

## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Pajak merupakan kewajiban kenegaraan yang menunjukkan peran serta dari seluruh masyarakat dalam pembiayaan pengeluaran pemerintah untuk melaksanakan pemerintahan dan pembangunan. Pajak telah terbukti menjadi sumber utama dalam pembiayaan pengeluaran negara untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Peningkatan pendapatan negara terutama dalam sektor pajak, memberikan sumbangan positif dalam keuangan negara. Adanya perkembangan masyarakat yang akhirnya membentuk suatu negara dan dengan dilandasi unsur keadilan dalam pemungutan pajak, maka dibuatlah suatu ketentuan berupa Undang-Undang yang mengatur mengenai perpajakan. Landasan konstitusional pemungutan pajak terdapat pada pasal 23 ayat 2 Undang-Undang Dasar 1945 yaitu dinyatakan bahwa segala pajak untuk keperluan negara berdasarkan undang-undang. Ketentuan tersebut mengandung makna bahwa setiap pemungutan pajak harus ada Undang-undang yang terlebih dahulu. Dengan demikian, tanpa Undang-Undang pajak tidak dapat dilakukan pemungutan pajak.

Pemungutan pajak di Indonesia berasal dari kesepakatan rakyat dan pemerintah, yang dituangkan dalam berbagai undang-undang pajak yang mana menghasilkan ketentuan-ketentuan yang menjadi hukum perpajakan di Indonesia. Dalam Hukum Pajak diatur berbagai ketentuan yang memungkinkan pajak dapat dipungut dari masyarakat tanpa mendapat perlawanan dan harus dipatuhi oleh masyarakat. Dengan adanya hukum pajak tersebut dimaksudkan agar terdapat suatu kepastian hukum, dimana di satu pihak, wajib pajak mau membayar pajak sesuai ketentuan dan pengenaan sanksi bagi pihak yang tidak membayar sebagaimana mestinya, dan di pihak lain, menjadi jaminan bagi *fiskus* untuk melaksanakan tugas dan kewenangannya untuk melakukan pemungutan pajak sesuai undang-undang pajak. (Marihoh Pahala Siahaan.2010:7).

*commit to user*

Berdasarkan penjelasan tersebut, maka jika ditinjau dari segi hukum, dapat dilihat bahwa pajak adalah merupakan suatu perikatan (antara pemerintah selaku *fiskus* dengan rakyat sebagai wajib pajak), yang timbul karena undang-undang yang mewajibkan seseorang yang memenuhi syarat yang ditentukan dalam undang-undang untuk membayar sejumlah uang kepada negara, pembayaran mana dapat dipaksakan dan atasnya tidak dapat ditunjukkan adanya jasa timbal balik secara langsung, dan digunakan untuk menutup pengeluaran negara baik pengeluaran rutin maupun untuk pembangunan serta untuk mencapai tujuan tertentu di luar bidang keuangan.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan, yaitu perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan.

Pada zaman pemerintahan Belanda terdapat suatu jenis pajak yang dipungut atas peristiwa hukum yang terjadi karena pemindahan hak atas harta tetap (tanah dan/atau bangunan) yang biasa disebut Bea Balik Nama. Bea Balik Nama atas Harta Tetap merupakan pajak yang dipungut atas peristiwa hukum yang terjadi karena Bea Balik Nama ini dilaksanakan berdasarkan Ordonansi Bea Balik Nama Staatsblad 1924 Nomor 291.

Jenis pajak ini hanya dikenakan terhadap masyarakat yang berasal dari Eropa, Amerika, dan Timur Asing termasuk Cina, Jepang, India, dan lainnya, sebagaimana yang terdapat pada hukum barat yang diatur dalam Kitab Undang - undang Hukum Perdata. Sedangkan bagi pribumi (Orang Indonesia asli) berlaku hukum adat masing-masing daerah. Dualisme hukum yang berlaku dibidang pertanahan seperti ini mengakibatkan setiap pribumi tidak mengenal Bea Balik Nama karena peralihan yang terjadi tidak diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata tetapi diatur dalam hukum adat tiap-tiap daerah.

Setelah Indonesia merdeka, pada tahun 1960 lahirlah Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok - pokok Agraria. Melalui undang-undang ini, dualisme dibidang hukum, khususnya mengenai pertanahan difusikan,

*commit to user*

dalam arti dileburnya hak-hak tanah menurut hukum barat dan hukum adat menjadi hak tanah menurut Undang-undang Pokok-pokok Agraria ini. Dengan diberlakukannya undang-undang ini maka Ordonansi Bea Balik Nama Staatsblad 1924 No 291 kehilangan Objeknya karena telah dibekukan berlakunya.

Adanya kontradiksi antara dua pihak yang saling bertentangan dimana satu pihak meminta agar Ordonansi Bea Balik Nama tetap dilanjutkan dengan tetap menyesuaikan dengan Undang-undang Pokok Agraria namun dipihak lain meminta agar Ordonansi Bea Balik Nama memang seharusnya dihapuskan karena masih mengacu pada hukum barat mengakibatkan terjadinya kekosongan dalam pemungutan pajak atas pemindahan hak atas harta tetap.

Kekosongan pemungutan pajak atas pemindahan hak atas harta tetap tersebut berjalan mulai dari tahun 1960 sampai dengan tahun 1997 yaitu saat mulai diberlakukannya Undang-undang No. 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atau BPHTB sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 20 tahun 2000, semenjak dialihkannya BPHTB menjadi pajak daerah dengan diterbitkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah maka diterbitkanlah Peraturan Daerah (Perda) Kota Surakarta Nomor 13 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Diterbitkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, merupakan upaya untuk menyederhanakan dan memperbaiki jenis dan struktur pajak daerah untuk meningkatkan pendapatan daerah, memperbaiki sistem perpajakan dan distribusi daerah. Penerbitan Undang-undang tersebut merupakan langkah yang sangat strategis untuk lebih memantapkan kebijakan desentralisasi fiskal, khususnya dalam rangka membangun hubungan keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah yang lebih ideal.

Secara garis besar Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 mengatur adanya penambahan 4 (empat) jenis pajak baru yang meliputi: 1) Pajak Rokok, 2) Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan, 3) Bea

*commit to user*

Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta 4) Pajak Sarang Burung Walet. Dengan adanya penambahan 4 (empat) jenis pajak ini berarti secara keseluruhan menjadi 16 jenis pajak daerah yang terdiri 5 jenis pajak provinsi dan 11 jenis pajak kabupaten/kota.

Adanya penambahan jenis pajak baru diharapkan tidak menambah beban bagi masyarakat terutama aspek kelayakan pemungutan yang selama ini sudah dilaksanakan oleh daerah sesuai dengan kewenangannya. Sehingga pemerintah daerah perlu menyesuaikan peraturan Daerah yang mengatur Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan memilih serta menginventarisasi jenis pungutan yang sesuai dengan potensi daerah, sehingga diharapkan struktur APBD menjadi lebih baik serta menciptakan iklim investasi yang kondusif bagi masyarakat karena adanya kepastian hukum.

Tanah dan bangunan yang merupakan karunia Tuhan sesungguhnya bisa memberikan status sosial yang tinggi bagi pihak yang memiliki atau memanfaatkannya. Selain itu tanah dan bangunan memenuhi kebutuhan dasar kita untuk tempat tinggal ataupun tempat usaha (aset) yang bisa digunakan untuk memperoleh penghasilan. Satu hal yang tak bisa dipungkiri, tanah yang jumlahnya terbatas menjadi alat investasi yang utama sebab harga tanah cenderung selalu meningkat dari tahun ke tahun. Dengan berbagai latar belakang itulah, wajar apabila terhadap pihak yang memperoleh tanah/bangunan itu dikenai kewajiban untuk ikut memberikan kontribusi penerimaan negara dengan membayar pajak.

Namun dengan semakin berkembangnya bentuk transaksi pengalihan hak atas tanah dan bangunan, misalnya pengalihan yang tidak mengakibatkan adanya perubahan nama, namun hanya perubahan bentuk badan hukum diperlukan adanya kepastian hukum atas beberapa bentuk transaksi tersebut.

BPHTB merupakan pajak yang dikenakan atas suatu peralihan hak atas tanah atau bangunan, saat peralihan hak itulah BPHTB terhutang kepada penerima yang baru. Kemudian BPHTB yang terhutang dihitung sendiri oleh wajib pajak, karena pelaksanaan pemungutannya yang menggunakan *self assessment system*. NPOPTKP diberikan saat penghitungan BPHTB yang

*commit to user*

terhutang, dimana NPOPTKP ini nantinya akan mengurangi NPOP yang merupakan dasar pengenaan pajak BPHTB yang nantinya dikalikan tarif sebesar 5% (lima persen).

Pelaksanaan pemberian NPOPTKP ini cukup penting, karena NPOPTKP berkaitan dengan besarnya BPHTB yang harus dibayar. Mengingat pelaksanaan pemungutan BPHTB yaitu dengan cara *self assessment system*, tentu saja dalam penerapannya akan banyak terjadi kesalahan penerapan akibat kesalahan yang tidak sengaja dilakukan oleh wajib pajak ataupun yang sengaja dilakukan oleh wajib pajak dan juga BPHTB ini merupakan Pajak baru bagi Pemerintah Daerah, tentu dibutuhkan perhatian dalam implementasinya agar pelaksanaannya di lapangan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Di Kota Surakarta ini sendiri total wajib pajak yang kurang bayar sampai dengan bulan april 2013 adalah dua puluh empat (24) wajib pajak dengan total nilai sebesar Rp 59.173.800,.

Berdasarkan uraian diatas maka penulis tertarik untuk memfokuskan penelitian lebih lanjut dengan judul “EFEKTIVITAS PERATURAN DAERAH KOTA SURAKARTA NOMOR 13 TAHUN 2010 TENTANG BPHTB (STUDI NILAI PEROLEHAN OBJEK PAJAK DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN)”

## B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka dalam penelitian ini penulis merumuskan masalah untuk dapat mengetahui permasalahan apa yang akan diteliti sehingga memudahkan penulis untuk dapat mengkaji secara rinci. Adapun rumusan masalah yang akan dikaji dalam penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana Efektifitas pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang mengatur transaksi jual beli tanah dan bangunan di kota Surakarta ?
2. Hal-hal apa saja yang mempengaruhi kepatuhan wajib pajak dalam penentuan besarnya NPOP (Nilai Perolehan Obyek Pajak) dalam proses jual beli tanah dan bangunan di kota Surakarta ?

*commit to user*

### C. Tujuan Penelitian

Dalam suatu penelitian tentu mempunyai tujuan yang hendak dicapai oleh peneliti. Tujuan penelitian ini diperlukan untuk dapat memberikan arahan bagi peneliti dalam melaksanakan penelitiannya. Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Tujuan Obyektif
  - a. Mengetahui efektivitas pengaturan pembayaran BPHTB dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan di Kota Surakarta dan pelaksanaannya; dan
  - b. Mengetahui hal – hal yang mempengaruhi kepatuhan wajib pajak dalam penentuan besarnya NPOP (Nilai Perolehan Obyek Pajak) dalam proses jual beli tanah dan bangunan di kota Surakarta;
2. Tujuan Subyektif
  - a. Untuk menambah wawasan penulis dalam bidang hukum pajak khususnya mengenai implementasi Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 13 tahun 2010 tentang BPHTB terhadap transaksi jual beli tanah dan bangunan di kota Surakarta;
  - b. Untuk melatih kemampuan penulis dalam mempraktekkan teori ilmu hukum, mengembangkan dan memperluas wacana pemikiran serta pengetahuan yang di dapat selama masa perkuliahan; dan
  - c. Untuk memenuhi persyaratan akademis guna memperoleh gelar S1 dalam bidang ilmu hukum di fakultas hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.

### D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian adalah salah satu aspek penting yang tidak dapat dipisahkan dalam kegiatan penelitian. Suatu penelitian diharapkan dapat memberikan manfaat bagi penulis maupun pihak lain. Adapun manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

*commit to user*

### 1. Manfaat Secara Teoritis

- a. Hasil penelitian tentunya dapat diharapkan bermanfaat dan memberikan sumbangan bagi pengembangan ilmu pengetahuan di bidang Ilmu Hukum pada umumnya dan Pajak pada khususnya;
- b. Serta menjadi bahan referensi bagi penelitian selanjutnya yang tentu lebih mendalam lagi, khususnya mengenai Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Dan Bangunan.

### 2. Manfaat Praktis

- a. Memperoleh data dan informasi guna dianalisis atau sebagai pengetahuan, agar dapat digunakan penulis dalam menjawab masalah yang penulis kemukakan serta memberikan wawasan bagi masyarakat dan pemerintah mengenai BPHTB dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan;
- b. Hasil penelitian ini dapat menjadi bahan masukan bagi pihak-pihak yang terkait langsung dengan penelitian ini; dan
- c. Hasil penelitian ini dapat membantu memberikan sumbangan pemikiran bagi berbagai pihak yang terlibat, baik langsung maupun tidak langsung.

## E. Metode Penelitian

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya (Soerjono Soekanto, 2010: 43). Dalam menyusun sebuah penelitian diperlukan adanya metode penelitian yang berfungsi untuk mencapai hasil, sasaran, dan tujuan sesuai dengan yang diharapkan. Metode Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan penulis dalam menyusun penelitian ini adalah jenis penelitian hukum empiris. Dalam hal ini penulis menjelaskan secara deskriptif mengenai apa yang dikaji dan diteliti mengenai berbagai hal yang terkait dengan objek penelitian, yaitu tentang

Efektifitas Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Surakarta tentang Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan di Wilayah Surakarta. Penelitian empiris adalah penelitian hukum yang data-datanya diperoleh langsung dari lapangan (Soerjono Soekanto, 2010: 52).

## 2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian dalam penulisan hukum ini adalah penelitian deskriptif (Soerjono Soekanto, 2010: 10). Dalam penulisan hukum ini penulis berusaha untuk menggambarkan secara jelas tentang berbagai hal yang terkait dengan objek penelitian, yaitu tentang Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan di Wilayah Surakarta.

## 3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan oleh penulis adalah metode pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif adalah penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subyek penelitian misalnya perilaku, persepsi, motivasi, tindakan, dan lain-lain secara holistik, dan dengan cara deskriptif dalam bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode ilmiah (Lexy J. Maleong, 2007: 6).

## 4. Lokasi Penelitian

Untuk memperoleh data-data yang diperlukan, maka penulis melakukan penelitian dengan mengambil lokasi di Pemerintah Kota Surakarta lebih tepatnya di Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Kota Surakarta (DPPKA), JL. Jend Sudirman No 2 Telp. (0271) 642020 dan di Kantor Notaris & PPAT Winih Respati SH, JL. Abdul Muis No. 116, Banjarsari, Surakarta.

## 5. Jenis dan Sumber Data Penelitian

### a) Jenis Data

Data adalah suatu fakta atau keterangan dari obyek yang diteliti. Data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah yang relevan

*commit to user*

dan menunjang judul penelitian yaitu Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan di Wilayah Surakarta.

1) Data Primer

Data primer merupakan keterangan atau fakta yang diperoleh secara langsung melalui penelitian lapangan, baik dengan wawancara atau studi lapangan secara langsung dalam penelitian ini. Adapun data tentang penelitian ini diperoleh dari Pemerintah Kota Surakarta lebih tepatnya di Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Kota Surakarta dan di Kantor Notaris & PPAT Winih Respati SH

2) Data Sekunder

Data sekunder merupakan keterangan atau fakta yang tidak diperoleh secara langsung dari lapangan, melainkan diperoleh dari studi kepustakaan berbagai buku, arsip, dokumen, peraturan perundang-undangan, hasil penelitian ilmiah dan bahan-bahan kepustakaan lainnya yang berkaitan dengan permasalahan yang telah diteliti.

b) Sumber Data

1) Sumber Data Primer

Sumber data Primer adalah data yang diperoleh melalui penelitian lapangan yaitu dengan melakukan wawancara dengan objek yang ada hubungannya dengan penelitian. Yaitu data-data yang berasal dari sumber utama yang berwujud tindakan-tindakan sosial dan kata-kata dari pihak yang terlibat dengan objek yang diteliti yaitu dari DPPKA Kota Surakarta dan Kantor Notaris & PPAT Winih Respati SH.

2) Sumber Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang mendukung kelengkapan data primer dan tidak dapat diperoleh secara langsung dari lapangan

melainkan melalui bahan kepustakaan, buku-buku, jurnal ilmiah, dan sebagainya.

- (a) Bahan Hukum Primer Undang-undang Dasar 1945, Undang-undang tentang Perubahan atas Undang-Undang No.20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,Peraturan Menteri Keuangan No.33 Tahun 2008 Tentang Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Peraturan Daerah Kota Surakarta No.13 tahun 2010 tentang BPHTB, Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 14 Tahun 2011 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 6 Tahun 2008 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Perangkat Daerah Kota Surakarta,Peraturan Walikota No.1 Tahun 2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Perda BPHTB.
- (b) Bahan Hukum Sekunder Yaitu merupakan bahan yang memberikan penjelasan yang didapat melalui studi kepustakaan, yang meliputi buku-buku ilmiah, Jurnal dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan objek penelitian.
- (c) Bahan Hukum Tersier Merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun sekunder.

#### 6. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang diperlukan, penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

##### a. Wawancara

Wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu (Lexy J.Maleong, 2007: 186).

Dengan melakukan wawancara secara intensif dan mendalam guna memperoleh data primer yang *valid* dari pihak yang terlibat dengan objek yang diteliti yaitu dari para Pegawai DPPKA Kota Surakarta yang berkepentingan dengan materi yang saya bahas antara lain Kepala Bidang Penetapan, Kepala Bidang Anggaran, Kepala Sub.Bag Umum/Kepegawaiandan dari Kantor Notaris & PPAT Winih Respati SH. yaitu beberapa Staf nya. Selain itu masih ada lagi dari pihak Wajib Pajak yang saya temui di DPPKA saat akan membayar pajak BPHTB.

b. Studi Kepustakaan

Menurut Soerjono Soekanto Studi kepustakaan merupakan alat yang dilakukan melalui data tertulis dengan jalan membaca, mengkaji, mempelajari bahan-bahan referensi yang berkaitan dengan materi untuk mendapatkan data sekunder.

7. Teknik Analisis Data

Analisis data merupakan proses pengorganisasian dan pengurutan data dalam pola, kategori dan uraian dasar, sehingga akan ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data (Lexy J.Maleong, 2007:248)

Di dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik analisis data kualitatif. Teknik analisis data kualitatif adalah suatu tata cara penelitian yang bermaksud memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subyek penelitian misalnya perilaku, persepsi, motivasi, tindakan, dll., secara holistik, dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode alamiah (Lexy J.Maleong, 2007:6)

Setelah data yang diperlukan untuk menunjang penelitian terkumpul, maka langkah berikutnya adalah menganalisis data. Sesuai dengan penelitian yang penulis lakukan yaitu mengenai efektivitas peraturan daerah nomor 13 tahun 2010 tentang BPHTB terhadap transaksi jual beli tanah dan bangunan di kota Surakarta.

Analisis kualitatif adalah suatu cara penelitian data yang menghasilkan data deskriptif, apa yang dinyatakan responden secara tertulis/lisan dan juga perilaku yang sama dipelajari sebagai sesuatu yang utuh. Peneliti memperoleh data dari responden secara tertulis atau lisan, kemudian dikumpulkan. Pengertian model interaktif tersebut adalah bahwa data yang terkumpul akan dianalisis melalui tiga tahap yaitu mereduksi data, menyajikan data, dan menarik kesimpulan. Selain itu dilakukan pula suatu proses antara tahap-tahap tersebut sehingga data yang terkumpul berhubungan satu sama lain secara sistematis. (H.B.Sutopo, 2002 : 94-96).

Data yang diperoleh dari studi kepustakaan kemudian disusun secara sistematis kemudian diklarifikasi menurut kebenarannya, dengan menganalisis secara normatif kualitatif, guna menemukan jawaban permasalahan penelitian. Melalui intervensi Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah yang berkaitan dengan BPHTB. Data yang diperoleh dari hasil penelitian lapangan dianalisis dan dihubungkan dengan teori-teori yang didapat dari studi kepustakaan sehingga dapat memberikan uraian bersifat deskriptif. Kemudian dari hasil penelitian dapat diambil kesimpulan dan diberikan saran.

#### E. Sistematika Penulisan

Untuk memberikan gambaran secara menyeluruh tentang sistematika penulisan hukum yang sesuai dengan aturan penulisan hukum, maka penulis menggunakan sistematika penulisan hukum yang terdiri dari empat bab yang disusun secara sistematis, yang mana antara bab demi bab saling terkait sehingga merupakan suatu rangkaian yang berkesinambungan, adapun sistematika dalam penulisan ini adalah sebagai berikut :

Pada bab I (satu) yang berisi tentang pendahuluan, penulis akan menguraikan mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan hukum.

Pada bab II (dua) yang berisi tentang tinjauan pustaka penulis akan menguraikan mengenai kerangka teori dan kerangka pemikiran dalam penelitian. Kerangka teori dalam penelitian ini berisi antara lain tentang tinjauan umum tentang bekerjanya hukum, tinjauan tentang pajak, tinjauan umum tentang pajak daerah, tinjauan umum tentang BPHTB, dan tinjauan tentang jual beli.

Pada bab III (tiga) yang berisi tentang hasil penelitian dan pembahasan penulis akan memaparkan tentang hasil dari penelitian yang telah diperoleh dan dilanjutkan dengan pembahasan yang dilakukan terhadap hasil penelitian. Dalam bab ini akan menjawab permasalahan yang diangkat dalam rumusan masalah yang membahas bagaimana efektivitas pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terhadap transaksi jual beli tanah dan bangunan di kota Surakarta dan membahas mengenai hal - hal apa saja yang mempengaruhi kepatuhan wajib pajak dalam penentuan besarnya NPOP (Nilai Perolehan Obyek Pajak) dalam proses jual beli tanah dan bangunan di kota Surakarta.

Sedangkan pada bab IV (empat) yang berisi tentang penutup penulis mengemukakan mengenai kesimpulan yang telah diperoleh dari hasil penelitian serta dikemukakan saran dari penulis yang relevan dan berkaitan dengan permasalahan yang sedang diteliti oleh penulis. Setelah penulis menguraikan mengenai penutup dari penulisan penelitian ini, maka selanjutnya penulis akan menguraikan mengenai bahan kepustakaan yang diperlukan dalam penulisan penelitian ini yang diuraikan dalam daftar pustaka. Pada penulisan penelitian yang terakhir penulis akan mengumpulkan mengenai surat-surat, dokumen-dokumen yang diperlukan dalam penelitian ini yang semuanya dimuat dalam lampiran.