

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	ii
<b>HALAMAN PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI</b> .....	iii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	iv
<b>DAFTAR ISI</b> .....	vii
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	xi
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	xii
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	xiii
<b>INTISARI</b> .....	xiv
<b>ABSTRACT</b> .....	xv
<b>BAB I      PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	11
C. Keaslian Penelitian.....	11
D. Manfaat Penelitian.....	17
E. Tujuan Penelitian.....	18
<b>BAB II     TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	19
A. Tinjauan Umum Mengenai Perpajakan.....	19
1. Pengertian Pajak.....	19
2. Pengertian Hukum Pajak.....	21
3. Konsep Keadilan dalam Pemungutan Pajak.....	23
4. Prinsip Umum Hukum Pajak dan Teori Pembetulan	

	Pemungutan Pajak.....	26
5.	Sistem Pemungutan Pajak.....	30
6.	Pengelompokkan Pajak.....	34
B.	Tinjauan Umum Mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam Peraturan Daerah Kota Jayapura Nomor 4 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.....	36
1.	Pengertian Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).....	36
2.	Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).....	37
3.	Batas Tidak Kena Pajak dalam Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).....	38
4.	Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).....	39
5.	Penetapan dan Tata Cara Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).....	40
C.	Tinjauan Umum Mengenai Asas Kepastian Hukum di Bidang Perpajakan.....	42
<b>BAB III</b>	<b>METODE PENELITIAN.....</b>	<b>47</b>
A.	Jenis dan Sifat Penelitian.....	47
B.	Cara dan Alat Pengumpulan Data.....	48
C.	Lokasi Penelitian.....	51

D. Populasi, <i>Sample</i> , dan Responden.....	52
1. Populasi dan <i>Sample</i> dalam Penelitian.....	52
2. Responden dalam Penelitian.....	53
E. Tahapan Penelitian.....	54
F. Analisis Data Penelitian.....	56
G. Hambatan Penelitian.....	57
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>59</b>
A. Praktik Penetapan Besaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terutang serta Alasan Pertimbangannya oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Jayapura.....	60
1. Hasil Penelitian dari Responden Badan Pendapatan Daerah Kota Jayapura.....	60
2. Hasil Penelitian dari Responden PPAT Kota Jayapura.....	66
3. Pembahasan.....	96
B. Praktik Penetapan Besaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terutang serta Alasan Pertimbangannya oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Jayapura Ditinjau dari Asas Kepastian Hukum di Bidang Perpajakan.....	121
1. Hasil Penelitian dari Narasumber Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Jayapura.....	121

	2. Hasil Penelitian dari Narasumber Ketua Pengurus Daerah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) Kota Jayapura.....	123
	3. Pembahasan.....	127
<b>BAB V</b>	<b>PENUTUP.....</b>	<b>150</b>
	A. Kesimpulan.....	150
	B. Saran.....	151

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **LAMPIRAN**

## DAFTAR TABEL

Tabel 1: Jumlah Akta Jual Beli.....	70
Tabel 2: Keluhan dari Klien.....	72
Tabel 3: Membantu Membayar BPHTB.....	75
Tabel 4: Inisiatif Membantu Pengurusan BPHTB.....	76
Tabel 5: Waktu Pengurusan Pembayaran BPHTB.....	77
Tabel 6: Menghitung Besaran BPHTB Terutang.....	79
Tabel 7: Dasar Pengenaan BPHTB.....	81
Tabel 8: Penjelasan Harga Pasar.....	83
Tabel 9: Perbandingan Harga Pasar dan Harga Transaksi.....	84
Tabel 10: Wajib Pajak Tidak Menyetujui Harga Pasar.....	89
Tabel 11: Perbandingan Sistem <i>Self-Assesment</i> Normatif dengan Praktik Penetapan Besaran BPHTB Terutang.....	107
Tabel 12: Rekapitulasi Capaian Target dan Realisasi PAD Kota Jayapura Tahun 2013-2017.....	117
Tabel 13: Data Target dan Realisasi BPHTB Tahun 2013-2017.....	118
Tabel 14: Kontribusi BPHTB Terhadap Pendapatan Asli Daerah Tahun 2013-2017.....	118

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1: Ilustrasi Perbandingan Harga Transaksi dan Harga Pasar.....	86
Gambar 2: Praktik Penetapan Besaran BPHTB Terutang oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Jayapura.....	103
Gambar 3: Prosedur Pemungutan BPHTB Menurut Peraturan Daerah Kota Jayapura Menurut Peraturan Daerah Kota Jayapura Nomor 4 Tahun 2011.....	104

## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 :Contoh Formulir SSPD BPHTB di Badan Pendapatan Daerah Kota Jayapura
- Lampiran 2 :Formulir SSPD BPHTB di Badan Pendapatan Daerah Kota Jayapura yang Telah Dicitak
- Lampiran 3 :Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian dari IPPAT Kota Jayapura
- Lampiran 4 :Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian dari Badan Pendapatan Daerah Kota Jayapura