

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Secara ekonomi negara di dunia diklasifikasikan menjadi negara maju, negara berkembang dan negara miskin. Setiap negara, baik negara maju, negara berkembang, maupun negara miskin sekali pun selalu berusaha untuk melakukan pembangunan sebagai upaya untuk meningkatkan kesejahteraan warga negaranya. Oleh karena itu, maka pembangunan selalu dilakukan secara komprehensif di seluruh bidang kehidupan dan khusus bagi negara sedang berkembang, pemerintah bertindak selaku pelopor dan pengendali pembangunan sehingga kegiatan pemerintah pada umumnya selalu meningkat.<sup>1</sup>

Dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (selanjutnya disebut UU SPPN) dijelaskan, Indonesia merupakan negara berkembang yang secara terus menerus berusaha meningkatkan kesejahteraan masyarakatnya melalui pembangunan nasional, yaitu upaya yang dilaksanakan oleh semua komponen bangsa dalam rangka mencapai tujuan negara, sebagaimana

---

<sup>1</sup> Suparmoko, *Keuangan Negara dalam Teori dan Praktek*, BPFE, Yogyakarta, 2000, hlm. 21

diamanatkan dalam alinea keempat Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945)<sup>2</sup>.

Salah satu faktor penting dalam pembangunan nasional adalah penerimaan negara yang mencukupi bagi pemerintah untuk menggerakkan perekonomian dalam menunjang pembangunan nasional.<sup>3</sup> Sumber – sumber penerimaan negara dapat berasal dari sumber-sumber kekayaan alam, pajak, retribusi, bea dan cukai serta sumber-sumber lainnya.

Pajak merupakan salah satu aspek yang memegang peranan penting dalam perekonomian Indonesia, yaitu sebagai pemasukan yang paling potensial bagi negara. Oleh karena itu pajak tidak saja dianggap sebagai suatu kewajiban yang dapat dipaksakan, tetapi juga merupakan tanda bukti rakyat kepada negara dalam ikut melaksanakan kesejahteraan umum, karena pembiayaan pajak oleh rakyat dalam konsepsi negara Pancasila tidak hanya merupakan kewajiban, tetapi juga hak, yaitu untuk berperan serta dalam mewujudkan cita-cita bersama. Hal-hal mengenai perpajakan harus diketahui dan dipahami oleh masyarakat, untuk meningkatkan kesadaran masyarakat akan arti pentingnya pajak.<sup>4</sup>

Pajak digunakan untuk membiayai kegiatan pemerintah dalam rangka menyelenggarakan pemerintahan umum, keamanan, ketertiban, pendidikan, dan

---

<sup>2</sup>Alinea Keempat Pembukaan UUD 1945 berbunyi : “... Melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial ...”

<sup>3</sup>*Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional Tahun 2004-2009*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, hlm. 478

<sup>4</sup>Hilarius Abut, *Perpajakan*, Jakarta: Diadit Media, 2005 , hlm. 11.

kebudayaan, kesehatan, kesejahteraan sosial, pertanian, irigasi, perindustrian dan perdagangan, pertambangan, perekonomian, transmigrasi, tertib hukum, dan lain sebagainya.<sup>5</sup> Pembiayaan pemerintah yang berasal dari peran serta masyarakat berupa pajak, tidak akan berhasil jika tidak ditunjang oleh perangkat-perangkat hukum dibidang perpajakan yang menjamin kepastian hukum, ketertiban, penegakan dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan.<sup>6</sup>

Penerimaan Negara Republik Indonesia sebesar 75% bersumber dari pajak, baik pajak pusat maupun daerah.<sup>7</sup> Pemerintah terus berusaha meningkatkan dana dan menaikkan target penerimaan pajak dari tahun ke tahun, hal ini dimaksudkan agar program-program pemerintah dalam menjalankan roda pemerintah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dapat ditingkatkan juga. Sebagaimana diketahui bersama kesadaran dan kepedulian masyarakat indonesia terhadap pajak masih sangat kurang meskipun tahun-tahun terakhir ini terdapat peningkatan yang sangat baik, tetapi tetap saja sebagian besar masyarakat masih awam tentang pajak, baik cara melaksanakan kewajiban perpajakan dan tidak kalah pentingnya adalah kurangnya pengetahuan tentang manfaat dan kegunaan pajak bagi kehidupan berbangsa dan bernegara.<sup>8</sup>

---

<sup>5</sup>C.S.T. Kansil, *Hukum Keuangan dan Perbendaharaan Negara*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2008, hlm.1

<sup>6</sup>Wiratni Ahmadi, *Sinkronasi Kebijakan Pengenaan Pajak tanah dengan Kebijakan Pertanahan di Indonesia*, Bandung: Refika Aditama, 2013, hlm. 1

<sup>7</sup> Informasi APBN 2016, [www.kemenkeu.go.id](http://www.kemenkeu.go.id) , diakses tanggal 12 Oktober 2020, Pukul 10.26 WIB

<sup>8</sup>Andre Susilo, [www.semangatnakeri.com](http://www.semangatnakeri.com), diakses tanggal 12 Oktober 2020, Pukul 19.38 WIB

Penerimaan negara yang berasal dari sumber kekayaan alam, khususnya dari sektor migas sudah tidak dapat diandalkan lagi mengingat selain merupakan sumber yang tidak digantikan (*non renewable sources*) juga harga minyak sangat fluktuatif tergantung dari situasi politik dari negara-negara produsen minyak itu sendiri,<sup>9</sup> maka pajak merupakan prioritas penting untuk dijadikan sebagai sumber utama penerimaan negara dibandingkan dengan sumber-sumber penerimaan negara lainnya yang juga akan digunakan untuk membiayai kepentingan umum yang meliputi kepentingan individu seperti kesehatan, pendidikan, kesejahteraan, dan sebagainya.<sup>10</sup>

Pengenaan pajak terhadap perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan dinilai sangat wajar karena tanah sebagai bagian dari bumi merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang dapat digunakan untuk memenuhi kebutuhan dasar berupa papan (rumah tinggal) dan lahan usaha, selain itu dapat juga digunakan sebagai alat investasi yang sangat menguntungkan. Di atas tanah dapat didirikan sebuah bangunan (rumah) yang juga memberi manfaat ekonomi bagi pemiliknya.<sup>11</sup>

berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, BPHTB merupakan pajak daerah, namun dalam Undang-Undang tersebut tidak ditemukan lagi definisi

---

<sup>9</sup>Wiratni Ahmadi, *Sinkronisasi Kebijakan Pengenaann Pajak Tanah dengan Kebijakan Pertanahan di Indonesia*, Refika Aditama, Bandung 2006, hlm. 5

<sup>10</sup> Erly Suandy, *Hukum Pajak*, Salemba Empat, Jakarta, 2005, hlm. 7

<sup>11</sup> Mardiasmo, *Perpajakan*, Edisi Revisi 2006, CV. Andi, Yogyakarta, 2006, hlm. 323

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.

Sehubungan dengan dimasukkannya Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ke dalam golongan pajak daerah, maka pemungutan atas BPHTB tidak lagi menjadi kewenangan pemerintah pusat, melainkan menjadi wewenang pemerintah daerah, sehingga dalam pelaksanaannya di tiap daerah akan diatur dengan peraturan daerah masing-masing, Pemerintah Kabupaten/Kota di seluruh Indonesia resmi memperoleh wewenang memungut Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan (BPHTB)<sup>12</sup>, dan menjadikan sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) bertambah karena pembayarannya ditetapkan sebagai salah satu jenis pajak daerah yang menjadi kewenangan pemerintah Kabupaten/Kota.

Untuk mendapatkan harga tanah yang relatif lebih adil, dapat digunakan nilai yang terdapat dalam Zona Nilai Tanah (ZNT) produk Badan Pertanahan Nasional. ZNT ini dimaknai sebagai area yang menggambarkan nilai tanah yang relatif lebih sama dari sekumpulan bidang tanah didalamnya, yang batasannya bersifat imajiner ataupun nyata sesuai dengan penggunaan tanah dan mempunyai perbedaan nilai antara satu dengan yang lainnya berdasarkan analisis perbandingan harga pasar dan biaya. Meskipun masih terdapat beberapa kelemahan, ZNT produk BPN dapat digunakan dalam penentuan besarnya ganti

---

<sup>12</sup> Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton, *Hukum Pajak Edisi 4*, Salemba Empat Jakarta, 2010, hlm.90

rugi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan. Penggunaan ZNT sebagai acuan dimungkinkan memberikan rasa keadilan bagi pemilik tanah, mengingat harga yang ditetapkan ZNT jauh lebih besar dibanding harga yang tertuang pada NJOP.<sup>13</sup>

Pemungutan BPHTB dilakukan dengan cara *Self Assessment*. *Self Assessment* adalah suatu sistem perpajakan dalam mana inisiatif untuk memenuhi kewajiban perpajakan berada di wajib pajak.<sup>14</sup> Dengan prinsip *Self Assessment* yang dianut di negara ini, sosialisasi setiap aturan baru harus dilakukan secara maksimal. Hal ini dikarenakan masih banyak wajib pajak yang tidak memahami cara perhitungan dan pembayaran pajak, sedangkan dalam prinsip *Self Assessment* ini wajib pajaklah yang harus berperan aktif, menghitung sendiri pajak yang harus dibayarkan dan kemudian membayar pajaknya. Dasar *Self Assessment system* diatur dalam Pasal 12 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan adalah setiap Wajib Pajak membayar pajak terutang sesuai ketentuan Undang-Undang Perpajakan dengan tidak menggantungkan pada adanya Surat Ketetapan Pajak. Kesadaran masyarakat untuk membayar pajak dalam *self assessment system* menjadi faktor yang sangat penting, namun masih banyak Wajib Pajak yang cenderung menghindari pajak, mengelakkan pajak bahkan sampai melalaikan kewajibannya

---

<sup>13</sup>Sutaryono, *Manajemen Pertanahan*, Manajemenpertanahan.blogspot.com . 28 Oktober 2020, Pukul. 15.45 WIB

<sup>14</sup>Satri Nurmanu, *Pengantar Perpajakan*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 2003, hlm.

untuk membayar pajak untuk mengurangi beban mereka. Kemungkinan terjadinya penyimpangan dalam pelaksanaan pembayaran dan penghitungan pajak sangatlah besar.

Salah satu pihak yang mempunyai peranan penting dalam pemungutan BPHTB guna mengamankan penerimaan daerah dari sektor pajak adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Peraturan Perundang-Undang tertinggi yang ada dan berlaku hingga saat ini yang mengatur tentang Jabatan PPAT adalah Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Jabatan PPAT menyebutkan bahwa 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. Selain Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, beberapa aturan pajak pun secara tegas menyebutkan bahwa Notaris dan PPAT didalamnya. Salah satunya Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dimana sejak mulai berlakunya Undang-Undang ini Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan digolongkan menjadi salah satu dari jenis pajak kabupaten/kota. Selain aturan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, jabatan PPAT/Notaris juga disebut dalam Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-26/PJ/2010 tentang Tata Cara Penelitian

Surat Setoran Pajak atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

Dalam pemungutan BPHTB melibatkan banyak pihak yang terkait seperti Kantor Pertanahan, Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Bank, Pemerintah daerah, termasuk lembaga-lembaga yang ada dibawahnya, selain itu peraturan-peraturan yang mendukung pelaksanaan BPHTB juga saling terkait antara satu dengan lainnya. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berperan dalam pemungutan pajak, dimana diharapkan melalui PPAT serta pejabat lainnya yang ditunjuk oleh Undang-Undang, dapat membantu negara dalam hal pemungutan pajak.

Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melakukan pekerjaannya tidak bisa lepas dari perpajakan, sebagaimana diatur dalam Pasal 9 ayat (1) Perda BPHTB mengatur bahwa “PPAT hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa SSPD”. Hal ini terkait dengan peralihan hak yang akan dijalankan oleh para pihak. Oleh karena itu sudah sewajarnya jika pemilik atau yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan (yang merupakan bagian dari bumi) menyerahkan sebagian nilai ekonomis kepada pemerintah. Penyerahan sebagian nilai ekonomis dari perolehan tanah dan bangunan diwujudkan dengan membayar pajak yang dalam hal ini adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pemungutan BPHTB tetap memperhatikan asas keadilan bagi masyarakat dengan



golongan ekonomi lemah dan berpenghasilan melalui nilai perolehan hak atas tanah dan bangunan yang tidak dikenakan pajak.

Pada prakteknya, yang melakukan perhitungan besarnya pajak yang harus dibayarkan dan melakukan pembayarannya adalah Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bukan Wajib pajak, yang dikuasakan oleh Wajib Pajak kepada PPAT melalui Surat Kuasa. Untuk bisa meningkatkan penerimaan pajak tidak mudah, karena sistem *self assessment* yang diterapkan di Indonesia masih mengandung banyak kelemahan. Salah satunya adalah sangat tergantung pada kejujuran wajib pajak. Apabila wajib pajak tidak jujur, maka tidak mudah bagi petugas pajak untuk menghitung pajak yang terutang sehingga benar.

Penetapan harga dalam verifikasi BPHTB yang ditetapkan Perda adalah berdasarkan Harga Transaksi atau Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB). Ketentuan dari Pasal 5 Perda BPHTB, mengatur bahwa dasar pengenaan verifikasi BPHTB ditetapkan paling tinggi sebesar 5% (lima persen) dari besaran tarif pajak yang ditetapkan. Menurut pengamatan penulis, sering kali terjadi perbedaan pendapat antara Wajib Pajak dengan Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) Kota Pariaman maupun dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam wilayah kerja Kota Pariaman mengenai nilai Verifikasi BPHTB. Dalam Pasal 4 angka (2) Perda BPHTB sudah jelas bahwa Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dalam BPHTB adalah harga transaksi. Dan kenyataan di lapangan pihak BPKPD memiliki penetapan nilai sendiri yang seringkali tidak sesuai dengan harga transaksi para

pihak, padahal perjanjian jual beli atas tanah dan atau bangunan yang dilakukan oleh para pihak dilaksanakan berdasarkan asas kebebasan berkontrak, dimana perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya dan harus dihormati oleh seluruh pihak termasuk BPKPD Kota Pariaman.

Hal tersebut juga berujung kepada pihak BPKPD Kota Pariaman yang sering melakukan penolakan terhadap harga jual beli yang telah disepakati oleh para pihak. Harga jual beli yang dibuat dalam blanko verifikasi BPHTB adalah harga kesepakatan antara pihak penjual dengan pihak pembeli yang tidak bertentangan dengan segala regulasi yang berlaku, dan masih adanya keraguan dari BPKPD untuk menerima harga yang telah disepakati oleh penjual dan pembeli dalam proses peralihan hak atas tanah dan bangunan, serta peran aktif PPAT yang melakukan pembayaran (kuasa pembayaran) atas BPHTB turut menambah ketidakpercayaan lembaga pemerintah tersebut untuk menerima harga yang tercantum dalam formulir BPHTB sebagai harga asli transaksi jual beli.

Para pihak melaksanakan jual beli atas tanah dan atau bangunan adalah berdasarkan NPOP dan tidak dibawah NJOP seperti yang disebutkan Peraturan Daerah Kota Pariaman Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan hak Atas Tanah dan Bangunan. Hal ini menyebabkan kerugian bagi sebagian Wajib Pajak karena NPOP Wajib Pajak dalam Verifikasi BPHTB tidak sesuai dengan nilai transaksi yang pada kenyataannya jauh lebih rendah dari NPOP tersebut dan mengharuskan Wajib Pajak membayar BPHTB lebih tinggi.

Hal ini jelas telah bertentangan dengan Peraturan Daerah Kota Pariaman Nomor 2 Tahun 2011 tentang BPHTB, bahwa Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dalam BPHTB Jual Beli adalah harga transaksi. Akibatnya tujuan hukum yang diinginkan tidak tercapai yaitu diperolehnya kepastian hukum bagi orang pribadi atau badan yang akan memperoleh hak atas tanah dan bangunan tersebut. Dengan kata lain, bahwa kebijakan yang telah dikeluarkan untuk melakukan pemungutan BPHTB di Kota Pariaman terlihat belum menunjukkan kebijakan yang efektif dan efisien.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, dengan mengingat akan arti pentingnya kejelasan dalam penentuan nilai BPHTB, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul,

“Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas Jual Beli di Kota Pariaman”

## **B. Rumusan Masalah**

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

1. Bagaimana penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas Jual Beli pada kantor Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) di Kota Pariaman.?
2. Bagaimana peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas Jual Beli di Kota Pariaman.?

3. Apa kendala yang timbul dalam penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas Jual Beli di Kota Pariaman.?

### **C. Tujuan Penelitian**

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

1. Untuk menganalisa penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas Jual Beli pada kantor Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) di Kota Pariaman;
2. Untuk menganalisa bagaimana peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas Jual Beli di Kota Pariaman;
3. Untuk menganalisa apa kendala yang timbul dalam penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas Jual Beli di Kota Pariaman;

### **D. Manfaat Penelitian**

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

#### **1. Secara teoritis:**

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran untuk pengembangan Hukum di bidang Perdata secara Umum dan Profesi Hukum terutama yang menyangkut masalah Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas Jual Beli di Kota Pariaman.

- b. Dijadikan sebagai bahan untuk penelitian lanjutan, baik sebagai bahan awal maupun sebagai bahan perbandingan untuk penelitian yang lebih luas yang berhubungan dengan Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas Jual Beli di Kota Pariaman.

## 2. Secara praktis

Hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran kepada para pihak yang terkait dengan Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas Jual Beli di Kota Pariaman, terutama:

- a. Bagi Institusi, khususnya untuk mengetahui Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Atas Jual Beli 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 Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas Jual Beli di Kota Pariaman dapat dipahami, sehingga untuk masa depan kasus yang berkaitan dengan penerapan *Self Assessment System*

Pada Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Di Kota Pariaman 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 “Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas Jual Beli di Kota Pariaman”, belum pernah dilakukan, sehingga penelitian ini merupakan satu – satunya dan karya asli dan pemikiran yang objektif dan jujur. Keseluruhan proses penulisan sampai pada hasilnya merupakan upaya mengkaji kebenaran ilmiah yang dapat di pertanggung jawabkan.

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

1. Penelitian yang dilakukan oleh Ulthri Aurora, Program Magister Kenotariatan Universitas Andalas, dengan judul penelitian: “Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendaftaran Daerah Terhadap Peralihan Hak atas Tanah di Kota Pariaman“. Bahwa hasil penelitian ini membahas tentang BPKPD Kota Pariaman memiliki penetapan nilai sendiri yang seringkali tidak sesuai dengan harga transaksi. Rumusan masalah berupa Bagaimanakah Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Peralihan Hak Karena Jual Beli Di

Kota Pariaman; Bagaimanakah Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Oleh Badan Pengelolaan Keuangan Dan Pendapatan Daerah Terhadap Pewarisan Di Kota Pariaman; Bagaimanakah Akibat Hukum Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Oleh Badan Pengelolaan Keuangan Dan Pendapatan Daerah Terhadap Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kota Pariaman; Verifikasi Penentuan BPHTB jual beli oleh BPKPD Kota Pariaman didasarkan oleh nilai pasar seharusnya didasarkan oleh nilai transaksi sesuai Perda BPHTB Kota Pariaman, dan juga tidak memenuhi syarat sah perjanjian dan asas kebebasan berkontrak. Verifikasi BPHTB atas Waris dilakukan oleh BPKPD di Kota Pariaman dilakukan berdasarkan nilai pasar sesuai dengan Perda BPHTB Kota Pariaman, prosesnya sama dengan BPHTB Jual beli yaitu survey lapangan dan melihat peralihan hak sebelumnya. Akibat hukum penentuan verifikasi BPHTB oleh BPKPD terhadap PPAT yaitu perjanjian jual beli cacat kehendak atau batal demi hukum karena melanggar asas kebebasan berkontrak dan syarat sah perjanjian.

Sedangkan pada penelitian ini, yang akan Penulis bahas adalah tentang Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas Jual Beli di Kota Pariaman.

2. Penelitian yang dilakukan oleh Roni Ermanto, Program Magister Kenotariatan Universitas Andalas, dengan judul penelitian: “Penentuan Harga Tanah

Sebagai Dasar Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kota Pekanbaru“. Bahwa hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pembayaran pajak BPHTB di Kota Pekanbaru telah di atur dalam Peraturan Daerah (PERDA) No 4 tahun 2010 Tentang BPHTB, Peraturan Walikota Pekanbaru no 1 tahun 2011 tentang System Dan Prosedur Pemungutan BPHTB, dan Peraturan Walikota Pekanbaru no 9 tahun 2011 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pembayaran BPHTB, berisi ketentuan-ketentuan yang lengkap tentang pembayaran BPHTB, proses pembayaran BPHTB di Kota Pekanbaru, dilakukan oleh wajib pajak dengan cara : mengurus akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan, menunggu hasil penelitian/ verifikasi kebenaran/ kelengkapan data SSPD BPHTB disertai pemeriksaan lapangan, mengurus SSPD BPHTB, melakukan pendaftaran akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan dan menandatangani di hadapan notaris/ppat, melakukan pelaporan BPHTB, melakukan pembayaran, terutang, salah tulis, atau nilai pembayaran kurang dari nilai pajak yang terutang,dan menerima penagihan STPD BPHTB dari DISPENDA Kota Pekanbaru melalui Bank Kepri, mengirimkan surat pengajuan pengurangan BPHTB dan malampirkan dokumen pendukung pengajuan pengurangan dan salinan surat ketetapan BPHTB kepada fungsi pelayanan Dispenda Kota Pekanbaru, penentuan harga tanah dalam pembayaran BPHTB di Kota Pekanbaru dilakukan melalui tiga cara : harga transaksi, nilai pasar, dan nilai jual objek pajak (NJOP).



Sedangkan pada penelitian ini, yang akan Penulis bahas adalah tentang Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas Jual Beli 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**

Secara konseptual, istilah wewenang atau kewenangan sering disejajarkan dengan istilah Belanda "*bevoegdheid*" ( yang berarti wewenang atau berkuasa). Wewenang merupakan bagian yang sangat penting dalam Hukum Tata Pemerintahan (Hukum Administrasi), karena pemerintahan baru dapat menjalankan fungsinya atas dasar wewenang yang diperolehnya. Keabsahan tindakan pemerintahan diukur berdasarkan wewenang yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Perihal kewenangan dapat dilihat dari Konstitusi Negara yang memberikan

legitimasi kepada Badan Publik dan Lembaga Negara dalam menjalankan fungsinya. Wewenang adalah kemampuan bertindak yang diberikan oleh undang-undang yang berlaku untuk melakukan hubungan dan perbuatan hukum.<sup>15</sup>

Menurut Ateng Syafrudin dalam jurnalnya yang berjudul “Tanggung Jawab Jabatan dan Tanggung Jawab Pribadi Dalam Penyelenggaraan Pemerintahan di Indonesia” 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.<sup>16</sup>

Di dalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang (*rechtsbevoegdheden*). Wewenang merupakan lingkup tindakan 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.

---

<sup>15</sup> SF. Marbun, *Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administrasi di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1997, hlm. 154.

<sup>16</sup> Ateng Syafrudin, *Tanggung Jawab Jabatan dan Tanggung Jawab Pribadi Dalam Penyelenggaraan Pemerintahan di Indonesia*, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia (UII), Yogyakarta, 2014, hlm. 60.

Wewenang terdiri atas sekurang-kurangnya tiga komponen yaitu pengaruh, dasar hukum, dan konformitas hukum. Komponen pengaruh ialah bahwa penggunaan wewenang dimaksudkan untuk mengendalikan perilaku subyek hukum, komponen dasar hukum ialah bahwa wewenang itu harus ditunjuk dasar hukumnya, dan komponen konformitas hukum mengandung adanya standard wewenang yaitu standard hukum (semua jenis wewenang) serta standard khusus (untuk jenis wewenang tertentu).<sup>17</sup> Otoritas atau kewenangan sering didefinisikan sebagai kekuasaan, yang dimaksud dengan otoritas atau wewenang ialah hak yang sudah didirikan dalam ketertiban sosial dimanapun untuk menetapkan kebijaksanaan, untuk mengumumkan keputusan pertimbangan atas pokok persoalan yang relevan, untuk mendamaikan pertentangan-pertentangan, atau membimbing bagi orang-orang lain.

#### 1.) Teori Pelimpahan Kewenangan dengan Atribusi

Menurut Pasal 1 angka 22 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2015 Tentang Administrasi Pemerintahan, Atribusi adalah pemberian Kewenangan kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 atau Undang-Undang.

#### 2.) Teori Pelimpahan Kewenangan dengan Delegation

---

<sup>17</sup> Philipus M. Hadjon, *Penataan Hukum Administrasi*, Fakultas Hukum Unair, Surabaya, 1998. hlm.2.

Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2015 Tentang Administrasi Pemerintahan menyatakan Delegasi adalah pelimpahan Kewenangan dari Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih tinggi kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih rendah dengan tanggung jawab dan tanggung gugat beralih sepenuhnya kepada penerima delegasi.

### 3.) Teori Pelimpahan Kewenangan dengan Mandat

Menurut Pasal 1 angka 24 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2015 Tentang Administrasi Pemerintahan, Mandat adalah pelimpahan Kewenangan dari Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih tinggi kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih rendah dengan tanggung jawab dan tanggung gugat tetap berada pada pemberi mandat. Secara umum kewenangan yang dimiliki pemerintah dapat diperoleh melalui atribusi, delegasi dan mandat serta tugas pembantuan (*madebewind*). Pelaksanaan delegasi membuktikan adanya level pemerintahan yang lebih tinggi (delegator) dan level pemerintahan yang lebih rendah (delegans).<sup>18</sup>

Sementara menurut Philipus M. Hadjon, “kewenangan membuat keputusan hanya dapat diperoleh dengan dua cara yaitu atribusi atau delegasi atribusi”. Indroharto mengatakan bahwa pada atribusi terjadi

---

<sup>18</sup> M. Akil Mochtar, *kewenangan pusat dan daerah dalam pembangunan daerah di daerah otonomi*, UII, Yogyakarta, 2010, hlm.7

pemberian wewenang pemerintah yang baru oleh suatu ketentuan dalam perundang-undangan maka disini dilahirkan atau diciptakan suatu wewenang baru. Pada delegasi terjadilah pelimpahan wewenang yang telah ada oleh badan atau jabatan Tata Usaha Negara yang telah memperoleh wewenang secara atribusi kepada badan atau jabatan Tata Usaha Negara lainnya. Jadi suatu delegasi selalu didahului oleh adanya suatu atribusi wewenang.<sup>19</sup>

Kaitan teori kewenangan Bila dikaitkan dengan penelitian ini, maka jelas teori ini harus diterapkan dalam penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan berdasarkan transaksi jual beli di Kota Pariaman karena disini akan dibahas sampai sejauh mana Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) menjalankan wewenangnya yang telah ditetapkan didalam Undang-Undang dan Peraturan Daerah, dan juga mengenai kewenangan dari PPAT terhadap penetapan BPHTB tersebut.

#### **b. Teori Keadilan**

Keadilan berasal dari kata adil, menurut Kamus Bahasa Indonesia adil adalah tidak sewenang-wenang, tidak memihak, tidak berat sebelah. Adil terutama mengandung arti bahwa suatu keputusan dan tindakan didasarkan atas norma-norma objektif. Keadilan pada dasarnya adalah suatu konsep yang relatif, setiap orang tidak sama, adil menurut yang satu

---

<sup>19</sup> Indrohato, *Usaha Memahami Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara*, Pustaka Sinar harapan, Jakarta, hlm 91.

belum tentu adil bagi yang lainnya, ketika seseorang menegaskan bahwa ia melakukan suatu keadilan, hal itu tentunya harus relevan dengan ketertiban umum dimana suatu skala keadilan diakui. Skala keadilan sangat bervariasi dari satu tempat ke tempat lain, setiap skala didefinisikan dan sepenuhnya ditentukan oleh masyarakat sesuai dengan ketertiban umum dari masyarakat tersebut.<sup>20</sup>

Di Indonesia keadilan digambarkan dalam Pancasila sebagai dasar negara, yaitu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Dalam sila lima tersebut terkandung nilai-nilai yang merupakan tujuan dalam hidup bersama. Adapun keadilan tersebut didasari dan dijiwai oleh hakikat keadilan kemanusiaan yaitu keadilan dalam hubungannya manusia dengan dirinya sendiri, manusia dengan manusia lainnya, manusia dengan masyarakat, bangsa, dan negara, serta hubungan manusia dengan Tuhannya.<sup>21</sup>

Nilai-nilai keadilan tersebut haruslah merupakan suatu dasar yang harus diwujudkan dalam hidup bersama kenegaraan untuk mewujudkan tujuan negara, yaitu mewujudkan kesejahteraan seluruh warganya dan seluruh wilayahnya, mencerdaskan seluruh warganya. Demikian pula nilai-nilai keadilan tersebut sebagai dasar dalam pergaulan antar negara sesama bangsa didunia dan prinsip-prinsip ingin menciptakan ketertiban hidup

---

<sup>20</sup> M. Agus Santoso, *Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, Kencana, Jakarta, 2014, hlm. 85.

<sup>21</sup> *Ibid*, hlm. 86

bersama dalam suatu pergaulan antarbangsa di dunia dengan berdasarkan suatu prinsip kemerdekaan bagi setiap bangsa, perdamaian abadi, serta keadilan dalam hidup bersama (keadilan sosial).<sup>22</sup>

Aristoteles dalam karyanya yang berjudul *Etika Nichomachea* menjelaskan pemikiran pemikirannya tentang keadilan. Bagi Aristoteles, keutamaan, yaitu ketaatan terhadap hukum (hukum polis pada waktu itu, tertulis dan tidak tertulis) adalah keadilan. Dengan kata lain keadilan adalah keutamaan dan ini bersifat umum. Theo Huijbers menjelaskan mengenai keadilan menurut Aristoteles di samping keutamaan umum, juga keadilan sebagai keutamaan moral khusus, yang berkaitan dengan sikap manusia dalam bidang tertentu, yaitu menentukan hubungan baik antara orang-orang, dan keseimbangan antara dua pihak. Ukuran keseimbangan ini adalah kesamaan numerik dan proporsional. Hal ini karena Aristoteles memahami keadilan dalam pengertian kesamaan. Dalam kesamaan numerik, setiap manusia disamakan dalam satu unit. Misalnya semua orang sama di hadapan hukum. Kemudian kesamaan proporsional adalah memberikan kepada setiap orang apa yang menjadi haknya, sesuai kemampuan dan prestasinya.<sup>23</sup>

Selain itu Aristoteles juga membedakan antara keadilan distributif dengan keadilan korektif. Keadilan distributif menurutnya adalah keadilan

---

<sup>22</sup> Ibid, hlm. 87.

<sup>23</sup> Hyronimus Rhiti, *Filsafat Hukum Edisi Lengkap (Dari Klasik ke Postmodernisme)*, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta, 2015, hlm. 241.

yang berlaku dalam hukum publik, yaitu berfokus pada distribusi, honor kekayaan, dan barang-barang lain yang diperoleh oleh anggota masyarakat. Kemudian keadilan korektif berhubungan dengan pembetulan sesuatu yang salah, memberikan kompensasi kepada pihak yang dirugikan atau hukuman yang pantas bagi pelaku kejahatan. Sehingga dapat disebutkan bahwa ganti rugi dan sanksi merupakan keadilan akorektif menurut Aristoteles.

Selanjutnya, Menurut Hans Kelsen, keadilan adalah suatu tertib sosial tertentu yang dibawah lindungannya usaha untuk mencari kebenaran bisa berkembang dan subur. Karena keadilan menurutnya adalah keadilan kemerdekaan, keadilan perdamaian, keadilan demokrasi ,keadilan toleransi.<sup>24</sup>

Dalam teori Keadilan ini penulis mengkaitkannya dengan wajib pajak atau para pihak yang sepakat, Apakah tercapainya Keadilan bagi wajib pajak atau para pihak tersebut, karena apabila kewenangan yang digunakan melebihi dari kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang, maka Keadilan akan susah untuk diperoleh oleh wajib pajak.

### 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

---

<sup>24</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 174.



kepastian hukum akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang”<sup>25</sup>.

Kepastian hukum diartikan sebagai kejelasan norma sehingga dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat yang dikenakan peraturan ini<sup>26</sup>.

Pengertian kepastian tersebut dapat dimaknai bahwa ada kejelasan dan ketegasan terhadap berlakunya hukum di dalam masyarakat. Hal agar tidak menimbulkan banyak salah tafsir.

Menurut Van Apeldoorn, “kepastian hukum dapat juga berarti hal yang dapat ditentukan oleh hukum dalam hal-hal yang konkret”<sup>27</sup>.

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

---

<sup>25</sup> Fence M. Wantu, *Antinomi Dalam Penegakan Hukum Oleh Hakim*, Jurnal Berkala Mimbar Hukum, Vol. 19 No.3 Oktober 2007, Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, hlm. 388

<sup>26</sup> Tata 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

<sup>27</sup> Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramita, Cetakan Kedua Puluh Empat, 1990, hlm 24-25

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 negara<sup>28</sup>.

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 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

---

<sup>28</sup> Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1997, hlm. 735

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 hukum<sup>29</sup>.

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu

---

<sup>29</sup> Hans Kelsen dalam Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Kencana, 2008, hlm.158

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 individu<sup>30</sup>.

Dalam teori ini penulis mengkaitkannya dengan wajib pajak, sampai sejauh mana Kepastian Hukum dapat diraih oleh wajib pajak, karena jika Peraturan yang diberikan oleh Undang-Undang tidak sejalan dengan faktanya dilapangan maka Kepastian Hukum terhadap wajib pajak tidak akan tercapai, hal tersebut dapat merugikan wajib pajak itu sendiri.

## **2. Kerangka Konseptual**

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

### **a. Pengertian Peranan**

Menurut Soerjono Soekanto dalam buku yang berjudul sosiologi suatu pengantar, menjelaskan pengertian peranan merupakan aspek dinamis kedudukan (status). Apabila seseorang melakukan hak dan kewajibannya sesuai dengan kedudukannya, dia menjalankan suatu peranan. Perbedaan antara kedudukan dan peranan adalah untuk kepentingan ilmu

---

<sup>30</sup>Utrecht dalam Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999, hlm. 23

pengetahuan. Keduanya tak dapat dipisah-pisahkan karena yang satu tergantung pada yang lain dan sebaliknya. Tak ada peranan tanpa kedudukan atau kedudukan tanpa peranan. Sebagaimana dengan kedudukan, peranan juga mempunyai dua arti. Setiap orang mempunyai macam-macam peranan yang berasal dari pola-pola pergaulan hidupnya. Hal itu sekaligus berarti bahwa peranan menentukan apa yang diperbuatnya bagi masyarakat serta kesempatan-kesempatan apa yang diberikan oleh masyarakat kepadanya.

Peran diartikan sebagai perangkat tingkah yang diharapkan dimiliki oleh orang yang berkedudukan dimasyarakat. Kedudukan dalam hal ini diharapkan sebagai posisi tertentu di dalam masyarakat yang mungkin tinggi. Sedang-sedang saja atau rendah. Kedudukan adalah suatu wadah yang isinya adalah hak dan kewajiban tertentu. Sedangkan hak dan kewajiban tersebut dapat dikatakan sebagai peran. Oleh karena itu, maka seseorang yang mempunyai kedudukan tertentu dapat dikatakan sebagai pemegang peran (role accupant). Suatu hak sebenarnya merupakan wewenang untuk berbuat atau tidak berbuat, sedangkan kewajiban adalah beban atau tugas.<sup>31</sup>

Secara sosiologis peranan adalah aspek dinamis yang berupa tindakan atau perilaku yang dilaksanakan oleh seseorang yang menempati

---

<sup>31</sup> R. Sutyono Bakir, Kamus Lengkap Bahasa Indonesia, Tangerang: Karisma Publishing Group, 2009, hlm.348.

atau memangku suatu posisi dan melaksanakan hak-hak dan kewajiban sesuai dengan kedudukannya. Jika seseorang menjalankan peran tersebut dengan baik, dengan sendirinya akan berharap bahwa apa yang dijalankan sesuai dengan keinginan diri lingkungannya. Peran secara umum adalah kehadiran di dalam menentukan suatu proses keberlangsungan.<sup>32</sup> Peranan merupakan dinamisasi dari statis ataupun penggunaan dari pihak dan kewajiban atau disebut subyektif.

Berkaitan dengan permasalahan yang penulis kaji, Bahwa peranan PPAT dalam pemungutan BPHTB atas jual beli adalah membantu pemerintah guna meningkatkan pendapatan daerah atau pajak dilakukan dengan melihat pada dua hal yaitu pada saat penandatanganan akat yaitu memberitahukan kewajiban pembayaran pajak BPHTB dan pada saat pemberitahuan laporan bulanan atas pembuatan akta. Untuk mempercepat proses pembayaran BPHTB dan membantu si wajib pajak maka dituntut sekali andil dari PPAT.

#### **b. Pejabat Pembuat Akta Tanah**

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,

---

<sup>32</sup> Soerjono Soekanto, Sosiologi Suatu Pengantar, Jakarta : Rajawali Press, 2002, hlm 242.

karena Pejabat ini diberi kewenangan oleh negara, untuk membuat akta-akta mengenai peralihan hak atas tanah.<sup>33</sup> 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”.

**c. Jual Beli**

Jual beli dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), pada Pasal 1457 KUH Perdata berbunyi jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk

---

<sup>33</sup> H.salim,H.S., *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT)*, cetakan 1, raja Grafindo Persada Jakarta, ,2016 hlm. 85

menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjian.

Jual beli tanah adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah, yang disebut “penjual”, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan hak nya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut “pembeli”, sedangkan pihak pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui.<sup>34</sup>

**d. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

Menurut Undang-undang Nomor 28 tahun 2009, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan, sedangkan perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya atau dimilikinya hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan. Adapun yang dimaksud hak atas tanah dan/atau bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang dibidang pertanahan dan bangunan. Hak atas Tanah adalah hak atas tanah termasuk pengelolaan, beserta bangunan di atasnya sebagaimana dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria dan peraturan Perundang undangan yang berlaku.

---

<sup>34</sup> Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaan*, Djamban, Jakarta, 2003, hlm.27



Dalam Pasal 1 Undang-Undang nomor 20 tahun 2000 Tentang BPHTB ditegaskan bahwa yang dimaksud dengan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan, yang selanjutnya disebut pajak.<sup>35</sup>

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.

e. **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 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

---

<sup>35</sup> H. Bohari, SH., MS, *Pengantar Hukum Pajak*, PT, RajaGrafindo, Jakarta, 2014, hlm. 104

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.<sup>36</sup>

## **G. Metode Penelitian**

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

### **1. Metode Pendekatan Masalah**

---

<sup>36</sup> <https://pariamankota.go.id/site/home>, pada tanggal 1 oktober 2020 pukul 09.30.

Metode pendekatan yang dilakukan adalah metode pendekatan Yuridis Empiris, Pendekatan Yuridis Empiris adalah suatu pendekatan yang dilakukan untuk menganalisis sejauh mana suatu Peraturan Perundangan Undangan 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)<sup>37</sup>.

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

---

<sup>37</sup>Abdulkadir Muhamad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: PT Citra Aditya, Bandung, 2004, hlm. 132.

pada pegawai BPKPD dan notaris/pejabat pembuat akta tanah di Kota Pariaman.

Penelitian ini melakukan analisis hanya sampai pada taraf deskripsi, yaitu menganalisis dan menyajikan fakta secara sistematis sehingga dapat lebih mudah untuk dipahami dan disimpulkan.<sup>38</sup> Penelitian dengan spesifikasi penguraian secara deskriptif analitis, dimaksudkan untuk memberi data seteliti mungkin tentang suatu keadaan atau gejala-gejala lainnya.<sup>39</sup>

## 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini bersifat Deskriptif Analitis. Penelitian deskriptif analitis 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 deskriptif 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 tentang Peralihan Hak Atas Tanah kemudian untuk dilakukan pembayaran BPHTB.

## 3. Jenis Dan Sumber Data

---

<sup>38</sup>Irawan Soehartono, *Metode Penelitian Sosial Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial Lainnya*, Bandung : Remaja Rosda Karya, 1999, hlm. 63.

<sup>39</sup>Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia 2005, hlm. 10.

**a. Data primer**

Data primer adalah data yang belum diolah dan diperoleh langsung dari kegiatan penelitian yang dilakukan. Data primer yang dikumpulkan adalah berkenaan dengan Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Atas Jual Beli di Kota Pariaman. Data primer yang akan digunakan adalah seluruh rekapan hasil wawancara yang akan penulis lakukan.

**b. Data sekunder**

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari buku-buku, literature, artikel-artikel yang berasal dari surat kabar, tulisan ilmiah dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, meliputi :

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat<sup>40</sup> berisikan peraturan-peraturan yang terdiri dari :
  - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
  - b) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
  - c) Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 Tentang Keuangan Negara;

---

<sup>40</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta , PT. Raja Grafindo Persada, 2010. hlm. 13.

- d) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
- e) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah;
- f) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan;
- g) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ;
- h) Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) karena Waris dan Hibah Wasiat;
- i) Peraturan Daerah Kota Pariaman Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
- j) Peraturan Walikota Pariaman Nomor 13 Tahun 2011 Tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Wilayah Kota Pariaman;
- k) Peraturan perundang-undangan lainnya yang berhubungan dengan judul proposal.

## 2. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder ini erat kaitannya dengan bahan hukum yang dapat membantu

menganalisis, memahami, menjelaskan bahan hukum primer, antara lain hasil-hasil penelitian, karya tulis dari ahli hukum, serta teori dari para sarjana yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

### 3. Bahan hukum tertier

Bahan hukum tertier yaitu bahan-bahan yang memberi petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer atau bahan hukum sekunder, bahan hukum tertier berupa yang berasal dari kamus, ensiklopedia, majalah, surat kabar, dan sebagainya.

## 4. Teknik Pengumpulan Data

### a) 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 bagaimana Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Penerapan *Self Assessment System* Pada Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Di Kota Pariaman. Wawancara dilakukan beberapa kali sesuai dengan keperluan penelitian.

b) Studi Kepustakaan

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

**5. Teknik Analisis Data**

Data primer yang telah berhasil dikumpulkan dari para nara sumber baik secara wawancara maupun daftar pertanyaan akan dianalisa 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 dianalisa dan diteliti serta menjelaskan uraian secara logis.

