

BAB 1

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah

Pajak memiliki posisi yang sangat strategis bagi pendapatan negara yaitu sebagai sumber utama penerimaan negara. Peranan pajak sebagai sumber pendapatan negara, dipergunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran negara yang meliputi pengeluaran rutin maupun pembangunan.¹

Pengertian pajak sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tatacara Perpajakan adalah sebagai berikut: “Pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Dasar hukum pemungutan pajak di Indonesia diatur dalam Pasal 23A Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 yang menyebutkan bahwa: “Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang. Ini berarti bahwa setiap bentuk pemungutan pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk kepentingan negara, harus berdasarkan undang-undang, bukan keputusan pemerintah atau aturan lain di bawah undang-undang.”

Berdasarkan hal tersebut dapat diketahui bahwa setiap pemungutan pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk kepentingan negara

¹ Harits Manggala Tama, Anis Mashdurohatun, Peran Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Wajib Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Yang Kurang Bayar Didalam Pembayaran Pajak, *Jurnal Akta Unissula* Vol. 4 No 4 Desember 2017 hlm 4.

harus berdasarkan undang-undang, bukan berdasarkan keputusan pemerintah atau aturan lain dibawah undang-undang.

Di Indonesia, tedapat berbagai jenis pajak, yang dapat diklasifikasikan dari aspek kewenangannya, cara pemungutannya dan berdasarkan sifatnya. Berdasarkan kewenangannya, pajak dapat dibedakan menjadi pajak pusat dan pajak daerah. Salah satu jenis pajak yang termasuk pajak daerah adalah Bea Perolehan Hak Atas tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut BPHTB). Bea Perolehan Hak Atas tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu jenis pajak yang dikenakan terhadap setiap adanya perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang disebabkan karena pemindahan hak atau pemberian hak baru. Dasar hukum pemungutan Bea Perolehan Hak Atas tanah dan Bangunan diatur dalam Undang-Undang Nomor Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan salah satu jenis Undang-Undang hasil Tax Reform Tahun 1997. Dalam perkembangannya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 diubah dengan UU No. 20 Tahun 2000 yang mengatur tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Dengan kata lain, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 merupakan perubahan atau revisi dari ketentuan yang sudah ada sebelumnya mengenai BPHTB.

Bea Perolehan Hak Atas tanah dan Bangunan (BPHTB) yang semula merupakan pajak pusat, dalam perkembangannya Bea Perolehan Hak Atas tanah dan Bangunan (BPHTB) menjadi pajak daerah (Pajak Kota/

Kabupaten) setelah dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Kebijakan pengalihan kewenangan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai pajak daerah, didasarkan pada pemikiran bahwa BPHTB dianggap memenuhi kriteria sebagai pajak daerah yang baik, serta dianggap dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ini mengalami beberapa perubahan setelah dikeluarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Undang-Undang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah) diundangkan pada tanggal 5 Januari 2022. Undang-Undang ini mengatur sistem penyelenggaraan keuangan yang mengatur hak dan kewajiban antara pemerintah pusat dan daerah dalam pengelolaan keuangan negara, tujuannya adalah memperkuat desentralisasi fiskal untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat di seluruh Indonesia.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan perolehan hak atas tanah dan bangunan yaitu perbuatan atau peristiwa hukum atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan.

Sistem pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Self Assessment System, artinya dalam sistem ini wajib pajak

diberikan kepercayaan untuk menghitung sendiri besarnya pajak yang harus dibayar.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tetap memperhatikan asas keadilan bagi masyarakat dengan golongan ekonomi lemah melalui nilai perolehan hak atas tanah dan bangunan yang tidak dikenakan pajak. Selain itu, tujuan dari pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah menggali dan memperkuat potensi sumber penerimaan Negara yang stabil dan dapat diandalkan untuk membiayai pembangunan daerah.

Salah satu daerah yang berwenang untuk melakukan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan BPHTB adalah Kota Semarang. Seiring dengan semakin berkembangnya usaha perumahan di Kota Semarang, maka transaksi jual beli tanah dan bangunan akan semakin meningkat. Peningkatan transaksi jual beli perumahan ini secara otomatis akan berpengaruh terhadap meningkatnya penerimaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan BPHTB.

Salah satu perolehan hak atas tanah dan bangunan bisa terjadi karena adanya perbuatan hukum transaksi jual beli. BPHTB atas transaksi jual beli ini, Nilai Perolehan Pajaknya ditentukan berdasarkan harga transaksi.

Adapun yang menjadi objek BPHTB adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terjadi karena pemindahan hak dan karena pemberian hak baru.

Sedangkan subjek BPHTB adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan Bangunan disebut sebagai Subjek BPHTB. Untuk Tarif BPHTB di Kota Semarang ditetapkan sebesar 5% (lima persen) sesuai dengan Pasal 6 Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011.

Mekanisme dalam penerapan Bea Perolehan hak atas Tanah dan Bangunan atau sering di singkat BPHTB. Bapenda Kota Semarang telah memberlakukan e-BPHTB ini mulai tahun 2019 sedangkan sistemnya dikenal dengan nama Layanan Elektronik Pajak Daerah Sistem Jaringan Online (Lek Paijo). Aplikasi Lek Paijo juga bisa digunakan untuk Organisasi Perangkat Daerah (OPD) penghasil pajak.² Aplikasi ini berbasis webservice sehingga untuk menjalankannya harus ada akses internet. Untuk mengaksesnya dapat menggunakan berbagai browser standar seperti Internet Explorer, Firefox, Opera, Google Chrome dan lain-lain.

Bahwa masalah BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) bisa lebih besar atau lebih kecil dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Banyak faktor yang mempengaruhi nilai NPOP, seperti perkembangan yang luar biasa di suatu daerah dalam waktu singkat sehingga harga tanah meningkat dengan cepat. Daerah seperti ini nilai NPOP bisa jauh lebih besar dari NJOP.³

² AYOSEMARANG.COM, “Bapenda Kota Semarang Luncurkan Aplikasi Lek Paijo” (Online) (<https://www.ayosemarang.com/read/2019/05/08/38854/bapenda-kota-semarangluncurkan-aplikasi-lek-paijo>, diakses 02 April 2025), 2025

³ <https://www.cermati.com/artikel/bphtb-pengertian-dasar-hukum-dan-syarat-mengurusnya>, diakses tanggal 17 Juni 2025, pukul 22.00 WIB.

Dalam prakteknya, tidak jarang para pihak menyampaikan harga transaksi ini tidak sesuai dengan harga transaksi yang sebenarnya, dengan tujuan untuk merendahkan jumlah pajak yang harus dibayarnya. Praktek ini, tentunya berpotensi berkurangnya penerimaan daerah dari BPHTB. Oleh karena itu diperlukan pengawasan dari pemerintah daerah untuk mencegah potensi terjadinya penurunan penerimaan BPHTB. Hal ini juga terkait dengan perkembangan pemungutan BPHTB di era digital, yang saat ini sudah menggunakan E-BPHTB. Layanan e-BPHTB adalah solusi modern yang diberikan oleh pemerintah daerah (pemerintah Kota/Kabupaten) untuk memudahkan para Wajib Pajak dalam mengurus pajak perolehan hak atas tanah dan bangunan. Dengan menggunakan sistem elektronik, proses administrasi menjadi lebih efisien, transparan, dan dapat diakses dengan mudah oleh para Wajib.⁴

Dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB), pemerintah kota/kabupaten diberikan kewenangan untuk melakukan verifikasi atas harga transaksi yang disampaikan oleh wajib pajak yaitu para pihak (penjual dan pembeli). Verifikasi yang dilakukan oleh pemerintah kota atau kabupaten ini, dimaksudkan untuk mencegah penurunan dari harga transaksi yang sebenarnya yang disampaikan oleh wajib pajak.

Penetapan hasil verifikasi yang dilakukan oleh pemerintah kota atau kabupaten inilah yang dijadikan sebagai dasar untuk penentuan NPOP (Nilai

⁴Darwanto, Yulia “*Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Kepatuhan Wajib Pajak BPHTB*” Jurnal Ekonomi dan Bisnis 20 (1), hlm 45-60.

Perolehan Obyek Pajak) BPHTB atas tanah dan bangunan karena transaksi jual beli. Penentuan NPOP yang ditetapkan berdasarkan verifikasi oleh pemerintah kota atau kabupaten, tidak jarang berbeda dengan harga transaksi yang disampaikan oleh wajib pajak. Hal ini antara lain bisa mengakibatkan dikeluarkannya Surat Ketetapan Kurang Bayar (SKP KB) oleh pemerintah kota atau kabupaten terhadap wajib pajak.

Berdasarkan uraian diatas peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“TINJAUAN PENETAPAN HASIL VERIFIKASI ATAS PENENTUAN NILAI PEROLEHAN OBJEK PAJAK (NPOP) BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) ATAS TRANSAKSI JUAL-BELI DI KOTA SEMARANG”**.

2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana Penetapan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Semarang terhadap Nilai Transaksi Jual-Beli Tanah dan Bangunan ?
2. Bagaimana Penetapan NPOP BPHTB oleh pemerintah Kota Semarang Ditinjau dari Aspek Keadilan dan Kepastian Hukum ?

3. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dari Penelitian ini adalah memperoleh jawaban atas permasalahan yang telah diuraikan dalam rumusan masalah,

yaitu:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis Penetapan Nilai Perolehan Objek Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Semarang terhadap Nilai Transaksi Jual-Beli Tanah dan Bangunan.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis Penetapan Nilai Perolehan Objek Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kota Semarang Di Tinjau dari Aspek Keadilan dan Kepastian Hukum

4. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan akan memberikan beberapa manfaat secara teoritis dan praktis, yaitu sebagai berikut:

1. Manfaat secara Teoritis

Bermanfaat untuk perkembangan ilmu hukum khususnya di bidang perpajakan yang terkait dengan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).

2. Manfaat secara Praktis

a. Wajib Pajak

Diharapkan dapat lebih meningkatkan pemahaman kepada wajib pajak khususnya terkait dengan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).

b. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

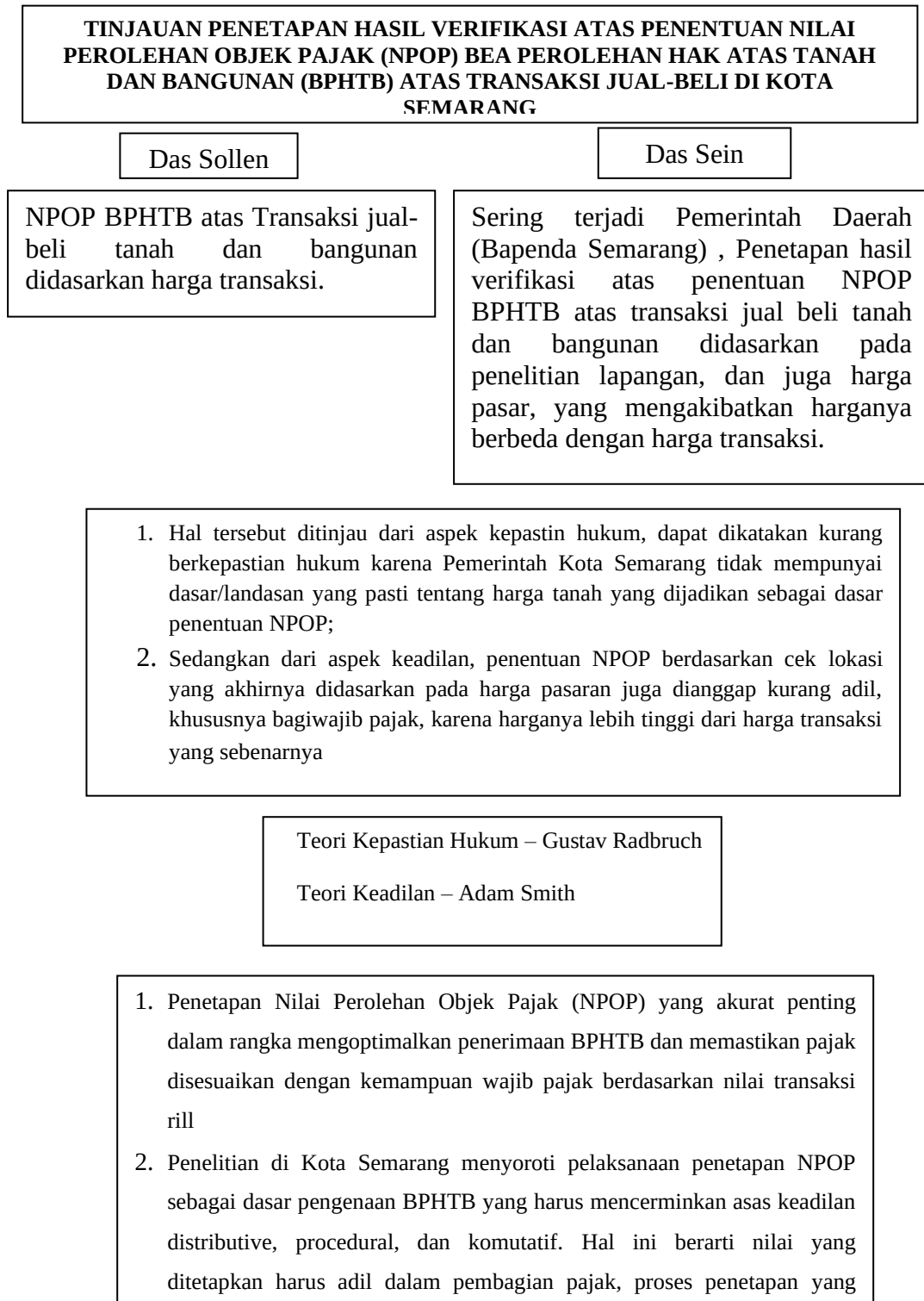
Diharapkan dapat memberikan masukan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya

secara profesional serta sesuai dengan aturan hukum yang berlaku sehingga tidak menimbulkan permasalahan hukum.

c. Pemerintah

Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan masukan kepada Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Semarang, mengenai bagaimana Tinjauan Penetapan Hasil Verifikasi Atas Penentuan Nilai Perolehan Objek Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Atas Transaksi Jual-Beli di Kota Semarang. Khususnya dikaji dari aspek kepastian hukum dan keadilan.

5. Kerangka Pemikiran



1) **Kerangka Konseptual**

Kerangka konseptual merupakan alat analisis yang digunakan untuk mendapatkan pemahaman yang komprehensif tentang suatu fenomena. Hal itu digunakan karena belum atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi. Oleh sebab itu, acuan dalam penelitian harus terdapat konsep yang nantinya akan dibangun oleh seorang peneliti. Dengan adanya penelusuran bahan hukum yang dibutuhkan pada penelitian ini seperti kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian akan memperoleh hasil berupa konsep-konsep dasar.

Soerjono Soekanto berpendapat bahwa kerangka konsepsi pada hakekatnya merupakan suatu pengarah atau pedoman yang lebih konkrit dari kerangka teoritis yang seringkali bersifat abstrak, sehingga diperlukan definisi-definisi operasional yang menjadi pegangan konkrit dalam proses penelitian. Menghindari kesimpangsiuran dalam menafsirkan istilah-istilah yang digunakan dalam penelitian ini, dikemukakan beberapa definisi operasional yang merupakan judul dari penelitian agar memudahkan pemahaman dalam penyusunan tesis ini:⁵

a. **Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

Pajak merupakan iuran yang dibayarkan oleh rakyat kepada negara yang masuk dalam kas negara yang melaksanakan pada undang-undang serta pelaksanaannya dapat dipaksakan tanpa

⁵ Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2007, hlm7

adanya balas jasa.⁶

BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Kemudian pada Pasal 44 dan Pasal 49 menyatakan bahwa perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau Badan.

b. Jual Beli

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457 merupakan suatu perjanjian yang mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar dengan harga yang disepakati. Perjanjian jual beli merupakan suatu ikatan bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas jumlah sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

c. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan

⁶ Mardiasmo. *Perpajakan Edisi Revisi Tahun 2016*. Yogyakarta: Penerbit Andi, 2016, hlm 3.

hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

2) Kerangka Teori

a. Teori Kepastian Hukum

Menurut Gustav Radbruch mengemukakan kepastian sebagai salah satu tujuan dari hukum. Dalam tata kehidupan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum. Kepastian hukum merupakan sesuai yang bersifat normatif baik ketentuan maupun keputusan hakim. Terdapat 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu :

- 1) Hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan.
- 2) Hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.
- 3) Fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan.
- 4) Hukum positif tidak boleh mudah diubah.

Kepastian hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch yaitu menghendaki bahwa hukum dapat berfungsi sebagai peraturan yang harus ditaati tentunya tidak hanya terhadap bagaimana peraturan tersebut dilaksanakan, akan tetapi bagaimana norma-norma atau materi muatan dalam peraturan tersebut memuat prinsip-prinsip dasar hukum.⁷

⁷ Prayogo, R. Tony, 2016, Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi

Berdasarkan uraian mengenai kepastian hukum diatas, 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.

b. Teori Keadilan

Teori Keadilan (*Theory of Justice*) untuk menganalisis aspek hukum yang terkait dengan penetapan NPOP BPHTB yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Semarang terhadap Nilai Jual-Beli Tanah dan Bangunan. Aristoteles mendefinisikan keadilan sebagai tindakan memberikan hak kepada setiap individu sesuai dengan yang seharusnya mereka terima (*unicuique suum tribuere*) serta tidak menimbulkan kerugian bagi pihak lain (*neminem laedere*). Sementara itu, Immanuel Kant menguraikan konsep keadilan melalui prinsip *honeste vivere* (hidup dengan jujur), *neminem laedere* (tidak merugikan orang lain), dan *suum cuique tribuere* (memberikan kepada seseorang apa yang menjadi haknya).⁸

Teori keadilan digunakan sebagai Praktik Penetapan Nilai Perolehan Objek Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bnagunan Kota Semarang di tinjau dari aspek keadilan.

⁸ John Rawls, *A Theory of Justice (Teori Keadilan)*, Terj. Uzair Fauzan Dan Heru Prasetyo (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2011).Hal. 3

Menurut pandangan Wojciech Sadurski yang melihat hukum sebagai beban yang dibebankan pada setiap warga negara dapat menahan diri sehingga setiap warga negara untuk menahan diri dari setiap warga negara lainnya dapat memperoleh manfaat dari hak-haknya dalam lingkup perlindungannya sendiri. Dalam Konteks eradilan konstitusi, Sadurski menekankan fungsi evaluasi undang-undang terhadap konsistensinya dengan konstitusi sebagai tugas paling signifikan dan sekaligus paling kontroversial. Hal ini menunjukkan betapa pentingnya kepastian hukum dalam menjalankan fungsi lembaga peradilan konstitusi agar keputusan hukum dapat memberikan pedoman yang pasti dan mengikat bagi pelaksanaan hukum di masyarakat.

Intinya, bagi Sadurski, kepastian hukum adalah penerapan hukum yang teratur, tidak ambigu, dan memberikan perlindungan hukum bagi semua pihak, sehingga menciptakan kepercayaan dan keadilan dalam sistem hukum.

Hukum sebagai pengatur interaksi social dengan menetapkan Batasan Tindakan yang di inginkan maupun tidak di inginkan, dengan adanya Batasan kewajiban hukum memastikan adanya menerima hak tanpa diganggu oleh Tindakan orang lain.⁹

⁹ Menurut Wojciech Sadurski, mengevaluasi undang-undang dinilai sebagai fungsi paling signifikan sekaligus paling kontroversial dari mahkamah konstitusi. Dinyatakan oleh Sadurski, Evaluating statutes for their consistency with the constitution is probably the most significant and undoubtedly the most controversial function that constitutional courts perform. Lihat Wojciech Sadurski, *Postcommunist Constitutional Courts in Search of Political Legitimacy*, East European Case Reporter of Constitutional Law, 1999-128.252.251.212,

Dalam hal ini Bea Peolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) memang wajib pajak mempunyai kewajiban dalam membayar BPHTB sesuai dengan ketentuan undang-undang namun wajib pajak punya hak untuk mendapatkan keadilan dari pembayaran BPHTB peraturan ini tidak boleh untuk memaksa dalam pajak BPHT melampaui kemampuannya, namun tidak sesuai dengan kewajiban.

6. Metode Penelitian

a. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan terkait dengan analisis yuridis pada Tinjauan Penetapan Hasil Verifikasi Atas Penentuan Nilai Perolehan Objek Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Atas Transaksi Jual-Beli Di Kota Semarang Sedangkan pendekatan empiris digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan.¹⁰

¹⁰ Nuha, Septiawan Syaifin, Henny Juliani dan Nabitus Saadah, 2017, *Implementasi Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Keuangan Dan Aset Desa Dalam Mewujudkan Pembangunan Desa Pada Desa Punjulharjo Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang*, Diponegoro Law Journal, Vol. 6 No. 1.

b. Jenis dan Sumber Data

Sumber data dalam penelitian dapat digolongkan menjadi 2 sumber yaitu data primer dan sekunder.

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari hasil penelitian lapangan, seperti wawancara dengan pihak-pihak terkait, observasi, serta dokumentasi yang mendukung dalam praktik penetapan NPOP BPHTB yang dilakukan Pemerintah Kota Semarang dalam Transaksi Jual-Beli di Kota Semarang.¹¹ Data primer dalam penelitian ini adalah wawancara dengan instansi dan praktisi terkait yaitu :

1. Ibu Erna Liestyorini, selaku Staf Pegawai Badan Pendapatan Daerah Kota Semarang, terutama para wajib pajak di wilayah kota semarang yang ingin mengetahui dasar penetapan Nilai Perolehan Objek Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Dalam Transaksi Jual-Beli Tanah dan Bangunan dan Praktik Penetapan Nilai Perolehan Objek Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Semarang ditinjau dari aspek keadilan, dan kepastian hukum mahasiswa atau praktisi hukum untuk diskusi terkait kebijakan pada penelitian tersebut. Hasil wawancara yang didapatkan oleh Peneliti setelah itu akan diobservasi untuk diambil datanya

¹¹Bachtiar, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan Pe. (Banten: UNPAM PRESS, 2018).Hal.172

yang penting serta dianalisis datanya;

2. Ibu Tini Prihatini Sriwidiyoko, S.H.,M.Kn.,M.H selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Semarang
3. Ibu Nisa Rachmasari, S.H.,M.Kn selaku selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Semarang;
4. Bapak Mochamad Rizqi Zia Ul;haq, S.H.,M.Kn selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Semarang

b. Data Sekunder

Merupakan data yang diperoleh secara tidak langsung dari objeknya atau melalui media perantara, yaitu melalui studi kepustakaan, dengan cara mempelajari jurnal-jurnal, membaca buku-buku, dan pencarian dan internet yang berkaitan dengan penulisan penelitian ilmiah ini.

c. **Metode Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data yang digunakan didalam penelitian adalah sebagai berikut :

- a. Melakukan studi lapangan untuk mendapatkan data primer. Data Primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat yang dilakukan melalui wawancara, observasi dan lainnya.
- b. Melakukan studi pustaka untuk mendapatkan data sekunder. Data Sekunder yaitu data-data yang diperlukan untuk melengkapi data primer. Ada pun data skunder tersebut antara lain :
 - 1) Bahan Hukum Primer, yang terdiri dari peraturan perundang-

undangan yang berkaitan dengan penelitian hukum yang dilakukan, antara lain :

- a) UUD NRI 1945.
- b) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah;
- c) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
- d) Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;

2) Bahan Hukum Sekunder, yang terdiri dari dari:

- a) Buku-buku teks, yang berkaitan dengan tema yang relevan dengan penelitian yang dilakukan;
- b) Jurnal-jurnal yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan;
- c) Pendapat para ahli dan narasumber yang relevan, dalam hal ini merupakan pengumpulan informasi dan keterangan dari pejabat atau petugas teknis terkait.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan informasi dan penjelasan terhadap badan hukum primer dan sekunder, meliputi: Kamus Hukum, Ensiklopedia, dan lain-lain.

d. Metode Analisa Data

Metode yang digunakan adalah metode analisis kualitatif, yaitu data yang diperoleh melalui penelitian lapangan dan penelitian kepustakaan kemudian disusun secara sistematis, dan selanjutnya dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas. Data tersebut kemudian dianalisa secara interpretatif menggunakan teori maupun hukum positif yang telah dituangkan kemudian secara deduktif ditarik kesimpulan untuk menjawab permasalahan yang ada.¹²

7. Orisinalitas Penelitian

Orisinalitas membuktikan bahwa Tesis yang berjudul “Pengawasan Pemerintah Kota Semarang Dalam Mencegah Kekurangan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Transaksi Jual-Beli” merupakan penelitian Tesis yang asli dan dapat dipertanggung jawabkan, penulis telah membandingkan dengan beberapa penelitian atau tulisan sebelumnya. Adapun penelitian atau tulisan yang sama dengan penelitian Tesis ini tetapi memiliki substansi yang berbeda yaitu :

Tabel 1. Orisinalitas Penelitian

No	Keterangan	Arief Febriyanto.ZA (2022)	KARMANI (2021)	Hanum Kinasih (2025)
----	------------	-------------------------------	-------------------	-------------------------

¹² Sunggono, Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003 hlm 43.

1	Judul	Pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terutang Atas Sertifikat Hak Milik Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	Penetapan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Di Kabupaten Boyolali	Tinjauan Penetapan Hasil Verifikasi Atas Penentuan Nilai Perolehan Objek Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Atas Transaksi Jual-Beli Di Kota Semarang
2	Fokus Studi	<ul style="list-style-type: none"> - Prosedur Pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terutang atas Sertifikat Hak Milik dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap - Akibat Hukum Pengenaan Pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terutang atas Sertifikat 	<ul style="list-style-type: none"> - Pelaksanaan pemungutan Pajak BPHTB Di Kabupaten Boyolali - Kendala-kendala yang timbul dalam pelaksanaan pemungutan Pajak BPHTB Di Kabupaten Boyolali - Solusi dalam mengatasi kendala-kendala yang timbul dalam pelaksanaan pemungutan Pajak BPHTB Di Kabupaten Boyolali 	<ul style="list-style-type: none"> - Penetapan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Semarang terhadap Nilai Transaksi Jual-Beli Tanah

		Hak Milik dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap		<p>dan Bangunan</p> <p>- Penetapan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Oleh Pemerintah Kota Semarang Di Tinjau Dari Aspek Keadilan dan Kepastian Hukum</p>
3	Teori	<ul style="list-style-type: none"> - Teori Kepastian Hukum - Teori Keadilan Hukum - Teori Kemanfaatan Hukum 	Teori Keadilan	<ul style="list-style-type: none"> - Teori Keadilan - Teori Kepastian Hukum
4	Metode	Yuridis Normatif	Yuridis Sosiologis	Yuridis Empiris

8. Sistematika Penulisan

Pembahasan hasil penelitian dijabarkan dan untuk mengantarkan pembaca pada inti isi yang diinginkan, maka sistematika tesis ini memuat tentang uraian isi bab-bab. Bagian utama yang ada dalam tesis secara garis besar sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bagian pendahuluan yang memberikan informasi yang bersifat umum dan menyeluruh secara sistematis yang terdiri dari latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, dan manfaat penelitian.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab II ini berisi landasan teori yang merupakan hasil studi kepustakaan dan dokumen meliputi : a. Jual-beli; b. Pajak; c. BPHTB;

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab III ini berisi data informasi hasil penelitian , yang diangkat pada penelitian ini.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini merupakan bagian terakhir yang berisi kesimpulan yang ditarik dari rumusan masalah yang merupakan jawaban dari permasalahan setelah di bahas dan saran-saran yang dan saran sebagai rekomendasi dari hasil penelitian yang berguna bagi pihak terkait.