

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak yang dipungut atas tanah dan bangunan karena adanya keuntungan dan/atau kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik bagi orang atau badan yang mempunyai suatu hak atasnya atau memperoleh manfaat dari padanya. Dasar pengenaan pajak dalam PBB adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP ditentukan berdasarkan harga pasar per wilayah dan ditetapkan setiap tahun oleh menteri keuangan. Sebagian besar hasil PBB diserahkan kepada daerah setempat untuk mendukung kegiatan pembangunan daerahnya.

Pengertian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tidak sama dengan nilai pasar. NJOP merupakan harga rata-rata suatu objek pajak yang ditetapkan dengan mekanisme tertentu, sedangkan nilai pasar merupakan Harga Jual Objek Pajak (HJOP) yang terjadi secara wajar di pasar. Adanya kemungkinan HJOP yang ditentukan oleh pasar akan lebih rendah, sama, atau lebih tinggi dari NJOP yang ditetapkan oleh pemerintah.

Studi ratio merupakan suatu alat yang dapat dipergunakan secara luas untuk mengevaluasi masalah yang ada kaitannya dengan Pajak Bumi dan Bangunan baik itu menyangkut penetapan, keseragaman, maupun keadilan. Selain itu dapat juga digunakan untuk mengidentifikasi berbagai permasalahan seputar analisis pasar, penyelesaian keberatan, prosedur penilain dan masalah lainnya. Auliani menjelaskan bahwa Rasio yang sering digunakan dalam bidang penilaian properti untuk kepentingan perpajakan adalah *assesment sales ratio* (AR) yang merupakan perbandingan antara NJOP sebagai nilai

properti yang ditetapkan (*assesment value*) terhadap nilai pasar (*sales value*) yang diasumsikan sebagai *marketvalue*.

Kota Medan merupakan ibu kota Provinsi Sumatera Utara yang secara administratif terbagi atas 21 wilayah Kecamatan dan terdapat begitu banyak pembangunan yang cukup pesat dibidang perumahan karena bertambahnya populasi manusia di Kota Medan di setiap tahunnya. Kebutuhan masyarakat akan lahan, tanah untuk dibangunnya perumahan menjadi semakin tinggi karena pertumbuhan penduduk, ekonomi, sosial dan budaya di setiap tahunnya. Keadaan seperti inilah yang menimbulkan tuntutan lahan atau tanah meningkat. Dengan demikian perlu diteliti tingkat akurasi penetapan NJOP terhadap nilai pasarnya dalam bisnis property di Kota Medan.

Mengingat pentingnya kedudukan NJOP tersebut sebagai dasar/acuan pengenaan pajak dalam berbagai jenis kegiatan khususnya yang berkaitan dengan akurasi data objek pajak dan nilai jual objek pajak terdapat ketidakjelasan dalam penentuan nilai jual objek PBB ini terindikasi antara lain adanya kesepakatan antara dua pihak yaitu penguasa/pemerintah (*fiscus*) dan masyarakat (wajib pajak), yang pada kenyataannya tidak melibatkan pemilik obyek pajak dalam penentuan NJOP PBB tersebut hanya Notaris/PPAT atau Camat PPAT dan Lurah saja.

Dalam era demokratisasi sekarang ini berbagai hal termasuk di dalamnya demokratisasi dalam penentuan NJOP PBB perlu dilibatkan unsur masyarakat (wajib pajak/pemilik objek PBB) secara langsung untuk mendapatkan harga yang wajar dalam penentuan NJOP PBB, sehingga tidak terjadi adanya keluhan di masyarakat akan tingginya NJOP PBB yang tidak sesuai dengan harga pasar.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas, maka pokok permasalahan yang akan dibahas didalam skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Faktor-faktor apa saja yang menjadi dasar dalam penentuan NJOP PBB terkait perumahan ?
2. Apakah hambatan/kendala dalam penentuan NJOP PBB dan bagaimana untuk mengatasi kendala tersebut ?

C. Tujuan Penelitian

Sebagaimana dari permasalahan yang telah dirumuskan di atas, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui :

1. Faktor-faktor apa saja yang menjadi dasar dalam penentuan NJOP PBB terkait perumahan.
2. Hambatan/kendala dalam penentuan NJOP PBB dan bagaimana untuk mengatasi kendala tersebut.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang ingin dicapai dan diperoleh dari penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Secara Teoritis, pembahasan terhadap masalah-masalah yang telah dirumuskan diharapkan dapat dijadikan sebagai sumbangan di bidang Nilai Jual Objek Pajak, khususnya berkaitan dengan pengenaan pajak bumi dan bangunan dalam kontrak bisnis property. Selain itu, hasil pemikiran ini juga akan dapat menambah khasanah kepustakaan di bidang Nilai Jual Objek Pajak dalam pengenaan PBB dan dapat dijadikan sebagai bahan yang memuat data empiris sebagai dasar penelitian selanjutnya.

2. Secara Praktis, pembahasan terhadap permasalahan ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi pemerintah sebagai bahan pertimbangan di dalam menentukan kebijakan dan langkah-langkah mengenai NJOP PBB.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

1. Dasar Hukum NJOP

NJOP berdasarkan Undang-Undang Nomor : 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Pasal 1 butir 40 ditetapkan berdasarkan harga pasar yang wajar. NJOP adalah unsur penting dalam penetapan pajak bumi dan bangunan, tanpa diketahui NJOP suatu objek pajak maka tidak akan terhitung besarnya pajak yang terutang

NJOP ditetapkan per wilayah berdasarkan keputusan Menteri Keuangan dengan mendengar pertimbangan Bupati/Walikota serta memperhatikan hal-hal berikut. 1. Harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar; 2. Perbandingan harga

dengan objek lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya; 3. Nilai perolehan baru; 4. Penentuan nilai jual objek pengganti¹

2. Definisi NJOP

Menurut Mardiasmo² nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual-beli yang terjadi secara wajar, bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.

Pengertian NJOP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 3 Undang-undang Nomor 12 Tahun 1983 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis atau nilai perolehan baru atau Nilai Jual Objek Pajak Pengganti³. Besarnya NJOP tersebut digunakan sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan yang ditetapkan setiap tiga tahun oleh Menteri Keuangan, kecuali untuk daerah tertentu ditetapkan setiap tahun sesuai perkembangan daerahnya.

Sehingga besar kecilnya Nilai Jual Objek Pajak sangat mempengaruhi penerimaan pajak bagi negara yaitu Pajak Bumi dan Bangunan. Pada dasarnya penetapan Nilai Jual Objek Pajak dilakukan tiga tahun sekali. Namun demikian untuk daerah tertentu yang karena perkembangan pembangunan mengakibatkan kenaikan nilai jual objek pajak cukup besar,

¹ Sari, Diana. 2013. Konsep Dasar Perpajakan. Penerbit: Refika Aditama, Bandung. Hlm. 126.

² Mardiasmo. 2008. Perpajakan. Yogyakarta: Andi Yogyakarta. Hlm.312.

³ Waluyo. 2008. *Perpajakan Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat. Hlm. 160.

maka penetapan nilai jual objek pajak ditetapkan setahun sekali. Menurut Soemitro⁴ Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) merupakan unsur atau faktor yang dominan dari penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Hal ini disebabkan Nilai Jual Objek Pajak merupakan penentu besar kecilnya Wajib Pajak yang membayar Pajak Bumi dan Bangunan.

3. Asas Pemungutan NJOP

Dalam melaksanakan pemungutan pajak, semua harus mengikuti sistem atau proses yang telah ditetapkan agar tata cara dan ketentuan perpajakan yang ada dapat berjalan dengan teratur. Sumarsan menyatakan bahwa sistem pemungutan pajak adalah sebagai berikut⁵:

1. *Official Assessment System.* *Official assessment system* adalah suatu sistem pemungutan yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak. Ciri-cirinya : a) Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada pemerintah b) Wajib Pajak (WP) yang bersifat pasif c) Utang Pajak timbul setelah dikeluarkan surat ketetapan pajak (SKP) oleh pemerintah.
2. *Self Assessment System.* *Self assessment system* adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang. Ciri-cirinya : a. Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada wajib pajak sendiri b. Wajib pajak aktif, mulai dan menghitung, menyetor dan melaporkan sendiri pajak yang terutang. c. Fiskus / pemerintah tidak ikut campur dan hanya mengawasi.
3. *With Holding System.* *With Holding System* adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga (bukan fiskus dan bukan wajib pajak yang

⁴ Soemitro, Racmat. 2011. *Asas dan Dasar Perpajakan*. Rafika Aditama, Bandung. Hlm. 45

⁵ Sumarsan. 2012. *Perpajakan Indonesia, Edisi 2*. Penerbit Indeks. Jakarta. Hlm.14.

bersangkutan) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak. Ciri-cirinya : wewenang menentukan besarnya pajak yang terutang ada pada pihak ketiga, yaitu pihak selain fiskus dan wajib pajak.

Menurut Azhari⁶ kaitannya dengan Pajak Bumi dan Bangunan ada empat asas utama yang harus diperhatikan, yaitu:

1. Sederhana, dengan pengertian mudah dimengerti dan dapat dilaksanakan.
2. Adil, dalam arti keadilan vertikal maupun horizontal dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan yang disesuaikan dengan kemampuan wajib pajak.
3. Mempunyai kepastian hukum, dengan pengertian bahwa pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan diatur dengan Undang-Undang dan peraturan atau ketentuan pemerintah sehingga mempunyai kekuatan dan hukum.
4. Gotong-royong, dimana semua masyarakat baik berkemampuan rendah maupun tinggi ikut berpartisipasi dan bertanggung-jawab mendukung pelaksanaan Undang-Undang tentang Pajak Bumi dan Bangunan serta ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

4. Faktor-Faktor Penentu NJOP

Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 523/KMK.04/1998 tentang Penentuan Klasifikasi dan Besarnya NJOP sebagai Dasar Pengenaan PBB yang mengatur pokok-pokok antara lain:

1. Pengertian NJOP seperti yang dijelaskan pada uraian di atas.

⁶ Ibid. Hlm. 3

2. Standar Investasi adalah jumlah yang diinvestasikan untuk suatu pembangunan dan/atau penanaman/penggalian jenis sumber daya alam atau budi daya tertentu yang dihitung berdasarkan komponen tenaga kerja, bahan dan alat mulai dari awal pelaksanaan pekerjaan sampai tahap produksi atau menghasilkan.
3. NJOP meliputi nilai jual objek permukaan bumi (tanah, perairan, dan wilayah laut di Indonesia) beserta kekayaan alam yang ada di bawah maupun di atasnya dan/atau bangunan di atasnya.
4. Objek pajak yang bersifat khusus adalah objek yang terletak, bentuk, peruntukan dan/atau penggunaannya mempunyai sifat dan karakteristik khusus.
5. Dalam hal objek pajak yang nilai jual permeternya lebih besar dari ketentuan NJOP, maka NJOP yang terjadi di lapangan digunakan sebagai dasar pengenaan PBB.
6. Objek pajak sektor perdesaan dan perkotaan yang tidak bersifat khusus NJOP-nya ditentukan berdasarkan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) yang diperoleh dari hasil penilaian secara massal.
7. NJOP pada bangunan ditentukan berdasarkan pemeliharaan bangunan tersebut. Pemeliharaan bangunan dilihat dari konstruksi dan kapan (berdasarkan tahun) bangunan tersebut dibangun.
8. Besarnya NJOP sektor perkebunan, kehutanan, pertambangan serta usaha bidang perikanan, peternakan dan perairan untuk areal produksi dan/atau areal belum produksi ditentukan berdasarkan nilai jual permukaan bumi dan/atau bangunan ditambah dengan nilai investasi atau nilai jual pengganti atau dihitung secara keseluruhan berdasarkan nilai jual pengganti.

9. Objek pajak yang bersifat khusus, NJOP-nya dapat ditentukan berdasarkan nilai pasar yang dilakukan oleh pejabat fungsional penilai secara individu.

B. Tinjauan Umum tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

1. Dasar Hukum PBB

PBB adalah sebagai salah satu sumber pendapatan daerah, dimana pajak tersebut merupakan pajak pusat, sedangkan daerah hanya menerima bagian dari kedua pajak tersebut sebagai dana perimbangan. Hal ini dijelaskan dalam Pasal 160 ayat (2) huruf a UU No. 32 Tahun 2004 dan Pasal 11 ayat (2). Meskipun penerimaan PBB memberikan kontribusi terhadap penerimaan perpajakan yang relatif kecil, namun PBB merupakan sumber penerimaan yang sangat potensial bagi daerah. Sebagai salah satu jenis pajak langsung, PBB merupakan pajak negara (pusat) yang seluruh hasil penerimaannya dibagikan kepada daerah dengan mekanisme tertentu.

Pada dasarnya pengenaan PBB lebih diarahkan pada fungsi distributif, yaitu untuk menciptakan pemerataan, dengan tetap memperhatikan potensi daerah penghasil. Selama ini pengaturan objek pajak, dasar pengenaan pajak, tarif pajak dan teknis PBB di Indonesia diatur dan ditetapkan oleh Pemerintah Pusat, dan Pemerintah Daerah tidak terlibat secara langsung dalam hal tersebut. Pemerintah Daerah terlibat dan berperan aktif yaitu pada pelaksanaan pemungutannya.

Dasar hukum Pajak Bumi dan Bangunan diatur dalam pasal 23 ayat (2) UUD 1945 yang berbunyi : “ Segala Pajak untuk kepentingan/keperluan Negara berdasarkan Undang-Undang”.

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 sebagaimana terakhir telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 tahun 1994 Pasal 1 menyatakan bahwa pajak bumi dan bangunan (PBB) adalah iuran yang dikenakan terhadap pemilik, pemegang kekuasaan, penyewa dan yang memperoleh manfaat dari bumi dan atau bangunan. Pengertian bumi disini adalah semua yang termasuk permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau direkatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan dan digunakan sebagai tempat tinggal atau tempat berusaha.

2. Definisi PBB

Pajak menurut Kansil⁷ adalah iuran kepada negara yang terutang oleh yang wajib membayarnya (wajib pajak) berdasarkan undang-undang dengan tidak mendapat prestasi (balas jasa) kembali yang langsung. Dengan demikian pajak merupakan utang, yaitu utang anggota masyarakat kepada masyarakat.

Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang ketentuan umum dan tata cara perpajakan: Pajak adalah kontribusi wajib pajak kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan UndangUndang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

⁷Utara, A.S. 2011. Pengantar Hukum Pajak. Kementerian Keuangan Republik Indonesia. Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan. Pusat Pendidikan dan Pelatihan Pajak. Jakarta.

Menurut Waluyo⁸ pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan, dengan tidak mendapat prestasi-kembali, yang langsung dirujuk, dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.

Menurut Mardiasmo, pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan Undang-Undang (yang dapat dipaksakan) yang langsung dapat ditunjukan dana yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum⁹. Adriani mengemukakan pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya, menurut peraturan-peraturan dengan tidak mendapat prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan¹⁰.

Soemahamidjaja menjelaskan bahwa pajak adalah iuran wajib, berupa uang atau barang, yang dipungut oleh Penguasa berdasarkan norma-norma hukum, guna menutup biaya produksi barang-barang dan jasa-jasa kolektif dalam mencapai kesejahteraan umum¹¹. Al Bram mendefinisikan pajak sebagai kontribusi wajib pajak 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 rakyat¹².

⁸ Waluyo. 2008. *Op.cit.* Hlm. 2

⁹ Mardiasmo. 2008. *Op.cit.* Hlm. 2.

¹⁰ Suparno. 2012. *Hukum Pajak. Suatu Sketsa Asas.* Pustaka Magister. Semarang. Hlm. 31.

¹¹ *Ibid.* Hlm. 31.

¹² Al Bram, Djafar. 2013. *Perpajakan di Indonesia. Pemikiran, Konsep dan Implementasi.* Putra Media Nusantara. Surabaya. Hlm. 1.

Dari beberapa pendapat menurut para ahli di atas, maka pengertian pajak adalah kontribusi wajib pajak baik orang pribadi maupun badan kepada negara yang bersifat memaksa dengan tidak mendapat imbalan secara langsung dan digunakan untuk kemakmuran masyarakat.

Ciri-ciri yang terdapat pada pengertian pajak sebagai berikut¹³:

1. Pajak dipungut oleh Negara, baik oleh pemerintah pusat maupun oleh pemerintah daerah berdasarkan Undang-Undang serta aturan pelaksanaannya.
2. Pemungutan pajak mengisyaratkan adanya alih dana (sumber daya) dari sektor swasta (wajib pajak membayar pajak) ke sektor Negara (pemungut pajak/administrasi pajak).
3. Pemungutan pajak diperuntukan bagi keperluan pembiayaan umum pemerintah dalam rangka menjalankan fungsi pemerintahan, baik rutin maupun pembangunan.
4. Tidak dapat ditunjukkan adanya imbalan (kontraprestasi) individual oleh pemerintah terhadap pembayaran pajak yang dilakukan oleh para wajib pajak.
5. Berfungsi sebagai budgeter atau mengisi kas Negara/anggaran Negara yang diperlukan untuk menutup pembiayaan penyelenggaraan pemerintahan, pajak juga berfungsi sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan Negara dalam lapangan ekonomi dan sosial (fungsi mengatur/regulatif).

Menurut Mardiasmo, ciri-ciri pajak sebagai berikut¹⁴:

1. Iuran rakyat kepada Negara.
2. Berdasarkan Undang-Undang.

¹³ Zain, Mohammad. 2008. *Manajemen Perpajakan*, Edisi 3, Jakarta: Salemba Empat. Hlm. 12.

¹⁴ Mardiasmo. 2008. *Op.cit.* Hlm. 1.

3. Tanpa jasa timbal atau kontraprestasi dari Negara yang secara langsung ditujukan.
4. Digunakan untuk membiayai rumah tangga Negara, yakni pengeluaran-pengeluaran yang bermanfaat bagi masyarakat luas.

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak negara yang dikenakan terhadap bumi dan atau bangunan berdasarkan Undang-Undang nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang- Undang nomor 12 Tahun 1994. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak yang bersifat kebendaan dalam arti besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi/tanah dan atau bangunan. Keadaan subjek (siapa yang membayar) tidak menentukan besarnya pajak¹⁵.

Menurut Suandy yang dimaksud pajak bumi dan bangunan adalah pajak yang bersifat kebendaan dan besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek atau bumi, tanah dan atau bangunan. Keadaan subjek (siapa yang membayar) tidak ikut menentukan besar pajak¹⁶.

Menurut Suharno yang dimaksud Pajak Bumi dan Bangunan adalah penerimaan pajak pusat yang sebagian besar hasilnya diserahkan kepada daerah. Dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD), penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan tersebut dimasukkan dalam kelompok penerimaan bagi hasil pajak¹⁷.

Dari pengertian tentang Pajak Bumi dan Bangunan di atas maka peneliti menyimpulkan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan adalah penerimaan negara yang berasal dari rakyat atas kebendaan objek atau bumi, tanah dan atau bangunan yang sebagian besar hasilnya diserahkan kepada daerah masing-masing untuk meningkatkan pendapatan daerah tersebut.

3. Objek dan Subjek PBB

¹⁵ Irmawan, Hadi dan Amin, Aminul. 2003. *Pengantar Perpajakan*. Bayumedia Publishing Malang. Hlm.169.

¹⁶ Suandy Early. 2006. *Perpajakan*. Edisi Kedua. Jakarta: Salemba Empat. Hlm. 64

¹⁷ Suharno. 2003. *Potret Perjalanan Pajak Bumi dan Bangunan*. Jakarta: Perpustakaan Nasional. Hlm. 32

3.1. Objek PBB

Objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah benda yang tidak bergerak yaitu berupa bumi dan/atau bangunan. Bumi adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada di bawahnya. Permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Indonesia, sedangkan bangunan adalah suatu konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan¹⁸ Termasuk dalam pengertian bangunan adalah : 1) Jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik dan lain-lain yang merupakan satu kesatuan dengan kompleks bangunan tersebut; 2) Jalan tol; 3) Kolam renang; 4) Pagar mewah; 5) Tempat olahraga; 6) Galangan kapal, dermaga; 7) Taman mewah; 8) Tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak; dan 9) Fasilitas lain yang memberikan manfaat Dalam menentukan klasifikasi bangunan juga perlu memperhatikan beberapa faktor, yaitu : 1) Bahan yang digunakan; 2) Rekayasa; 3) Letak; dan 4) Kondisi lingkungan¹⁹

Kategori atau klasifikasi bumi (tanah) dan bangunan mempunyai kedudukan penting dalam Undang-undang Pajak Bumi dan Bangunan. Tanah dalam hal ini dapat dikategorikan ke dalam : 1) Tanah sawah; 2) Tanah kebun; 3) Tanah industri; 4) Tanah perkotaan/perkantoran; 5) Tanah peternakan; 6) Tanah perkebunan; 7) Tanah perikanan.

Selain kategori tersebut, juga harus diperhatikan faktor-faktor yang menentukan klasifikasi tanah, yaitu : 1) Letak tanah; 2) Peruntukkan tanah; 3) Manfaat tanah, dan 4) Kondisi lingkungan.

Adapun objek pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan adalah²⁰ :

¹⁸ Ilyas, Wirawan B dan R. Burton. 2007. *Hukum Pajak*, Jakarta: Salemba Empat, Hlm. 175.

¹⁹ Suandy Early. 2006. *Op.cit.* Hlm. 355

²⁰ Ibid. Hlm.355

1. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang nyata-nyata tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan.
2. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala atau yang sejenis dengan itu.
3. Merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah yang pengembalaannya dikuasai oleh desa dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak.
4. Digunakan oleh perwakilan diplomatik, konsultan berdasarkan atas perlakuan timbal balik.
5. Digunakan oleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan.

3.2. Subjek PBB

Subjek Pajak Bumi dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi dan/atau memiliki, menguasai dan/atau memperoleh manfaat atas bumi dan bangunan²¹. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan belum tentu merupakan wajib pajak, subjek pajak baru merupakan wajib pajak jika mempunyai objek Pajak Bumi dan Bangunan yang dikenakan pajak. Mempunyai objek pajak yang dikenakan pajak, hal ini berarti mempunyai hak atas objek yang dikenakan pajak, memiliki, menguasai atau memperoleh manfaat dari objek kena pajak. Orang atau badan yang mempunyai hak, memiliki, menguasai atau mendapat manfaat dari bangunan yang nilai jual kena pajaknya kurang dari Rp 8.000.000,- (berdasarkan ketentuan Undang-undang No.12 tahun 1994) tetap merupakan subjek pajak tetapi bukan merupakan wajib pajak.

²¹ Soemitro, Rachmat. dan Zainal Muttaqin. 2001. *Pajak Bumi Dan Bangunan*, Bandung: Refika Aditama. Hlm. 17

Dalam Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 yaitu Undang-undang tentang Pajak Bumi dan Bangunan pada Pasal 3 Ayat 1 disebutkan bahwa orang/badan yang mempunyai hak, memiliki, menguasai atau memperoleh manfaat dari objek pajak yaitu tanah dan atau bangunan yang dibebankan dari Pajak Bumi dan Bangunan tidak dikenakan pajak sehingga bukan merupakan wajib pajak.

Mardiasmo menjelaskan bahwa subjek pajak adalah orang atau badan usaha yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan atau memperoleh manfaat atas bumi, dan atau memiliki, menguasai, dan atau memperoleh manfaat atas bangunan, sehingga subjek pajak tersebut menjadi wajib Pajak Bumi dan Bangunan. Dalam hal subjek pajak dalam waktu yang lama berada di luar wilayah letak objek pajak sedangkan perawatannya dikuasakan kepada orang atau badan, maka orang atau badan yang diberi kuasa dapat ditunjuk sebagai wajib pajak oleh Direktorat Jenderal Pajak namun penunjukkan tersebut bukan merupakan bukti kepemilikan²².

4. Sektor Pengenaan PBB

Untuk mempermudah pelaksanaannya, administrasi PBB mengelompokkan objek pajak berdasarkan karakteristiknya dalam beberapa sektor, yaitu pedesaan, perkotaan, perkebunan, kehutanan, dan pertambangan.

1. Sektor pedesaan. objek PBB dalam suatu wilayah yang bercirikan seperti : sawah, ladang, empang tradisional, dan lain-lain/
2. Sektor perkotaan, objek PBB dalam suatu wilayah yang memiliki ciri-ciri perkotaan seperti : permukiman penduduk yang memiliki fasilitas perkotaan, real estate, kompleks perkotaan, industri, perdagangan dan jasa.

²² Mardiasmo. 2008. Op.cit. Hlm. 320.

3. Sektor perkebunan, objek PBB yang diusahakan dalam bidang budidaya perkebunan, baik yang diusahakan oleh Badan Usaha Milik Negara/Daerah maupun swasta.
4. Sektor kehutanan, objek PBB di bidang usaha menghasilkan komoditas hasil hutan, seperti : kayu tebangan, rotan, damar, dan lain-lain.
5. Sektor pertambangan, objek PBB di bidang usaha menghasilkan komoditas hasil tambang seperti : emas, batubara, minyak dan gas, dan lain-lain.²³

C. Tinjauan Umum tentang Perusahaan Perumahan

1. Dasar Hukum Pengaturan Perusahaan Perumahan

Perumahan dan permukiman selain merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia, juga mempunyai fungsi yang sangat strategis dalam perannya sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya, dan peningkatan kualitas generasi yang akan datang, serta merupakan pengejawantahan jati diri. Terwujudnya kesejahteraan rakyat dapat ditandai dengan meningkatnya kualitas kehidupan yang layak dan bermartabat, antara lain melalui pemenuhan kebutuhan papannya. Dengan demikian upaya menempatkan bidang perumahan dan permukiman sebagai salah satu sektor prioritas dalam pembangunan manusia Indonesia yang seutuhnya adalah sangat strategis.

Persoalan perumahan dan permukiman di Indonesia sesungguhnya tidak terlepas dari dinamika yang terjadi dalam kehidupan masyarakat maupun kebijakan pemerintah di dalam mengelola perumahan dan permukiman. Penyusunan arahan untuk penyelenggaraan perumahan dan permukiman, sesungguhnya secara lebih komprehensif telah dilakukan sejak Pelita V dalam bentuk Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan, namun

²³ Suharno. 2013. Pajak Properti (Kajian Teoritis dan Empiris). Direktorat PBB dan BPHTB. Jakarta. Hlm. 35

penekanannya masih terbatas kepada aspek perumahan saja. Dalam perjalanannya, acuan tersebut dirasakan kurang sesuai lagi dengan berbagai perkembangan permasalahan yang semakin kompleks, sehingga diperlukan pengaturan dan penanganan perumahan dan permukiman yang lebih terintegrasi. Sehingga untuk itu perlu disusun suatu kebijakan dan strategi baru yang cakupannya dapat meliputi bidang perumahan dan permukiman sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan.²⁴

Berangkat dari pertimbangan tersebut dan berlandaskan kepada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 maka telah dikeluarkan Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman Tahun 1999, sebagai acuan pokok di dalam penyelenggaraan bidang perumahan dan permukiman. Selanjutnya, seiring dengan perkembangan sosial politik yang ada dan tuntutan reformasi serta perubahan paradigma penyelenggaraan pembangunan nasional, dan dalam upaya menjawab tantangan serta agenda bidang perumahan dan permukiman ke depan, maka dipandang perlu untuk menyempurnakan Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman yang ada tersebut.

Pemerintah menjamin hak rakyat untuk memperoleh hidup yang layak bagi kemanusiaan dan perlindungan kepada warga negara dengan mengeluarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman yang kemudian diganti dengan Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU PKP) dimana setiap orang berhak untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat.

²⁴Keputusan Menteri Permukiman Dan Prasarana Wilayah Selaku Ketua Badan Kebijakan Dan Pengendalian Pembangunan Perumahan Dan Permukiman Nasional (BKP4N) Nomor : 217/KPTS/M/2002 Tentang Kebijakan Dan Strategi Nasional Perumahan Dan Permukiman (KSNPP), Departemen Permukiman Dan Prasarana Wilayah, Jakarta, 2002, Hlm.1.

Penyelenggaraan perumahan tentunya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia sebagaimana telah diatur dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang No.1 Tahun 2011 yang berbunyi: “Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat”.

Kemudian pada ayat (2) disebutkan bahwa: “Penyelenggaraan rumah dan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh pemerintah, pemerintah daerah dan/atau setiap orang untuk menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.

Undang-Undang No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU PKP), juga disebutkan bahwa negara bertanggung jawab untuk melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman dan harmonis.

Selanjutnya dalam Pasal 134 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 (UU PKP) menyebutkan bahwa : ”Setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan.”

Perumahan yang layak huni adalah perumahan yang dibangun dengan kualitas bangunan yang baik, aman, teratur serta adanya prasarana, sarana, dan utilitas umum sesuai dengan persyaratan dan lain sebagainya sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan, sehingga pihak konsumen sebagai pemakai dapat menikmati bertempat tinggal di rumah/perumahan yang layak huni, aman, nyaman, serasi dan teratur.

Pengembang perumahan sebagai pelaku usaha juga wajib memperhatikan hal-hal yang berkaitan dengan faktor keamanan, kenyamanan dan keselamatan pada lokasi pembangunan perumahan, sebab dalam Pasal 140 UU PKP mengatur mengenai larangan membangun perumahan dan/atau permukiman di lokasi yang berpotensi membahayakan.

2. Definisi Perusahaan Perumahan

Perusahaan properti dan *real estate (developper)* adalah perusahaan yang bergerak di bidang penyediaan berbagai keperluan konsumen berupa rumah dan properti lainnya. Perusahaan ini biasanya membantu para konsumen yang tengah mencari dan membutuhkan sebuah hunian atau apapun yang berhubungan dengan properti dan keperluan lainnya.

Pengembang perumahan (*real estate developer*) atau biasa juga disingkat pengembang (*developer*) adalah orang perorangan atau perusahaan yang bekerja mengembangkan suatu kawasan permukiman menjadi perumahan yang layak huni dan memiliki nilai ekonomis sehingga dapat dijual kepada masyarakat. Pengembang (*developer*) dapat pula bekerja membangun atau mengubah perumahan atau bangunan yang sudah ada sehingga menjadi perumahan/bangunan yang lebih baru, lebih baik, dan memiliki nilai ekonomis yang lebih tinggi.²⁵

Istilah *developer* berasal dari bahasa asing yang menurut kamus bahasa Inggris artinya adalah pembangun/pengembang. Sementara itu menurut Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974, disebutkan pengertian Perusahaan Pembangunan Perumahan yang dapat pula masuk dalam pengertian *developer*, yaitu : “Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal

²⁵Purnomo, R.S.D., I. Hariyani., dan C.Y.Serfiyani. 2001. Kitab Hukum Bisnis Properti. panduan Lengkap Bisnis Properti Ditinjau dari Aspek Hukum Bisnis. Pustaka Yustisia. Hlm.11.

tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya”.

Sementara itu menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 tahun 1987 tentang Penyediaan dan Pemberian Hak Atas Tanah untuk Keperluan Perusahaan Pembangunan Perumahan, disebutkan pengertian Perusahaan Pembangunan Perumahan yang dapat pula masuk dalam pengertian *developer*, yaitu: “Badan usaha yang berbentuk badan hukum yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan di atas areal tanah yang merupakan suatu lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuni lingkungan permukiman.

Dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen *developer* masuk dalam kategori sebagai pelaku usaha. Pengertian Pelaku Usaha dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu: “Pelaku Usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.

Jenis bantuan yang diberikan perusahaan properti dan *real estate* kepada konsumen bisa berupa penyediaan sebuah rumah hunian baru atau sekadar memberikan jasa pencarian rumah yang sudah jadi. Dewasa ini banyak sekali perusahaan *real estate* yang tersebar di berbagai kota dan daerah.

3. Ruang Lingkup Perusahaan Perumahan

Untuk menciptakan kenyamanan dalam berusaha dan untuk menciptakan pola hubungan yang seimbang antara developer dan konsumen maka perlu adanya hak dan kewajiban masing-masing pihak. Hal tersebut lebih lanjut diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Menurut Pasal 6 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, meliputi: a) Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan. b) Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang bertikad tidak baik. c) Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen. d) Hak untuk merehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang/jasa yang diperdagangkan.

Sedangkan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengatur mengenai Kewajiban developer yang meliputi: a) Bertikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya. b) Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang/jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan. c) Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif d) Menjamin mutu barang/jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku. e) Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji dan/atau mencoba barang/jasa tertentu serta member jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan. f) Memberi kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan. g) Memberi kompensasi dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Bagi *developer* (pelaku usaha), selain dibebani kewajiban sebagaimana disebutkan di atas, ternyata dikenakan larangan-larangan yang diatur dalam Pasal 8 sampai dengan 17 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pasal 8 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengatur larangan bagi pelaku usaha yang sifatnya umum dan secara garis besar dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu : a) Larangan mengenai produk itu sendiri, yang tidak memenuhi syarat dan standar yang layak untuk dipergunakan atau dipakai atau dimanfaatkan oleh konsumen. b) Larangan mengenai ketersediaan informasi yang tidak benar, tidak akurat, dan yang menyesatkan konsumen. Di samping adanya hak dan kewajiban yang perlu diperhatikan oleh *developer* (pelaku usaha), ada tanggung jawab (*Product Liability*) yang harus dipikul oleh *developer* (pelaku usaha) sebagai bagian dari kewajiban yang mengikat kegiatannya dalam berusaha. Sehingga diharapkan adanya kewajiban dari *developer* untuk selalu bersikap hati-hati dalam memproduksi barang/jasa yang dihasilkannya.

4. Keberadaan Perusahaan Perumahan

Pada dasarnya pembangunan perumahan dan permukiman merupakan tanggung jawab bersama antara pemerintah dan masyarakat, dalam bentuk tugas dan peran masing-masing secara seimbang. Pemerintah dalam hal ini memiliki peran yang lebih dominan dalam memfasilitasi dan memberikan mediasi, sedangkan masyarakat diharapkan dapat lebih bertanggung jawab secara penuh dalam memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal, terutama secara fisik.

Arthur B. Gallion²⁶ berpendapat, bahwa permukiman merupakan unsur terpenting dalam pola kota. Banyaknya program-program yang dikembangkan selama bertahun-tahun jarang menghasilkan suatu rencana menyeluruh untuk memenuhi semua tingkat kebutuhan masyarakat. Bagian yang paling sulit dicapai dalam rencana komprehensif adalah unsur perumahan. Unsur ini memerlukan peran serta yang maksimal dari sektor swasta untuk mencapai sasaran dan mengatasi masalah-masalah ekonomi yang berkaitan dengan unsur-unsur yang menyangkut kebutuhan akan perumahan bagi masyarakat golongan ekonomi menengah dan rendah.

Simon Eisner²⁷ menyatakan, bahwa unsur perumahan harus terdiri dari identifikasi dan analisis kebutuhan perumahan sekarang dan yang diperkirakan, serta suatu pernyataan tujuan, kebijaksanaan, sasaran yang dikuantifisir, dan program penjadwalan untuk preservasi, perbaikan, dan pembangunan perumahan. Unsur perumahan harus mengidentifikasi lokasi yang memadai untuk perumahan, termasuk perumahan sewa, perumahan rakitan pabrik, dan rumah-mobil, serta harus mengadakan secukupnya untuk memenuhi kebutuhan sekarang dan yang diproyeksikan dari semua golongan ekonomi pada suatu wilayah.

Kebutuhan masyarakat untuk mendapatkan sebuah hunian yang nyaman dan dengan berbagai kemudahan menjadi dasar mengapa perusahaan *real estate* semakin banyak dan terus berkembang. Namun, tidak semua perusahaan *real estate* dikenal dan dipilih oleh masyarakat. Pada umumnya, masyarakat atau para calon konsumen pencari hunian baru hanya akan memilih perusahaan yang besar dan memiliki kredibilitas yang bagus dalam bisnis *real estate*.

²⁶ Dwi Suci Sri Lestari dan Djumiko. 2017. Perkembangan Perumahan dan Permukiman Sebagai Penentu Arah dan Bentuk Kebutuhan Permukiman di Pinggiran Kota. *e-Jurnal Teknik Sipil dan Arsitektur Fakultas Teknik UTP Surakarta*, Vol. 21 No 25. Hlm. 5.

²⁷ Ibid. Hlm. 5.

Perkembangan sektor properti di Indonesia akhir-akhir ini kian pesat. Sejalan dengan kondisi ekonomi makro yang terus tumbuh, sektor properti pun ikut mendapat buahnya. Jika program pengadaan perumahan dapat direalisasikan, maka efeknya akan lebih menggigit untuk menggerakkan ekonomi nasional.²⁸

Secara umum, pengembang (*developer*) dapat digolongkan dalam 3 (tiga) kategori, yaitu a) pengembang besar, b) pengembang menengah, dan c) pengembang kecil. Pengembang besar membangun perumahan dengan harga satuan rumah di atas 800 juta. Pengembang menengah membangun perumahan dengan harga per satuan antara Rp. 300 juta hingga Rp. 800 juta. Pengembang kecil mengkhususkan pembangunan perumahan dengan harga satuan rumah maksimal Rp. 300 juta.²⁹

²⁸ Purnomo, R.S.D., I. Hariyani., dan C.Y.Serfiyani. 2001. op.cit. hal. 9

²⁹ Ibid. hal. 12.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Ruang Lingkup Penelitian

Lingkup penelitian ini adalah penetapan nilai jual objek pajak sebagai dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan dalam kontraknya dengan bisnis property yang meliputi Nilai Jual Objek Pajak, Pajak Bumi dan Bangunan yang berkaitan dengan kontrak bisnis property.

B. Bahan Penelitian

Bahan dalam penelitian ini adalah :

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat terdiri dari Undang-undang Dasar 1945, perundang-undangan, peraturan pemerintah maupun peraturan daerah terkait.
2. Bahan hukum sekunder buku teks karena buku teks berisi mengenai prinsip prinsip dasar ilmu hukum dan pandangan-pandangan klasik para sarjana yang mempunyai klasifikasi tinggi.

3. Bahan hukum tertier yang dapat memberikan informasi, petunjuk maupun keterangan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum skunder⁴ seperti kamus bahasa Indonesia, kamus ilmiah populer, surat kabar/ majalah, internet dan makalah-makalah.³⁰

C. Jenis Penelitian

Penelitian ini dilakukan menggunakan pendekatan dengan jenis penelitian yuridis normatif dengan metode pendekatan bersifat analisis kualitatif.

D. Data Penelitian

Data yang dipergunakan dalam penelitian ini berupa data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh dari study lapangan, yaitu hasil wawancara dengan responden, sedangkan data sekunder terdiri dari berbagai sumber seperti studi dokumentasi dan literatur.

E. Analisis Data

Untuk mengumpulkan data yang diperoleh dalam penelitian ini digunakan dengan cara-cara :

1. Studi Kepustakaan (*Library Research*) Studi kepustakaan dilakukan dengan cara menelaah, membaca buku-buku, mempelajari, mencatat, dan mengutip buku-buku, peraturan perundangundangan yang ada kaitannya/berhubungan dengan permasalahan yang dibahas.
2. Studi Lapangan (*Field Research*) Studi lapangan dilakukan dengan cara turun langsung mengamati untuk mendapatkan data primer dan dilakukan dengan cara melakukan wawancara terbuka. Wawancara adalah teknik pengumpulan data melalui pembicaraan secara langsung

³⁰ Ali, Zainuddin. 2014. Metode Penelitian Hukum. Sinar Grafika, Jakarta. Hlm. 23-24.

atau lisan untuk mendapatkan terlebih dahulu jawaban dengan menggunakan daftar pertanyaan yang telah dipersiapkan..³¹

Sebagai tindak lanjut dari pengolahan data adalah diadakan analisis terhadap data tersebut. Dalam menganalisis data yang diperoleh, metode yang digunakan adalah analisis deskriptif kualitatif, yaitu dengan mengangkat fakta keadaan, variable, dan fenomena-fenomena yang terjadi selama penelitian dan menyajikan apa adanya. Analisis data yang dipergunakan dalam penelitian yang bersifat sosial adalah analisis secara deskriptif kualitatif, yaitu proses pengorganisasian dan pengurutan data kedalam pola, kategori dan satu urutan dasar sehingga dapat dirumuskan sesuai dengan tujuan penelitian

³¹ *ibid.* hlm. 107