

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang mendasar, manusia hidup, berkembang biak, serta beraktivitas di atas tanah, hampir sebagian besar kegiatan hidup manusia dan makhluk lainnya berhubungan dan berkaitan erat dengan tanah, aspek pentingnya tanah bagi manusia dapat dilihat dari kenyataan bahwa berbagai aktivitas manusia selalu berhubungan dengan tanah dan dilakukan di atas tanah, Sebagian besar manusia berkeinginan untuk memiliki dan menguasai tanah karena adanya kewajiban alami untuk memenuhi kebutuhan hidup.

Tanah menjadi kebutuhan pokok bagi manusia yang harus dipenuhi, selain sandang dan pangan. Begitu berharganya tanah, sehingga manusia akan selalu berupaya untuk mendapatkannya, dari usaha membuka hutan atau ladang, membeli dari pemilik tanah yang mau menjual, melakukan tukar menukar, dan upaya-upaya lainnya. Perbuatan-perbuatan diatas mengakibatkan pemilikan dan hak penguasaan tanah beralih dari satu pihak kepada pihak lain.¹

Tanah dan bangunan menjadi lebih bernilai karena dapat dialihkan dari pemiliknya kepada pihak lain yang menginginkannya. Peralihan pemilikan tanah dan bangunan berhubungan erat dengan ketentuan hukum untuk memberikan kepastian hak bagi seseorang yang memperoleh tanah dan bangunan. Salah satu bentuk peralihan hak atas tanah dan bangunan dapat

¹Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Teori dan Praktik*, Edisi Revisi, RajawaliPers, Jakarta, 2003, hlm. 5.

terjadi karena seorang pemilik tanah dan bangunan melakukan perbuatan menjual atas tanah dan bangunan miliknya tersebut.

Peralihan hak atas tanah dan bangunan berkaitan erat dengan kepastian hukum dan ditandai oleh adanya bukti atas peralihan hak tersebut. Untuk memberikm kekuatan dan kepastian hukum pemilikan tanah dan bangunan setiap peralihan hak atas tanah dan atau bangunan harus dilakukan sesuai dengan hukum yang mengaturnya. Perolehan hak sebagai hasil peralihan hak harus dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, serta wajib didaftarkan pada instansi yang berwenang, yaitu kantor pertanahan Kabupaten Kota setempat. Dengan demikian, hak alas tanah dan bangunan secara sah ada pada pihak yang rnehmeroleh hal tersebut dan dapat dipertahankan terhadap semua pihak.² Peralihan hak atas tanah dan bangunan menimbulkan adanya hak dan kewajiban bagi pihak yang. mengalihkan maupun pihak yang menerima peralihan hak. Salah satu kewajiban yang harus dilaksanakan oleh para pihak dalam peralihan hak atas tanah adalah kewajiban untuk membayar pajak terhadap perolehan hak atas tanah tersebut.³

Pajak merupakan suatu elemen yang sangat penting dalam keberlangsungan hidup suatu negara, hal ini dikarenakan pajak merupakan sumber pendapatan utama bagi suatu negara demi untuk tercapainya kesejahteraan. Tanpa pemungutan pajak sudah bisa dipastikan bahwa

² *Ibid*, hlm. 7

³ *Ibid*, hlm. 6

keuangan negara akan lumpuh lebih-lebih lagi bagi negara yang sedang membangun seperti indonesia.⁴

Banyak negara, termasuk Indonesia mengandalkan penerimaan pajak sebagai sumber penerimaan negara utama.⁵ Pada era reformasi ini Negara Indonesia telah mengubah sistem perpajakan yang ada di Indonesia, yaitu sistem yang dulunya terpusat beralih ke sistem pemungutan pajak daerah dan pemerintah pusat hanya menerima beberapa proses dari total pendapatan pajak yang diperoleh dari daerah atau sering dikenal dengan istilah otonomi daerah. Adanya pelaksanaan otonomi daerah yang berimplikasi terhadap sektor keuangan pusat terhadap daerah mengakibatkan adanya sumber-sumber pendapatan negara yaitu Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan serta Bea Perolehan Hak Atas Bumi dan Bangunan yang sebelumnya merupakan pajak yang dipungut dan dikelola oleh pusat telah beralih kepada kepala daerah kabupaten/kota.

Dalam pelaksanaan otonomi daerah dinyatakan bahwa wewenang pemerintahan pusat diserahkan kepada daerah dalam rangka desentralisasi harus disertai dengan penyerahan dan pengalihan pembiayaan sarana dan prasarana serta sumber daya manusia sesuai dengan kewenangan yang diserahkan tersebut. Sesuai dengan implikasi dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah dan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Keuangan Pusat dan Daerah maka daerah otonomi diberikan kebebasan untuk mengurus rumah tangga daerahnya sendiri dengan tujuan untuk meningkatkan

⁴Chidir Ali, , *Hukum Pajak Elementer*, Eresco,Bandung, 1993, hlm. 16

⁵Haula Rosdiana dan Edi Slamet Irianto, *Panduan Lengkap Tata Cara Perpajakan Di Indonesia*, Visi Media, Jakarta, 2011, hlm.1.

kesejahteraan masyarakatnya. Hal terpenting yang menjadi tujuan dari kedua undang-undang tersebut adalah mencakup tiga tujuan yaitu:

- a. Pertanggung jawaban lebih bersifat horizontal dari pada vertikal melalui peningkatan peran DPRD (Dewan Perwakilan Rakyat Daerah).
- b. Pengaturan yang lebih jelas mengenai alokasi dana dari pusat ke daerah.
- c. Kewenangan pengelolaan keuangan diberikan secara utuh kepada daerah dengan mengedepankan pada asas partisipasi, transparansi, dan akuntabilitas.⁶

Jelaslah dari tujuan dibentuknya kedua undang-undang tersebut yang berimplikasi terhadap kewenangan daerah terhadap pengelolaan keuangan melalui pungutan pajak dalam hal ini salah satunya adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (selanjutnya dalam tulisan ini ditulis BPHTB) yang mengedepankan pada asas partisipasi, transparansi, dan akuntabilitas, sehingga diharapkan seluruh lapisan masyarakat ikut serta dalam pembangunan nasional melalui pembayaran pajak. Setiap pemerintah Kabupaten/Kota sebagai daerah otonom dituntut untuk dapat mengembangkan dan mengoptimalkan semua potensi daerah yang digali dari dalam wilayah daerah bersangkutan yang terdiri dari hasil pajak daerah, hasil retribusi daerah, pengelolaan kekayaan yang dipisahkan dan lain-lain pendapatan daerah yang sah yang menjadi sumber Pendapatan Asli Daerah (dalam tulisan ini selanjutnya ditulis PAD) maka pemerintah daerah mempunyai kewajiban untuk meningkatkan taraf kesejahteraan rakyat serta menjaga dan memelihara ketenteraman dan ketertiban masyarakat.

⁶Agus Prawoto, *Penilaian Pajak Bumi Bangunan Perdesaan & Perkotaan (edisi Pertama)*, BPFY-Yogyakarta, 2011, hlm. 2.

Peranan pemerintah daerah dalam menggali dan mengembangkan berbagai potensi daerah sebagai sumber penerimaan daerah sangat menentukan keberhasilan pelaksanaan tugas pemerintahan, pembangunan dan pelayanan masyarakat di daerah. Jadi ciri utama yang menentukan suatu daerah otonom mampu berotonomi terletak pada kemampuan keuangan daerah untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerahnya dengan tingkat ketergantungan kepada pemerintah pusat mempunyai proporsi yang semakin kecil dan diharapkan bahwa PAD harus menjadi bagian terbesar dalam memobilisasi dana penyelenggaraan pemerintah daerah.

Implikasi terhadap otonomi daerah juga telah memberikan akses kepada daerah untuk mengelola dua jenis pajak yang dulunya dikelola oleh pemerintah pusat sekarang dikelola oleh pemerintah daerah sebagaimana diatur dalam Pasal 2 huruf j. dan huruf k. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (selanjutnya dalam tulisan ini ditulis UU No. 28 Tahun 2009) dan pelaksanaannya dilimpahkan kepada daerah propinsi dan kabupaten masing-masing. “Dengan demikian, kantor pusat dalam hal ini Direktorat Jenderal Pajak (DJP) memungut BPHTB sampai dengan 31 Desember 2010, sedangkan mulai tahun 2011, Dewan Jendral Pajak tidak berwenang memungut BPHTB lagi”.⁷ sehingga pelaksanaan di daerah dalam hal ini diatur dalam peraturan daerah sebagai bentuk payung hukum atas kewenangan daerah dalam melakukan pemungutan pajak yang telah beralih kepada daerah otonomi. Pajak yang

⁷Iwan Mulyawan, *Panduan Pelaksanaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sesuai dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD)*, Mitra Wacana Media, Jakarta, 2010, hlm. 9.

dimaksud adalah Pajak Bumi dan Bangunan (dalam tulisan ini selanjutnya ditulis PBB) untuk sektor perdesaaan dan perkotaan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai pajak yang dipungut oleh daerah. Pajak daerah adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dan merupakan sumber penerimaan pemerintah daerah.

Dasar Hukum pemungutan atas Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dikeluarkan pada tanggal 29 Mei 1997. Perkembangan tersebut sesuai juga dengan perubahan yang terjadi dalam kehidupan dan perekonomian bangsa Indonesia, maka pada tahun 2000, dilakukan penyempurnaan terhadap Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997. Undang-Undang mengenai Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan (BPHTB) berkaitan erat dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah dimana pelaksanaannya berhubungan dengan kebijakan mengenai struktur pemerintah pusat akan tetapi penerimaan BPHTB sebagian besar merupakan pendapatan daerah. Namun dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak daerah dan Retribusi daerah maka berdasarkan ketentuan pasal 2 ayat (2) BPHTB menjadi pajak daerah. Namun dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi daerah tidak ditemukan lagi definisi jelas mengenai BPHTB, hanya disebutkan dalam Pasal 1 angka 41

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Kota Pariaman dibentuk berdasarkan Undang-undang Nomor 12 Tahun 2002 merupakan salah satu kota yang ada di provinsi Sumatra Barat sama seperti kota dan kabupaten lainnya dimana pendapatan asli daerah (PAD) salah satunya di terima dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Kewenangan untuk melakukan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Pariaman berada pada kantor Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) yang merupakan dinas pendapatan, pengelolaan keuangan dan aset daerah Kota Pariaman .

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian tentang dasar penetapan BPHTB pada kantor Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) kota Pariaman sebagai penentu kewenangan lembaga pemerintah tersebut dalam menetapkan harga jual tanah. Penelitian ini diberi judul **“Kewenangan Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) Kota Pariaman Dalam Penetapan Harga Jual Tanah Sebagai Dasar Penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Di Kota Pariaman”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pada latar belakang masalah sebagaimana dipaparkan diatas maka dirumuskan dua permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana proses penetapan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) serta pelaksanaan kewenangan yang dilakukan oleh

badan pengelolaan keuangan dan pendapatan daerah (BPKPD) Kota Pariaman ?

2. Kendala yang timbul dalam penetapan harga jual tanah sebagai dasar penetapan bea penerimaan peralihan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) di Kota Pariaman dan Upaya yang dilakukan ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah diatas, maka penelitian ini bertujuan :

1. Untuk mengkaji dan menganalisa proses penetapan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) serta pelaksanaan kewenangan oleh badan pengelolaan keuangan dan pendapatan daerah (BPKPD) Kota Pariaman.
2. Untuk mengkaji dan menganalisa Kendala yang timbul dalam penetapan harga jual tanah sebagai dasar penetapan bea penerimaan peralihan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) di Kota Pariaman dan Upaya yang dilakukan.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat baik secara teoritis maupun secara praktis.

1. Secara teoretis hasil penelitian ini diharapkan dapat:
 - a. Memberikan sumbangan pemikiran untuk pengembangan Hukum Perdata secara umum dan Administrasi secara khusus terutama yang menyangkut masalah kewenangan suatu lembaga pemerintahan yang

terlibat dalam pengaturan tentang kesepakatan dalam suatu perjanjian perdata.

- b. Dijadikan sebagai bahan untuk penelitian lanjutan, baik sebagai bahan awal maupun sebagai bahan perbandingan untuk penelitian yang lebih luas yang berhubungan dengan Pelaksanaan Kewenangan Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) Kota Pariaman Dalam Penetapan Harga Jual Tanah Sebagai Dasar Penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) di Kota Pariaman.

2. Secara praktis hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran kepada para pihak yang terkait dengan persoalan Pelaksanaan Kewenangan Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) Kota Pariaman Dalam Penetapan Harga Jual Tanah Sebagai Dasar Penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) di Kota Pariaman. terutama:

- a. Bagi Institusi, khususnya untuk mengetahui apa dan bagaimana Pelaksanaan Kewenangan Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) Kota Pariaman Dalam Penetapan Harga Jual Tanah Sebagai Dasar Penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) di Kota Pariaman.
- b. Bagi Pihak yang terlibat Jual Beli Tanah, dapat mempedomani hasil penelitian ini agar dalam mengambil keputusan berkaitan dengan pelaksanaan jual beli tanah di Kota Pariaman.

Selain manfaat yang telah disebutkan di atas, diharapkan hasil penelitian ini juga bermanfaat bagi segenap masyarakat Kota Pariaman pada umumnya agar Pelaksanaan jual beli tanah di Kota Pariaman terkait Pelaksanaan Kewenangan Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) Kota Pariaman Dalam Penetapan Harga Jual Tanah Sebagai Dasar Penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) di Kota Pariaman.dapat dipahami, sehingga untuk masa depan kasus yang berkaitan dengan Kewenangan Penetapan Tarif BPHTBini tidak perlu muncul, karena masing-masing pihak sudah memahaminya.

E. Keaslian Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan pertimbangan bahwa berdasarkan informasi dan dari berbagai penelusuran kepustakaan, bahwa penelitian dengan Judul **“Kewenangan Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) Kota Pariaman Dalam Penetapan Harga Jual Tanah Sebagai Dasar Penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Di Kota Pariaman”**,

Adapun penelitian yang hampir sama berkaitan dengan judul penelitian ini yang pernah dilakukan penelititerdahulu sebagai berikut :

1. Penelitian yang dilakukan oleh Ardian Iskandar Olli, Program Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin Makassar, dengan judul penelitian: **“Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pemberian Hadiah di Kota Makassar“**. Bahwa hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh

notaris selaku pejabat pembuat akta tanah dalam perolehan hak berdasarkan hadiah di Kota Makassar belum optimal. Hal ini disebabkan belum transparannya para pihak yang melakukan transaksi yakni di antara 23 orang responden, terdapat 18 orang (78,3%) responden yang menyatakan bahwa para pihak yang melakukan transaksi hadiah di notaris tidak transparan dalam melaporkan besarnya nilai hadiah yang mereka dapatkan. Di samping itu tidak ada ketentuan yang mewajibkan notaris untuk menyelidiki dan menggali informasi kebenaran transaksi para pihak. Faktor yang memengaruhi pelaksanaan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh notaries, selaku pejabat pembuat akta tanah dalam perolehan hak berdasarkan hadiah di Kota Makassar adalah system pemungutan pajak, pengawasan, substansi perundang-undangan bidang perpajakan serta kesadaran hukum masyarakat.

Sedangkan pada penelitian ini, yang akan Penulis bahas adalah tentang Kewenangan Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) Kota Pariaman Dalam Penetapan Harga Jual Tanah Sebagai Dasar Penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Di Kota Pariaman.

2. Penelitian yang dilakukan oleh Herli Tampubolon, Program Magister Kenotariatan Sumatera Utara, Medan, dengan judul penelitian: “Analisis Yuridis Ketentuan Tentang Penelitian Secara Online BPHTB oleh Bapenda Kabupaten Langkat“. Bahwa hasil penelitian ini membahas tentang Pemenuhan prinsip ketentuan sistem pemungutan pajak BPHTB di Kabupaten Langkat yaitu Pasal 98 ayat (1) UU No. 28 tahun 2009 tentang

Pajak daerah dan Retribusi Daerah *juncto* PP. No. 55 tahun 2016 tentang ketentuan umum dan tata cara pemungutan pajak daerah dan Perda No. 01 tahun 2011 tentang Pajak Daerah, dimana sistem pemungutan pajaknya *self assessmentsystem*, tetapi berdasarkan analisis terhadap sistem, prosedur BPHTB di Kabupaten Langkat sudah menggunakan penelitian secara *online*, sehingga jumlah pajak menjadi tidak tentu (bisa menjadi lebih besar) padahal Perbup Nomor 02 tahun 2011 tentang Sistem dan Prosedur BPHTB Kabupaten Langkat belum ada diatur penelitian secara *online*, sehingga bertentangan dengan hirarki peraturan perundang-undangan di Indonesia sesuai Pasal 7 ayat (1) UU No. 12 tahun 2011. Kepastian tentang besarnya BPHTB terutang disebabkan adanya penelitian secara *online* di Kabupaten Langkat ini menjadi tidak pasti atau lebih besar dari yang seharusnya dan tidak adanya kepastian mengenai subjek pajak dan objek pajak serta tata cara pemungutannya. Asas ini seperti juga halnya asas *certainty*, pemungutan pajaknya juga harus terdapat jaminan hukum yang memberikan perlindungan terhadap keadilan kepada wajib pajak. Upaya hukum Bapenda Kabupaten Langkat untuk mengenakan BPHTB kurang bayar di Kabupaten Langkat adalah dengan melakukan penelitian SSPD yang telah dibayar yang disampaikan oleh wajib pajak atau kuasanya untuk keperluan penelitian, dalam penelitian ini Bapenda telah menentukan besaran nilai transaksi/nilai pasar sendiri sehingga apabila dalam penelitian ditemukan SSPD yang ternyata nilai transaksi kurang dari nilai yang ditentukan oleh Bapenda, maka berkas SSPD akan dikembalikan kepada wajib pajak/kuasanya untuk di perbaiki sebagaimana

yang telah ditentukan oleh Bapenda. Penentuan besaran nilai transaksi/nilai pasar ini sebagai dasar besaran BPHTB, yang mana penentuan besaran ini tidak berdasarkan pada nilai NJOP akan tetapi berdasarkan analisa Bapenda dengan mengambil rata-rata harga pasaran yang ada dalam wilayah objek pajak.

Sedangkan pada penelitian ini, yang akan Penulis bahas adalah tentang Kewenangan Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) Kota Pariaman Dalam Penetapan Harga Jual Tanah Sebagai Dasar Penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Di Kota Pariaman.

F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

Landasan teoritis adalah upaya untuk mengidentifikasi teori hukum umum atau teori khusus, konsep-konsep hukum, asas-asas hukum, aturan hukum, norma-norma dan lain-lain yang akan dipakai sebagai landasan untuk membahas permasalahan penelitian. Dalam setiap penelitian harus disertai dengan pemikiran-pemikiran teoritis, oleh karena ada hubungan timbal balik yang erat antara teori dengan kegiatan pengumpulan dan pengolahan data, analisa, serta kontruksi data.

1. Kerangka Teoritis

a. Teori Kewenangan

Menurut Ateng Syafrudin dalam jurnalnya yang berjudul Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggung Jawab menyajikan pengertian wewenang. Ia mengemukakan bahwa ada perbedaan antara pengertian kewenangan (*authority, gezag*) dan

wewenang (*competence, bevoegheid*). Kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan undang-undang, sedangkan wewenang hanya mengenai suatu “*onderdeel*” (bagian) tertentu saja dari kewenangan. Di dalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang (*rechtsbevoegdheden*). Wewenang merupakan lingkup tindakan hukum publik, lingkup wewenang pemerintahan, tidak hanya meliputi wewenang membuat keputusan pemerintah (*bestuur*), tetapi meliputi wewenang dalam rangka pelaksanaan tugas, dan memberikan wewenang serta distribusi wewenang utamanya ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Unsur-unsur yang tercantum dalam kewenangan, meliputi:

1. Adanya kekuasaan formal;
2. Kekuasaan diberikan oleh undang-undang.⁸

Kewenangan yang dilimpahkan kepada suatu institusi yang malaksanakannya terlebih dahulu harus ditentukan dalam suatu peraturan perundang-undangan. Hal ini untuk memperjelas batas kewenangan yang diberikan oleh undang-undang. Kewenangan PPAT sebagai pejabat yang bertugas membuat akta autentik termasuk kewenangan yang diberikan oleh undang-undang yaitu berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 2016. Kaitan teori kewenangan dengan permasalahan yang diangkat adalah apabila PPAT diberi kewenangan dalam membuat akta autentik menyalahgunakan wewenangnya tersebut yang mengakibatkan para pihak mengalami kerugian serta dapat

⁸⁸H. Salim HS. dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*, Cetakan ke-3, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm. 184.

mengakibatkan akta yang dibuatnya menjadi batal maka PPAT dapat dikatakan telah bertindak sewenang-wenang dalam menjalankan tugas dan kewenangannya.

b. Teori Perjanjian

Istilah perjanjian sering disebut juga dengan persetujuan, yang berasal dari bahasa Belanda yakni *overeenkomst*. Menurut Subekti “Suatu perjanjian dinamakan juga persetujuan karena kedua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu, dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya”.⁹

Istilah kontrak merupakan istilah yang dipakai dalam praktek bisnis selain istilah perjanjian dan persetujuan. Kerancuan akan istilah kontrak atau perjanjian masih sering diketemukan dalam praktek bisnis. Pelaku bisnis memahami bahwa kedua istilah antara perjanjian dan kontrak mempunyai pengertian yang berbeda. Menurut Muhammad Syaifuddin pengertian antara perjanjian dan kontrak adalah sama, jika dilihat dari pengertian yang terdapat dalam KUH-Perdata sebagai produk warisan kolonial Belanda, maka ditemukan istilah “*overeenkomst*” dan “*contract*” untuk pengertian yang sama, sebagaimana dicermati dalam Buku III Titel Kedua Tentang Perikatan-Perikatan yang Lahir dari Kontrak atau Persetujuan, yang dalam bahasa Belanda ditulis “*Van verbintenissen die uit contract of overeenkomstgeboren worden*”.

Definisi dari perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUH-Perdatadata yang menentukan bahwa “Suatu persetujuan adalah suatu

⁹Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermassa, Jakarta, 1987, hlm.11

perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”.

-Syarat Sahnya Perjanjian.

Perjanjian agar dapat dikatakan sah dan memiliki akibat hukum haruslah memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang. Perjanjian agar dapat dikatakan sah, harus dipenuhi 4 (empat) syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUH-Perdata yakni;

1. Kata sepakat

Kata sepakat harus bebas dari unsur paksaan, khilaf, penipuan (Pasal 1321 KUH-Perdata). Suatu perjanjian agar dapat dilahirkan maka pihak-pihak harus bersepakat mengenai hal-hal pokok dari perjanjian. Dalam perjanjian sewa menyewa maka harus disepakati terlebih dahulu harga sewa dan jangka waktu.

Sepakat mengandung arti persesuaian kehendak di antara pihak-pihak yang mengikatkan diri ke dalam perjanjian. Undang-undang menghendaki ada persesuaian kehendak secara timbal balik, tanpa adanya paksaan, kekhilafan dan penipuan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1321 KUH-Perdata.

Sepakat artinya pernyataan kehendak beberapa orang. Menurut Herlien Budiono, sepakat artinya “perjanjian hanya dapat timbul dengan kerjasama dari dua orang atau lebih atau perjanjian “dibangun” oleh perbuatan dari beberapa orang sehingga perjanjian digolongkan sebagai perbuatan hukum berganda.”⁸Perkataan dibangun dengan dua orang atau lebih adalah bermakna dua pihak

atau lebih karena bisa saja satu orang mewakili kepentingan lebih dari satu orang.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap. Orang-orang yang dinyatakan tidak cakap diantaranya orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh di bawah pengampuan (Pasal 1330 KUH-Perdata). Orang yang tidak cakap adalah orang yang tidak mampu membuat perjanjian dan menanggung akibat hukum yang timbul dari perjanjian tersebut.

3. Suatu hal tertentu.

Suatu hal tertentu memiliki arti sebagai obyek perjanjian/pokok perikatan/ prestasi atau kadang juga diartikan sebagai pokok prestasi. Tuntutan dari undang-undang bahwa obyek perjanjian haruslah tertentu. Tujuan dari perjanjian adalah untuk timbul, berubah atau berakhirnya suatu perikatan. Prestasi yang dimaksud bisa berupa tindakan yang mewajibkan kepada para pihak untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu. Kewajiban tersebut harus dapat ditentukan. Ketentuan Pasal 1332 KUH-Perdata menyebutkan “hanya barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok persetujuan.” Arti dari ketentuan ini bahwa barang yang dapat dijadikan sebagai obyek perjanjian adalah dapat dinilai dengan uang atau memiliki nilai ekonomis, sehingga jika terjadi perselisihan dapat dengan mudah ditentukan nilainya.

Obyek perjanjian bisa berupa barang, tetapi bisa pula bukan barang, seperti pada perjanjian kerja. Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang menjadi pokok perjanjian (Pasal 1332 KUH-Perdata). Barang-barang yang dalam prakteknya bisa diperjualbelikan dan dapat dinilai secara ekonomis.

4. Suatu sebab yang halal.

Syarat keempat untuk sahnya suatu perjanjian adalah suatu sebab yang halal atau kausa yang halal. Ketentuan Pasal 1335 KUH-Perdata menyatakan bahwa “Suatu persetujuan tanpa sebab atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”. Arti dari pasal ini adalah perjanjian itu menjadi, batal demi hukum.

-Asas-asas Perjanjian.

Asas hukum berfungsi sebagai pondasi yang memberikan arah, tujuan, serta penilaian fundamental, mengandung nilai-nilai dan tuntutan etis. Di dalam KUH-Perdata dikenal beberapa asas penting, diantaranya dapat disebutkan sebagai berikut;

a. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme berasal dari kata latin “*consensus*” yang artinya sepakat. Di dalam asas ini terkandung kehendak para pihak untuk saling mengikatkan dirinya dan menimbulkan kepercayaan diantara para pihak terhadap pemenuhan perjanjian. Setiap perjanjian mengikat para pihak yang membuatnya jika sudah tercapai kata sepakat mengenai prestasi atau hal pokok dari

suatu perjanjian. Para pihak sepakat atau setuju mengenai prestasi yang diperjanjikan.

b. Asas kebebasan berkontrak.

Asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup:

1. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian.
2. Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian.
3. Kebebasan untuk menentukan atau memilih kausa dari perjanjian yang akan dibuatnya.
4. Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian.
5. Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian.
6. Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullend optional*).

c. Asas *Pacta Sunt Servada* (kekuatan mengikat perjanjian).

Istilah "*pacta sunt servada*" adalah merupakan suatu perjanjian yang telah dibuat secara sah oleh para pihak, mengikat para pihak secara penuh sesuai dengan isi perjanjian. Mengikat secara penuh artinya kekuatannya sama dengan undang-undang, sehingga apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati dan dituangkan dalam perjanjian, maka oleh hukum disediakan sarana ganti rugi atau dapat dipaksakan berlakunya.

d. Asas Itikad Baik.

Asas itikad baik tertuang dalam kalimat ketiga Pasal 1338 KUH-Perdata yang menyatakan bahwa "Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik." Artinya bahwa perjanjian harus dilaksanakan menurut kepatutan dan keadilan. Itikad baik meliputi segala tahapan hubungan perjanjian, baik dari fase pra perjanjian, fase perjanjian, dan fase pasca perjanjian.

c. **Teori Kepastian Hukum**

Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk menciptakan ketertiban dalam masyarakat. Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum terutama untuk norma hukum tertulis.

Menurut Fence M. Wantu, "hukum tanpa nilai kepastian hukum akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang"¹⁰.

Kepastian hukum diartikan sebagai kejelasan norma sehingga dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat yang dikenakan peraturan ini¹¹. Pengertian kepastian tersebut dapat dimaknai bahwa ada kejelasan dan ketegasan terhadap berlakunya hukum di dalam masyarakat. Hal agar tidak menimbulkan banyak salah tafsir.

¹⁰Fence M. Wantu, *Antinomi Dalam Penegakan Hukum Oleh Hakim*, Jurnal Berkala Mimbar Hukum, Vol. 19 No.3 Oktober, Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 2007, hlm. 388

¹¹Tata Wijayanta, *Asas Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan Dalam Kaitannya Dengan Putusan Kepailitan Pengadilan Niaga*, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, Jurnal Dinamika Hukum Vol. 14 No. 2 Mei 2014, hlm.219

Menurut Van Apeldoorn, “kepastian hukum dapat juga berarti hal yang dapat ditentukan oleh hukum dalam hal-hal yang konkret”¹². Kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.

Secara gramatikal kepastian berasal dari kata pasti yang artinya sudah tetap, mesti dan tentu. Dalam kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian kepastian yaitu perihal (keadaan) pasti (sudah tetap), ketentuan, ketetapan sedangkan pengertian hukum adalah perangkat hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara, jadi kepastian hukum adalah ketentuan atau ketetapan yang dibuat oleh perangkat hukum suatu Negara yang mampu memberikan jaminan atas hak dan kewajiban setiap warga negara¹³.

Teori Kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau

¹²Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramita, Cetakan Kedua Puluh Empat, 1990, hlm 24-25

¹³Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1997, hlm. 735

dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.

Teori kepastian hukum menegaskan bahwa tugas hukum itu menjamin kepastian hukum dalam hubungan-hubungan pergaulan kemasyarakatan. Terjadi kepastian yang dicapai “oleh karena hukum”. Dalam tugas itu tersimpul dua tugas lain yakni hukum harus menjamin keadilan maupun hukum harus tetap berguna. Akibatnya kadang-kadang yang adil terpaksa dikorbankan untuk yang berguna. Ada 2 (dua) macam pengertian “kepastian hukum” yaitu kepastian oleh karena hukum dan kepastian dalam atau dari hukum.

Kepastian dalam hukum tercapai kalau hukum itu sebanyak-banyaknya hukum undang-undang dan bahwa dalam undang-undang itu tidak ada ketentuan-ketentuan yang bertentangan, undang-undang itu dibuat berdasarkan “*rechtswerkelijkheid*” (kenyataan hukum) dan dalam undang-undang tersebut tidak dapat istilah-istilah yang dapat di tafsirkan berlain-lainan

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberatif*. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat

umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum¹⁴.

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu¹⁵.

2. Kerangka Konseptual

Selain didukung dengan kerangka teoritis, penulisan ini juga didukung oleh kerangka konseptual yang merumuskan definisi-definisi tertentu yang berhubungan dengan judul yang diangkat, yang dijabarkan sebagai berikut :

a. **Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) kota Pariaman**

Kantor BPKPD daerah Kota Pariaman, terletak di Jl. Imam Bonjol No.44, Kecamatan Pariaman Tengah, Kota Pariaman, provinsi

¹⁴Hans Kelsen dalam Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Kencana, 2008, hlm.158

¹⁵Utrecht dalam Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999, hlm. 23.

Sumatera Barat. BPKPD Kota Pariaman bertanggung jawab untuk urusan pendapatan daerah berdasarkan azas otonomi dan pembantuan. Selain itu, Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah atau juga dikenal dengan singkatan (BPKPD) memiliki tugas dan fungsi lainnya. BPKPD memiliki tugas utama yaitu sebagai penyelenggara untuk pemungutan pendapatan daerah wilayah kerjanya dan sebagai koordinator instansi lain dalam perencanaan, pelaksanaan, pengendalian hingga evaluasi pemungutan pendapatan daerah. Untuk fungsi BPKPD adalah merumuskan kebijakan bidang pendapatan daerah, pelaporan atas pekerjaan penagihan pajak daerah, retribusi dan penerimaan daerah lainnya, pemungutan pendapatan daerah, penyuluhan pajak, pemberian izin bidang pendapatan daerah, penyusunan rencana pendapatan daerah, hingga evaluasi pendapatan daerahnya. Beberapa sumber pendapatan daerah yang menjadi tanggung jawab BPKPD ialah pengawasan penerimaan pajak baik pajak rumah bagunanan, tanah, kendaraan motor dan mobil, PBB perkotaan, Bea Perolehan Hak atas Tanah Bangunan (BPHTB), pajak parkir mobil dan motor di wilayahnya. Terkait dengan hal itu, BPKPD memiliki wewenang untuk menerbitkan izin-izin tertentu sesuai dengan fungsi dan tugasnya seperti surat izin pembangunan dan pengadaan billboard, izin pengadaan lahan parkir, izin reklame, dan lainnya. Untuk informasi lain terkait BPKPD, Anda dapat langsung berkunjung ke kantor BPKPD terdekat, menghubungi kontak nomor

telepon, atau mengakses website resmi BPKPD untuk informasi umum.¹⁶

b. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atau BPHTB diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 (selanjutnya hanya disebut UU BPHTB). Disebutkan bahwa BPHTB adalah bea yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.

Setiap perolehan hak atas tanah dan bangunan, warga negara diwajibkan membayar BPHTB. Dalam bahasa sehari-hari BPHTB juga dikenal sebagai bea pembeli, jika perolehan berdasarkan proses jual beli. Tetapi dalam UU BPHTB, BPHTB dikenakan tidak hanya dalam perolehan berupa jual beli. Semua jenis perolehan hak tanah dan bangunan dikenakan BPHTB.

Sesuai bunyi pasal 2 Undang-undang BPHTB, yang menjadi objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Adapun, perolehan hak atas tanah dan atau bangunan tersebut meliputi:

1. Jual beli;
2. Tukar-menukar;
3. Hibah;
4. Hibah wasit;
5. Waris;
6. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;

¹⁶<https://pariamankota.go.id/site/home>, pada tanggal 5 oktober 2020 pukul 13.30.

7. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
8. Penunjukan pembeli dalam lelang;
9. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
10. Penggabungan usaha;
11. Peleburan Usaha;
12. Pemekaran Usaha; dan
13. Hadiah.

Namun dari Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang sering terjadi dalam masyarakat adalah:

1. Jual beli;
2. Tukar-menukar;
3. Hibah (Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dari pemberi hibah, namun pemberi hibah masih hidup);
4. Hibah wasit (Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan kepada penerima hibah namun belaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia); dan
5. Waris.

c. Pejabat pembuat akta tanah

Pengertian dan Dasar Hukum PPAT

Pejabat Pembuat Akta Tanah, disingkat PPAT, yang dalam bahasa Inggris, disebut dengan *land deed officials*, sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan *land titles registrar*, mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting di dalam kehidupan

berbangsa dan bernegara, karena Pejabat ini diberi kewenangan oleh negara, untuk membuat akta-akta mengenai peralihan hak atas tanah.¹⁷ Di dalam UUPA tidak diatur mengenai PPAT yang mempunyai tugas khusus untuk membuat akta-akta mengenai tanah.

Penyebutan PPAT pertama kali disinggung dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1961 No. 28) (selanjutnya disebut PP No. 10 Tahun 1961) disebutkan dengan istilah “Penjabat”. Pada Pasal 19 Peraturan ini ditentukan “Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan penjabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : penjabat). Akte tersebut ditetapkan oleh Menteri Agraria”.

Selain dalam Peraturan tersebut di atas, pengertian PPAT dimuat dalam beberapa peraturan perundang-undangan yang juga menjadi dasar hukum jabatan PPAT, antara lain:

1. Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, menetapkan “Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta

¹⁷H.salim,H.S., *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT)*, cetakan I, raja Grafindo Persada Jakarta, 2016, hal. 85

pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

2. Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, menetapkan “Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah”.

3. Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai Perubahan atas PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, menetapkan “Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu”

4. Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menetapkan “Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”.

5. Pasal 1 angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menetapkan “Pejabat Pembuat Akta

Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”.

d. Akta Jual Beli

Menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Akta Jual Beli (AJB) merupakan bukti sah (selain risalah lelang, jika peralihan haknya melalui lelang) bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain. AJB dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau camat untuk daerah tertentu yang masih jarang terdapat PPAT. Secara hukum, peralihan hak atas tanah dan bangunan tidak bisa dilakukan di bawah tangan.

G. Metode Penelitian

Metode merupakan cara yang tepat untuk melakukan sesuatu sedangkan *logi mogos* adalah ilmu atau pengetahuan. Dengan demikian metodologi diartikan sebagai cara melakukansesuatu dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk mencapai suatu tujuan. Dengan metode diharapkan mampu mengungkapkan kebenaran penelitian.

1. Metode Pendekatan Masalah

Metode pendekatan yang dilakukan adalah metode pendekatan Yuridis Empiris, Pendekatan Yuridis Empiris adalah suatu pendekatan yang dilakukan untuk menganalisis sejauh mana suatu peraturan perundangan hukum berlaku efektif sehingga lingkup penelitian adalah

inventarisasi hukum positif yang merupakan kegiatan pendahuluan, di sini peneliti tidak hanya mengungkapkan segi negatif dari suatu permasalahan namun juga segi positif sehingga dapat diberikan suatu solusi.

Dalam pendekatan ini sebenarnya bagaimana menemukan *law in action* dari suatu peraturan sehingga perilaku yang nyata dapat di observasi sebagai akibat diberlakukannya hukum positif dan merupakan bukti apakah telah berperilaku sesuai atau tidak dengan ketentuan hukum normatif (kodifikasi atau Undang-Undang)¹⁸.

Oleh karena itu selain menggunakan pendekatan yuridis dilakukan pula pendekatan empiris yang berbasis pada analisa data primer yang diperoleh dari penelitian lapangan melalui metode wawancara, sehingga diperoleh keterangan yang lebih mendalam tentang hal-hal yang berkenaan dengan berbagai faktor pendorong yang berkenaan dengan pelaksanaan dari suatu peraturan. Dalam pendekatan yuridis penelitian ini berbasis pada analisa data primer yang diperoleh dari penelitian dengan metode wawancara. Khususnya pada pegawai BPKPD dan notaris/pejabat pembuat akta tanah kota pariaman.

Untuk menjawab permasalahan yang ada dalam tulisan ini, maka pendekatan yang Penulis gunakan dalam penelitian ini adalah *yuridissosiologis*, yaitu suatu penelitian disamping melihat aspek hukum positif juga melihat pada penerapannya atau praktek di lapangan.¹⁹ Spesifikasi penelitian ini adalah penelitian yang bersifat *deskriptif analitis*, yaitu suatu bentuk penelitian diharapkan mampu memberikan gambaran

¹⁸Abdulkadir Muhamad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: PT Citra Aditya, Bandung, 2004, hlm. 132.

¹⁹*Ibid*, hlm.52.

secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala hal yang berhubungan dengan Kewenangan BPKPD Kota Pariaman Dalam Penetapan Harga Jual Tanah Sebagai Dasar Penetapan Bea Penerimaan Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Di Kota Pariaman

Penelitian ini melakukan analitis hanya sampai pada taraf deskripsi, yaitu menganalisis dan menyajikan fakta secara sistimatis sehingga dapat lebih mudah untuk dipahami dan disimpulkan.²⁰ Penelitian dengan spesifikasi penguraian secara deskriptif analitis, dimaksudkan untuk memberi data seteliti mungkin tentang suatu keadaan atau gejala-gejala lainnya.²¹

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini bersifat Deskriptif Analistis. Penelitian deskriptif analistis menggambarkan suatu perundang-undangan yang berlaku yang kemudian mengkaitkan dengan teori hukum serta praktik pelaksanaan hukum positif yang berkenaan dengan permasalahan yang dibahas.

Penelitian hukum diskriptif bersifat pemaparan yang bertujuan untuk memperoleh gambaran tentang keadaan hukum ataupun perilaku nyata yang berlaku ditempat tertentu dan pada saat tertentu untuk kemudian dilakukan analisa atas keadaan tersebut dalam hal ini adalah notaris/pejabat pembuat akta tanah maupun pihak terkait yang pernah membuat akta jual beli.

²⁰Irawan Soehartono, *Metode Penelitian Sosial Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial Lainnya*, Bandung : Remaja Rosda Karya, 1999, hlm. 63.

²¹Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia 2005, hlm.10.

3. Jenis Dan Sumber Data

Adapun sumber dan jenis data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Data primer yaitu Data yang diperoleh dari penelitian lapangan. Data primer ini diperoleh melalui wawancara bebas terpimpin Wawancara yaitu cara memperoleh data dengan mempertanyakan langsung pada pihak-pihak yang diwawancarai, terutama orang-orang yang berwenang, mengetahui, dan terkait dengan pegawai kantor BPKPD kota pariaman untuk mengetahui bagai mana kewenangan dan prosedur penetapan harga tanah sebagai dasar BPHTB Kota Pariaman serta PPAT yang berada di kota pariaman sebagi pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta jual beli serta pelaksanaan proses peralihan hak atas tanah dan bangunan Data Sekunder yaitu data yang diperoleh dari bahan kepustakaan.²². Adapun bahan-bahan hukum yang diperlukan adalah sebagai berikut :

- a) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- b) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- c) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

²²Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985, hlm. 24.

- d) Peraturan Daerah Kota Pariaman Nomor 6 Tahun 2013 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Pekotaan.
- e) Keputusan Walikota Pariaman Nomor 157/900/2019 Tentang Penerima Insentif Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah di kota pariaman th 2019.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik yang digunakan dalam pengumpulan data ini adalah dengan dua cara yaitu:

a) Studi Kepustakaan

Dilakukan dengan mempelajari bahan kepustakaan yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti seperti buku-buku karangan ahli hukum dan peraturan perundang-undangan.

b) Wawancara

Dalam wawancara ini penulis mengumpulkan data dengan wawancara bebas yaitu melakukan tanya jawab secara langsung kepada nara sumber dan responden tanpa membuat daftar pertanyaan secara terstruktur untuk mendapatkan keterangan-keterangan yang diperlukan. Pihak-pihak yang menjadi nara sumber adalah pihak-pihak yang memberikan data berdasarkan pengetahuannya seperti wawancara dengan pegawai kantor BPKPD kota pariaman untuk mengetahui bagai mana kewenangan dan prosedur penetapan harga tanah sebagai dasar BPHTB Kota Pariaman serta PPAT yang berada di kota pariaman sebagi pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta jual beli serta

pelaksanaan proses peralihan hak atas tanah dan bangunan.

Wawancara dilakukan beberapa kali sesuai dengan keperluan penelitian.

5. Teknik Analisis Data

Data primer yang telah berhasil dikumpulkan dari para narasumber baik secara wawancara maupun daftar pertanyaan akan dianalisis secara kualitatif berdasarkan bahan hukum sekunder yang diperoleh dari data kepustakaan. Selanjutnya data tersebut disajikan secara deskriptif untuk kemudian ditarik suatu kesimpulan, metode penarikan yang dilakukan adalah induktif. Data-data yang telah penulis kumpulkan baik secara primer dan sekunder akan dianalisis dan diteliti serta menjelaskan uraian secara logis.



