum.
3. 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.
4. 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.
5. 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.

Das Solen

- Pajak BPHTB merupakan penerimaan pajak hasil dari transaksi jual beli/transaksional properti yang dilakukan masyarakat yang tidak bisa diprediksi kejadiannya;
- Harga transaski hanya berdasarkan pelaporan dari pihak Notaris, PPAT atau BPN;
- Harga jual beli selama ini hanya berdasarkan pada harga NJOP tidak berdasarkan pada harga NPOP.

Das Sein

- Adanya perbedaan perhitungan dalam pengenaan nilai jual objek pajak antara Pemerintah Daerah Kabupaten Kudus dengan KPP.
- Wajib pajak yang tidak melaporkan nilai yang sebenarnya dalam transaksi jual beli.

Kesenjangan

- Tidak ada rumusan perhitungan yang jelas dalam menentukan NJOP antara Pemerintah Daerah dan KPP

Perumusan Masalah

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

Tinjauan Pustaka

1. tinjauan umum tentang pajak,
2. Tinjuan BPHTB
3. Tinjauan Transaksi
4. Tinjauan Jual beli
5. Tinjauan umum Notaris

Teori Hukum

Teori Keadilan

Kesimpulan & Saran

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

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.[9]

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

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

Kudus 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 Kudus dalam memungut pajak BPHTB atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan. Istilah analitis mengandung makna mengelompokan, menghubungkan dan membandingkan kebijakan pemerintah daerah tersebut dalam teori dengan pelaksanaannya dilapangan.

3. Metode Penentuan Sampel

Objek dari suatu penelitian adalah populasi. Menurut Ronny Hanitijo Soemitro, "populasi adalah seluruh objek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh kejadian atau seluruh unit yang akan diteliti.[10] objek dalam penelitian ini adalah berupa kebijakan pemerintah daerah di Kabupaten Kudus dalam memungut pajak BPHTB atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan.

Mengingat banyaknya pihak yang terlibat dalam populasinya, maka penelitian tidak dilakukan kepada seluruh objek, namun akan diambil sampel yang merupakan bagian dari populasinya. Sampel adalah

[10] Rony Hanitijo Soemitro, Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri, *Op. Cit.*, hal. 44

sebagian atau wakil populasi yang diteliti.[11] Penentuan sampel merupakan suatu proses dalam memilih suatu bagian yang representatif dari seluruh populasi.[12]

Teknik penentuan sampel yang digunakan adalah *Purposive sampling*, yang artinya hanya objek yang memenuhi syarat-syarat tertentu yang dapat diambil sebagai sampel. Sebagai responden sampel dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1) Kepala Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD);
2) 3 (tiga) PPAT di Kabupaten Kudus;
3) 3 (tiga) Penjual dan Pembeli yang melakukan transaksi jual beli tanah di Kabupaten Kudus.

4. 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 dangan masalah yang akan ditelti 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:

---

[11] Suharsini Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Rineka Cipta, Jakarta, 1998, hal. 115.
[12] Ronny Hanitijo Soemitro, *Op.Cit*, hal. 42

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 Kudus 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.

5. 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 ditunjukan pada subjek penalitian, 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.[13] 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*.

6. 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.

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

H. Sistematika Penulisan

Tesis yang disusun atas dasar penelitian ini disusun dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I berjudul Pendahuluan, yang di dalamnya menguraikan tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual dan kerangka teori, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II berjudul Tinjauan Pustaka, yang di dalamnya berisi uraian tinjauan umum tinjauan umum tentang kebijakan, pajak, BPHBTB, transaksi, jual beli, pajak menurut perspektif Islam.

BAB III berjudul Hasil Penelitian dan Pembahasan yang di dalamnya berisi tentang hasil penelitian dan pembahasan mengenai Kebijakan Pemerintah Daerah Di Kabupaten Kudus Dalam Memungut Pajak BPHTB Atas Transaksi Jual Beli Tanah Dan/Atau Bangunan, kendala-kendala dan solusi yang dihadapi oleh Notaris dan PPAT dalam Kebijakan Pemerintah Daerah Di Kabupaten Kudus Dalam Memungut Pajak BPHTB Atas Transaksi Jual Beli Tanah Dan/Atau Bangunan.

BAB IV berjudul Penutup yang didalamnya berisi kesimpulan yaitu jawaban dari permasalahan yang ditarik dari hasil penelitian, selain itu dalam bab ini juga berisi tentang saran yang diharapkan dapat berguna bagi pihak-pihak yang terkait.