**BAB III**

**OBJEK DAN METODOLOGI PENELITIAN**

**3.1 Objek Penelitian**

Ruang lingkup penelitian atau obyek dalam penelitian ini adalah bank syari’ah mandiri cabang Cilegon yang beralamat di Jalan Sultan Ageng Tirtayasa Nomor: 115A Kota Cilegon. Alasan dipilihnya perusahaan tersebut sebagai obyek penelitian adalah karena keadaan perusahaan sesuai permasalahan yang akan diteliti dan data yang diperlukan penulis dalam penelitian ini dapat diperoleh dari perusahaan ini.

**3.2 Metode Penelitian**

Metode penelitian pada dasarnya merupakan cara ilmiah (kegiatan penelitian didasarkan ciri – ciri keilmuan yaitu: rasional, empiris, sistematis) untuk mendapatkan tujuan dan kegunaan tertentu. Berdasarkan jenis datanya penelitian ini termasuk penelitian arsip (*Archival Research*) merupakan penelitian terhadap fakta tertulis (Dokumen) atau berupa arsip data – data yang berasal dari data eksternal.[[1]](#footnote-1)

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian yang telah dijelaskan bab pertama, penelitian ini akan menggunakan metode kualitatif yaitu metode penelitian yang menekankan pada pemahaman mengenai masalah-masalah dalam kehidupan sosial berdasarkan kondisi realita atau setting yang holistis, kompleks dan rinci.

Penelitian deskriptif hanya menggambarkan keadaan objek penelitian atau masalah yang ada dalam penelitian, yang dalam penelitian ini masalah pajak peralihan hak atas tanah dalam pembiayaan kepemilikan rumah berdasarkan prinsip murobahah.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui deskriptif atau gambaran secara sistematis dan aktual mengenai fakta-fakta serta hubungan antar permasalahan yang sedang diteliti kemudian diinterpretasikan untuk mendapatkan informasi yang diperlukan selanjutnya dibandingkan dengan teori yang ada untuk mendapatkan simpulan penyelesaian masalah yang tepat. dalam penelitian ini akan mendeskriptifkan perlakuan pajak peralihan hak atas tanah dalam pembiayaan kepemilikan rumah berdasarkan prinsip murabahah.

**3.2.1 Desain Penelitian**

Desain penelitian dalam penyusunan tesis ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan teknik analisis deskriptif yaitu penelitian yang dilakukan untuk mengetahui variabel mandiri, baik satu variabel atau lebih tanpa membuat perbandingan atau hubungan antara satu variabel dengan variabel lainnya. Dalam penelitian ini penulis menentukan variabel mandiri yaitu pajak peralihan hak atas tanah dalam pembiayaan kemilikan rumah berdasarkan prinsip murabahah.

**3.2.2 Jenis dan Sumber Data**

Menurut Robert K. Yin bukti atau data untuk keperluan studi kasus bisa berasal dari enam sumber bukti, yaitu dokumen, rekaman arsip, wawancara, pengamatan langsung, observasi partisipan, dan perangkat-perangkat fisik.[[2]](#footnote-2) Dalam pembahasan ini diperlukan data yang dapat mendukung pemecahan permasalahan yang ada. Jenis data yang digunakan adalah data kuantitatif (data yang dinyatakan dalam bentuk angka) berupa angka-angka yaitu nilai transaksi jual beli serta besarnya angka pajak peralihan hak atas tanah yang dibayarkan oleh penjual dan pembeli. Selain itu, dikumpulkan juga data kualitatif (data yang tidak dinyatakan dalam bentuk angka) yaitu berupa data tentang mekanisme pembiayaan kepemilikan rumah berdasarkan prinsip murabahah, gambaran umum perusahaan dan perlakuan pajak peralihan hak atas tanah dalam pembiayaan kepemilikan rumah berdasarkan prinsip murabahah yang diberlakukan dalam bank syari’ah mandiri cabang cilegon serta informasi yang dibutuhkan untuk mendukung penelitian ini.

Penelitian ini membutuhkan dua jenis data yaitu data primer dan data sekunder. Adapun sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah :

1. Data primer.

Adalah data yang diperoleh dari hasil wawancara pihak yang bersangkutan, yakni para staff bank syari’ah mandiri cabang cilegon yang terlibat kedalam pembiayaan kepemilikan rumah serta nasabah yang melakukan pembiayaan kepemilikan rumah. Dalam hal ini peneliti mengajukan pertanyaan atau berkomunikasi secara langsung dengan pihak-pihak terkait pada produk pembiayaan kepemilikan rumah berdasarkan prinsip murabahah.

1. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari literatur-literatur kepustakaan yang berkaitan dengan materi yang akan dibahas. Baik berupa buku-buku, peraturan undang-undang tentang perpajakan, dokumen atau arsip bank syari’ah mandiri cabang cilegon yang berkaitan dengan produk pembiayaan kepemilikan rumah berdasarkan prinsip murobahah, fatwa Dewan Syari’ah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI), peraturan perundang-undangan tentang perbankan syari’ah dan lainnya yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

**3.2.3 Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah *time series* yaitu pengambilan data pada beberapa waktu tertentu. Pengumpulan data ini dilakukan dengan cara:

1. Studi Lapangan ( *Field Researh*) Adalah pengumpulan data dengan cara melakukan observasi langsung ke bank mandiri syari’ah cabang cilegon yang menjadi objek penelitian untuk memperoleh data serta informasi, adapun cara-cara yang dilakukan yaitu :
2. Observasi

Observasi adalah aktivitas yang dilakukan untuk mengetahui sesuatu dari sebuah fenomena yang didasari pada pengetahuan dan gagasan yang bertujuan untuk memperoleh informasi-informasi terkait dengan suatu fenomena atau peristiwa yang sudah atau sedang terjadi dilingkungan yang mana dalam mendapatkan informasi-informasi yang objektif,[[3]](#footnote-3) nyata serta dapat dipertanggung jawabkan. Dalam penelitian ini penulis langsung mengunjungi objek penelitian yaitu bank syari’ah mandiri cabang cilegon dan peneliti turut menghadiri pada waktu pelaksanaan akad murabahah dalam pembiayaan kepemilikan rumah serta mengunjungi kantor notaris sebagai instansi yang memproses sertifikat tanah serta menganalisis pajak penghasilan dari peralihan hak atas tanah dan bangunan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan bagi para pihak dalam pembiayaan kepemilikan rumah berdasarkan prinsip murabahah.

1. Wawancara

Dalam penelitian ini dilakukan wawancara mendalam (*indepth interview*) yaitu wawancara yang dilaksanakan secara intensif, terbuka dan mendalam terhadap para informan dengan suatu perencanaan, persiapan dan berpedoman pada wawancara yang tidak terstruktur, agar tidak kaku dalam memperoleh informasi dan dapat diperoleh data apa adanya. Artinya, responden/informan mendapat kesempatan untuk menyampaikan buah pikiran, pandangan dan perasaannya secara lebih luas dan mendalam tanpa diatur secara ketat oleh peneliti.[[4]](#footnote-4)

Dengan teknik ini, pengolahan data dilakukan dengan pengumpulan data yang diperoleh melalui tanya jawab dengan nara sumber secara langsung, penelusuran nara sumber sebagai informasi yang dipilih melalui penelusuran terhadap orang-orang yang berkompeten dan dapat mewakili serta representatif dalam menggali informasi yang dibutuhkan berkaitan dengan pajak penghasilan dari peralihan hak atas tanah dan bangunan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan bagi para pihak dalam pembiayaan kepemilikan rumah berdasarkan prinsip murobahah.

1. Dokumenter

Yaitu metode pengumpulan data dengan melalui peninggalan tertulis seperti arsip-arsip termasuk juga tentang pendapat, teori, peraturan tentang pajak, peraturan bank syari’ah dan lain-lain yang berhubungan dengan masalah penelitian.[[5]](#footnote-5) Dalam hal ini pendokumentasian terhadap arsi-arsip dari kantor bank syari’ah seperti sertifikat tanah sebagai objek murabahah, data penjual dan pembeli yang melakukan akad murobahah, bukti pembayaran pajak penjual pajak penghasilan dari penghasilan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, bukti pembayaran pajak pembeli yaitu Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) dan akta-akta yang dibuat secara notaril serta pendokumentasian lainnya yang dilegalisasi/ warmerking Notaris yang berkaitan dengan penelitian ini.

1. Studi Kepustakaan ( *library Research*)

Pada metode ini data dikumpulkan dengan cara membaca dan mempelajari bahan kepustakaan yang ada, berupa buku-buku ilmiah, buku-buku wajib, undang-undang, atau berbagai sumber bacaan yang berhubungan dengan topik penelitian.

**3.3 Metode Analisis**

Agar tujuan penelitian dapat tercapai dengan sempurna, maka diperlukan data informasi yang mendukung penelitian. Dari data informasi yang diperoleh selama penelitian, maka penulis akan melakukan analisis data. Tujuan analisis data adalah agar tercapainya data yang releven, artinya data yang sesuai dengan kebutuhan dalam pembahasan masalah tesis ini.

Dalam metode ini Penulis akan menganalisis mekanisme pembiayaan kepemilikan rumah berdasarkan prinsip murabahah untuk mengetahui perlakuan pajak peralihan hak atas tanah dalam pembiayaan kepemilikan rumah berdasarkan prinsip murabahah sesuai dengan aturan ketentuan perundang-undangan perpajakan serta Fatwa Dewan Syari’ah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI) tentang murabahah. Rumus yang digunakan dalam perlakuan pajak peralihan hak atas tanah dalam pembiayaan kepemilkan rumah berdasarkan prinsip murabahah adalah beradsarkan:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2008 Tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan, Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya dan UU Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangungan.
3. Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah dan Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 Tentang Akad Penghimpunan Dana Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Uasha Berdasarkan Prinsip Syariah.

Dalam mencari dan mengumpulkan data untuk penelitian ini, maka penulis menggunakan metode analisis sebagai berikut:

1. Mengamati dan mengumpulkan data tentang ketentuan pajak peralihan hak atas tanah atas dasar jual beli, pelaksanaan pajak peralihan hak atas tanah dalam pembiayaan kepemilikan rumah berdasarkan prinsip murabahah pada bank syariah dan pandangan ekonomi Islam terhadap pajak peralihan hak atas tanah bagi para pihak dalam pembiayaan kepemilikan rumah menurut prinsip-prinsip murabahah.
2. Membandingkan data yang diperoleh dengan teori yang telah diungkapkan dalam landasan teori.
3. Menganalisis data yang ada.
4. Menarik kesimpulan penelitian yang dilakukan oleh penulis.

1. Bambang Supomo dan Nur Indriantoro, *Metodologi Penelitian Bisnis untuk Akuntansi dan Manajemen*. (BPFE, Yogyakarta: 1999), p. 23-30 [↑](#footnote-ref-1)
2. Robert K. Yin *Studi Kasus: Desain & Metode,* (Raja Grafindo Persada, Jakarta: 2003), p. 101 [↑](#footnote-ref-2)
3. Soekarjo Margono, *Metodelogi Penelitian Pendidikan,* (Rineka Cipta, Jakarta: 2015) p. 158 [↑](#footnote-ref-3)
4. S. Nasution, *Metode Penelitian Naturalistik-Kualitatif*, (Tarsito, Bandung: 1996), p. 72 [↑](#footnote-ref-4)
5. Soekarjo Margono, *Metodelogi Penelitian Pendidikan…,* p. 181 [↑](#footnote-ref-5)