

**PENERAPAN PRINSIP *SELF ASESMENT SYSTEM* PADA BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DALAM
TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN
DI KABUPATEN AGAM**

A. Latar Belakang

Sebelum diamandemen, Pasal 23 ayat (2) Undang Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya dalam penelitian ini disebut sebagai UUD 1945) menyatakan bahwa segala pajak untuk keperluan Negara harus berdasarkan Undang Undang. Ketentuan ini mengandung asas legalitas yang meletakkan kewenangan pada Negara untuk memungut pajak kalau Negara membutuhkannya, tetapi dengan syarat harus berdasarkan Undang-Undang.¹ Pada saat UUD 1945 telah diamandemen, ternyata ketentuan mengenai pajak mengalami perubahan yang sangat mendasar. Hal ini dapat dilihat pada Pasal 23A UUD 1945, yang menyatakan bahwa Pajak dan Pungutan yang bersifat memaksa untuk keperluan Negara diatur dengan Undang-Undang. Pasal 23A UUD 1945 tetap melanjutkan asas legalitas yang awalnya dari Pasal 23 ayat (2) UUD 1945, sekalipun demikian tetap ada perubahan yang mendasar karena bukan hanya pajak melainkan pungutan yang bersifat memaksa harus diatur juga dengan undang-undang.²

¹ Muhammad Djafar Saidi, *Pembaharuan Hukum Pajak*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm.5.

² *Ibid*, hlm. 7.

Bagi Negara Kesatuan Republik Indonesia dalam hal ini sedang meningkatkan pembangunan disegala bidang menuju masyarakat yang adil dan makmur sesuai dengan tujuan pembangunan nasional, maka pajak merupakan salah satu sumber dari pendapatan Negara yang sangat penting, oleh karena itu UUD 1945 menempatkan kewajiban perpajakan sebagai salah satu perwujudan kewajiban Negara yang merupakan sarana peran serta dalam pembiayaan negara dan pembangunan nasional guna tercapainya masyarakat adil dan makmur serta sejahtera.³ Indikator masyarakat yang dapat dikatakan adil dan makmur ini salah satunya adalah adanya tempat tinggal atau dikenal dengan sebutan rumah. Rumah merupakan sebuah bangunan yang didirikan di atas tanah dan dihuni oleh beberapa orang dipergunakan untuk tempat istirahat setelah menjalani berbagai aktifitas pekerjaan. Tanah dan atau bangunan bagi subjek hukum merupakan hal yang sangat penting, untuk mendapatkan tanah dan atau bangunan maka subjek hukum melakukan terlebih dahulu perbuatan hukum yaitu jual beli.

Jual beli menurut Pasal 1457 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (selanjutnya dalam penelitian ini disebut sebagai KUH Perdata) adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Pada dasarnya terjadinya kontrak jual beli antara penjual dan pembeli adalah pada saat terjadinya persesuaian kehendak dan pernyataan antara mereka tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun

³ Iwan Mulyawan, *Panduan Pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (sesuai dengan Undang Undang No.28 Tahun 2009)*, Mitra Wacana Media, Jakarta, 2010, hlm.1.

harganya belum dibayar lunas (Pasal 1458 KUH Perdata).⁴ Pada saat subjek hukum melakukan perbuatan jual beli atas tanah dan atau bangunan, maka saat itu juga negara memberikan kewajiban kepada subjek hukum untuk membayarkan pajak terlebih dahulu, oleh karena itu bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan yang mendapat keuntungan ekonomis dari pemilikan suatu tanah dan atau bangunan sehingga dianggap wajar apabila diwajibkan untuk menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada negara melalui pajak.⁵

Pajak adalah perikatan oleh wajib pajak dengan Negara tanpa adanya tegenprestasi secara langsung dan bersifat memaksa sehingga penagihannya bersifat memaksa.⁶ Pajak merupakan perikatan yang lahir dari undang undang yang bernuansa public sehingga bersifat memaksa. Pajak memiliki sifat yang memaksa yang mana terlihat dari aspek penagihannya dengan disertai ancaman hukuman berupa sanksi administrasi maupun sanksi pidana bagi pihak yang melanggarnya. Secara umum pajak dapat diartikan sebagai pungutan yang dilakukan oleh pemerintah berdasarkan peraturan per undang undangan yang hasilnya digunakan untuk pembiayaan pengeluaran umum pemerintah yang balas jasanya tidak langsung dirasakan oleh rakyat.⁷ Adapun pajak berbeda dengan retribusi, yang mana dalam hal ini retribusi merupakan pungutan oleh pejabat

⁴ Salim, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hlm. 49.

⁵ Muda Markus, *Perpajakan Indonesia: Suatu Pengantar*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2005, hlm.444-445.

⁶ M.Djafar Saidi, *Pembaharuan Hukum Pajak edisi revisi*, Rajawali Pers, Jakarta, 2011, hlm.30.

⁷ Rusel Butarbutar, *Hukum Pajak Indonesia dan Internasional (P3B/Tax Treaty, Transfer Pricing, Tax Avoidance, Tax Evasion, Tax Amnesty)*, Gramata Publishing, Bekasi, 2017, hlm. 2.

retribusi kepada wajib retribusi yang bersifat memaksa dengan tegenprestasi secara langsung dan juga dapat dipaksakan penagihannya.⁸

Pada proses transaksi jual beli atas tanah dan atau bangunan akan dikenakan dua pajak yaitu Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya dalam penelitian ini disebut sebagai BPHTB) untuk pihak pembeli dan Pajak Penghasilan (PPh) untuk pihak penjual. Pada saat proses penandatanganan Akta Jual Beli, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya dalam penelitian ini disebut sebagai PPAT) akan meminta para pihak untuk memperlihatkan bukti setoran pajak BPHTB dan PPh. Hal ini sesuai dengan aturan hukum yaitu terdapat pada Pasal 73 ayat (1) Peraturan Daerah Kabupaten Agam Nomor 7 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah, menyatakan bahwa: Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak, kecuali transaksi yang NPOP dibawah atau sama dengan NPOPTKP.

Aturan Hukum yang mengatur tentang BHTB ini dimulai dari Undang Undang Nomor 21 Tahun 1997, kemudian diubah menjadi Undang Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB. Pengaturan selanjutnya diatur juga dalam Undang Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retrubusi Daerah, yang kemudian dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi dikarenakan dikeluarkannya Undang Undang Baru yaitu Undang Undang

⁸ *Ibid.* hlm.31.

Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintahan Pusat dan Pemerintahan Daerah.

BPHTB menurut Pasal 1 angka 37 Undang Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, menyatakan bahwa BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. BPHTB ditinjau dalam Pasal 1 angka 9 Peraturan Bupati Agam Nomor 55 Tahun 2019 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan menyatakan bahwa BPHTB adalah Pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. BPHTB merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Hak atas tanah adalah hak atas tanah termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya sebagaimana dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.⁹ Dari beberapa pengertian secara hukum inilah BPHTB dikategorikan sebagai Pajak bukan Retribusi.

BPHTB ini termasuk jenis pajak Kabupaten atau Kota. Pajak Kabupaten/Kota merupakan pajak daerah yang merupakan kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang undang, dengan tidak mendapatkan imbalan

⁹ Eka Susanti, *Problematika Dalam Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Di Kota Padang*. Jurnal Cendekia Hukum, Volume 5 nomor 2, 2020, hlm.334.

secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hasil penerimaan BPHTB merupakan penerimaan Negara yang sebagian besar diserahkan kepada Pemerintah Daerah untuk meningkatkan pendapatan daerah guna membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan dalam rangka memantapkan otonomi daerah. Menurut Pasal 44 ayat (2) Undang Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, menyatakan bahwa objek dari Pajak BPHTB ini adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan. Adapun perolehan hak atas tanah dan bangunan ini meliputi :

1. Pemindahan Hak, yang disebabkan karena: jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukan pembeli dalam lelang, pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, hadiah.
2. Pemberian Hak Baru, yang disebabkan karena : kelanjutan pelepasan hak dan diluar pelepasan hak.

Pemungutan pajak BPHTB setelah diundangkannya Undang Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (selajutnya dalam penelitian ini disebut sebagai Undang Undang PDRD), dan kemudian diundangkan Undang Undang Baru yang mencabut Undang Undang PDRD yaitu Undang Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, membawa perubahan

yang sangat signifikan, yaitu mengubah status pemungutan BPHTB yang awalnya merupakan pajak pemerintah pusat menjadi pajak pemerintahan daerah Kabupaten atau Kota.

Akibat hukum yang ditimbulkan dengan adanya uraian diatas adalah terdapat dalam Pasal 5 Ayat (2) Undang Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah yang menyatakan bahwa BPHTB dalam proses pembayarannya berdasarkan perhitungan sendiri oleh Wajib Pajak. Hal ini juga diatur didalam Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak Daerah Yang Dipungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah atau Dibayar Sendiri Oleh Wajib Pajak yang menjadi landasan hukum untuk berpijak dalam hal pemungutan BPHTB. Pada Pasal 4 peraturan pemerintah ini menyatakan bahwa pajak BPHTB dipungut dengan metode *Self Assessment System* yaitu wajib pajak yang menghitung dan membayarkan sendiri pajak yang terutang. *Self Assessment System* adalah suatu system perpajakan dimana inisiatif untuk memenuhi kewajiban perpajakan ada ditangan wajib pajak.¹⁰ Dalam tata cara ini kegiatan pemungutan pajak diletakan pada aktivitas masyarakat itu sendiri yaitu wajib pajak diberi kepercayaan untuk¹¹ :

1. Menghitung sendiri pajak yang terutang;
2. Memperhitungkan sendiri pajak yang terutang;

¹⁰ Safri Nurmanu, *Pengantar Perpajakan*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 2003, hlm.110.

¹¹ Hendra Carmana, *Sistem Self Asesment Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang Berbasis Estimasi di Kota Bandung Dikaitkan Dengan Asas Kepastian Hukum*, Syiar Hukum Jurnal Ilmu Hukum, Volume 18 nomor 2, 2020, hlm.154.

3. Membayar sendiri pajak yang harus dibayar;
4. Melaporkan sendiri jumlah pajak yang terutang;
5. Fiskus tidak ikut campur dan hanya mengawasi.

Ketentuan hukum ini pun sejalan dengan Peraturan Daerah Kabupaten Agam Nomor 7 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah, yang mana menyatakan bahwa BPHTB dihitung dan dibayarkan sendiri oleh wajib pajak dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) yang berfungsi sebagai Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD).

Dasar Pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak. Nilai Perolehan Objek Pajak menurut Pasal 46 ayat (2) huruf a Undang Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintahan Pusat dan Pemerintahan Daerah, dalam hal jual beli adalah Harga Transaksi. Nilai Perolehan Objek Pajak dalam hal jual beli menurut Peraturan Daerah Kabupaten Agam Nomor 7 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah yaitu berdasarkan Harga Transaksi. Adapun harga transaksi disini adalah harga yang telah disepakati pihak pembeli dan pihak penjual pada saat transaksi jual beli dilakukan, dari harga transaksi ini lah yang nanti akan dihitung oleh wajib pajak untuk membayar pajak BPHTB.

Pada Kabupaten Agam, Provinsi Sumatera Barat perhitungan untuk pajak BPHTB adalah Harga Transaksi dikurangi dengan Rp.60.000.000 hasil tersebut kemudian dikalikan dengan angka 4%, maka hasil itulah yang akan dijadikan besaran pajak BPHTB itu. Angka Rp. 60.000.000 (enam puluh juta rupiah) ini adalah Nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak. Angka 4% ini

merupakan tarif BPHTB yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Agam Nomor 7 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah.

Dalam praktik hukumnya penetapan pajak BPHTB di Kabupaten Agam tidak menggunakan harga transaksi sebagaimana yang telah ditentukan dalam peraturan per undang undangan yang ada, dimana dalam hal ini ketika pihak pembeli dan penjual sepakat untuk menentukan harga jual beli, kemudian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menuliskan harga tersebut untuk diajukan permohonan pembayaran pajak BPHTB di kabupaten Agam, maka pegawai Badan Keuangan Daerah Kabupaten Agam cenderung untuk mengganti atau menukar harga jual beli tersebut berdasarkan harga pasar yang ditetapkan di Kabupaten Agam itu sendiri.¹² Badan Keuangan Daerah Kabupaten Agam lebih cenderung untuk menggunakan nilai pasar dalam transaksi jual beli dari pada harga transaksi jual beli itu sendiri, dimana dalam hal ini ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 46 ayat (2) huruf a Undang Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah menyatakan bahwa Dasar Pengenaan BPHTB dalam hal Jual Beli adalah Harga Transaksi. Ketentuan hukum ini juga sejalan dengan Peraturan Kabupaten Agam Nomor 7 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah, yang mana menyatakan bahwa Dasar Pengenaan BPHTB di Kabupaten Agam dalam hal jual beli adalah Harga Transaksi. Verifikasi sebagai penentu nilai jual terhadap transaksi jual beli menimbulkan

¹² Hasil wawancara dengan Notaris/PPAT Dr. LENNY AGUSTAN, SH.Mkn. pada tanggal 2 Agustus 2022 pukul 10.30 WIB.

ketidakadilan terhadap wajib pajak, dimana hasil verifikasi seringkali nilai jual yang ditentukan oleh Dinas Pendapatan Daerah jauh lebih tinggi dari nilai yang sebenarnya dan surat pemberitahuan (SPT) yang diisi dan dilaporkan oleh wajib pajak sulit terdeteksi kebenarannya sehingga membuat wajib pajak mengalami kesusahan dalam pembayaran secara online.¹³

Dari uraian diatas, Prilaku hukum Badan Keuangan Daerah Kabupaten Agam jelas sangat bertentangan dengan prinsip *Self Assessment System*, dimana dalam hal ini pajak BPHTB untuk transaksi jual beli didasarkan dengan harga transaksi itu sendiri, dari nilai transaksi inilah nantinya wajib pajak akan menghitung dan membayar pajak BPHTB, sedangkan dalam praktik hukumnya untuk menetapkan pajak BPHTB ini Badan Pendapatan Keuangan Daerah Kabupaten Agam lebih memakai nilai pasar itu sendiri. Hal ini jelas telah terjadi ketidak sesuaian antara Das Sein dengan Das Solen, dimana dalam Das Sollen menyatakan bahwa dalam pajak BPHTB dipergunakan *Self Asesment System* untuk memungut pajak BPHTB dengan berdasarkan harga transaksi jual beli, sedagkan dalam *law in Action* atau Das Sein nya dalam praktik ditengah kehidupan masyarakatnya cenderung untuk menggunakan harga pasar dalam penentuan pajak BPHTB di Kabupaten Agam tanpa mempergunakan prinsip *Self Asesment System*.

Ditinjau dari aspek sosiologis bagi pemerintah daerah akan memperhambat proses pelayanan dan realisasi pajak, karena dari aspek

¹³ Anak Agung Triana Putri, *Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Di Kota Denpasar*, Jurnal Kontruksi Hukum, Volume 2 nomor 3, 2021, hlm. 454.

tersebut wajib pajak akan seringnya pembayaran yang tidak tepat waktu, hal ini disebabkan Pelaksanaan verifikasi juga memerlukan waktu, tentu saja akan mempengaruhi lamanya proses pendaftaran pengalihan hak atas tanah dan bangunan di Badan Pertanahan Nasional (BPN), sehingga akan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pihak yang bertransaksi.¹⁴ Hal ini juga terjadi di Kabupaten Agam, dimana dalam kasus ini para pihak bisa menunggu selama 3 minggu atau lebih untuk menerima hasil persetujuan harga jual beli yang diperiksa oleh pegawai Badan Keuangan Daerah Kabupaten Agam¹⁵, dengan memakan waktu yang cukup lama, akan berdampak pula kepada jangka waktu penyelesaian proses balik nama di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Agam, yang mana syarat diprosesnya balik nama sertifikat di Kantor BPN adalah bukti telah membayar Pajak BPHTB dan Pajak Penghasilan (PPh). Ketidakpastian nilai pajak penghasilan terutang membawa dampak kepada pihak pembeli yang memiliki kewajiban pembayaran BPHTB.¹⁶ Fenomena hukum tersebut juga terjadi dalam penelitian ini, dimana adanya ketidaksesuaian harga yang ditetapkan, ditambah lagi dengan adanya pergantian harga yang ditentukan oleh pegawai Badan Keuangan Daerah Kabupaten Agam, yang mana harga yang disepakati

¹⁴ Zakiyatun Niyah, *Relevansi Acuan Yuridis Nilai Perolehan Objek Pajak dan Hasil Verifikasi Lapangan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Batu Terhadap Pasal 7 Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2011*, Jurnal Mahasiswa Hukum, 2016, hlm. 9.

¹⁵ Hasil wawancara dengan Notaris/PPAT Dr. LENNY AGUSTAN, SH.Mkn. pada tanggal 2 Agustus 2022 pukul 10.30 WIB

¹⁶ I Gusti Ngurah Bagus Maha Iswara, *Kepastian Hukum Pengenaan Pajak Penghasilan Transaksi Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan*, Jurnal Hukum Prasada, volume 6 nomor 1, 2019, hlm.46.

para pihak tidak diberlakukan atau tidak dipakai. Hal ini tentu dapat dikatakan bahwasanya dengan adanya ikut campur tangan pegawai Badan Keuangan Daerah di Kabupaten Agam dalam hal penetapan harga Transaksi Jual Beli, jelas penerapan *Self Aessment System* patut dipertanyakan apakah sudah terlaksana dengan baik atau belum.

Maka dari itu peneliti ingin melakukan penelitian dengan judul:

“Penerapan Prinsip *Self Aessment System* Pada (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah dan atau Bangunan di Kabupaten Agam.”

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana penerapan Prinsip *Self Aessment System* pada BPHTB dalam transaksi jual beli tanah dan atau bangunan di Kabupaten Agam?
2. Apa yang menjadi Pertimbangan Penetapan Nilai Harga Jual Beli tanah dan atau bangunan yang ditetapkan oleh Badan Keuangan Daerah Kabupaten Agam?
3. Bagaimana kepastian hukumnya terkait penetapan nilai harga jual beli yang ditetapkan oleh Badan Keuangan Daerah Kabupaten Agam?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui penerapan prinsip *Self Aessment System* pada Pajak BPHTB dalam transaksi jual beli di Kabupaten Agam.
2. Untuk mengetahui pertimbangan apa saja dalam proses penetapan nilai harga jual beli yang ditetapkan oleh Dinas Keuangan Daerah Kabupaten Agam.

3. Untuk mengetahui kepastian hukum terkait penetapan harga jual beli yang ditetapkan oleh Badan Keuangan Daerah Kabupaten Agam.

D. Manfaat Penelitian

Secara garis besar dan sesuai dengan tujuan penelitian, maka Adapun manfaat dari penelitian ini dibagi menjadi 2 yaitu :

1. Manfaat Teoritis, yakni:

- a) Memenuhi persyaratan dalam menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Andalas guna menacapai Gelar Magister Kenotariatan (MKn).
- b) Untuk menambah pengetahuan penulis, terutama untuk mengembangkan Ilmu Pengetahuan yang telah penulis peroleh selama dibangku perkuliahaan.
- c) Sebagai referensi bagi para peneliti berikutnya, khususnya yang melakukan penelitian dalam masalah yang sama sehingga dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan yang ada, khususnya dibidang Kenotariatan.

2. Manfaat Praktis, yakni:

- a) Dapat memberikan gambaran dan informasi tentang penerapan Prinsip *Self Asesment System* pada BPHTB dalam transaksi Jual Beli di Kabupaten Agam.
- b) Hasil penelitian ini diharapkan akan menjadi sumbangan pemikiran bagi penegak hukum dan praktisi hukum khususnya bagi PPAT.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelitian kepustakaan yang penulis lakukan terkait dengan judul diatas, penulis menemukan adanya penelitian yang sebelumnya terkait dengan judul penulisan diatas, yaitu :

1. Thesis yang ditulis oleh Ronal Ravianto pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung tahun 2017 dengan judul “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan Pendekatan *Self Asesment System*” berdasarkan dari latar belakang masalah maka dirumuskan permasalahannya sebagai berikut:
 - a. Bagaimanakah dinamika pengelolaan BPHTB setelah dialihkan menjadi pajak daerah?
 - b. Bagaimanakah peran PPAT untuk mendukung pelaksanaan Peraturan Daerah Surakarta No.13 Tahun 2010 terhadap penerapan system *Self Asessment* pada pemungutan BPHTB dalam transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan?
2. Thesis yang ditulis oleh Agung Aulya,SH pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas tahun 2021 dengan judul “Penetapan Harga Transaksi atas Tanah dan Bangunan Berdasarkan Peraturan Walikota Padang Nomor 86 Tahun 2020 berdasarkan dari latar belakang masalah maka dirumuskan permasalahannya sebagai berikut:

- a. Bagaimanakah penetapan harga transaksi jual beli atas tanah dan bangunan berdasarkan Peraturan Walikota Padang Nomor 86 Tahun 2020?
- b. Bagaimanakah kendala dalam menentukan harga dan transaksi atas jual beli tanah dan bangunan Oleh Badan Pendapatan Kota Padang?

Adapun yang membedakan penelitian yang akan penulis teliti dengan penelitian sebelumnya adalah penerapan prinsip dari *Self Assesment System* dalam transaksi jual beli itu sendiri, dan locus atau tempat penelitian disini adalah kabupaten Agam Provinsi Sumatera Barat. Sehingga penelitian ini telah memenuhi syarat Novelty (kebaharuan) dalam sebuah penelitian.

F. Kerangka Teoritis dan Kerangka Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Perkembangan ilmu hukum tidak terlepas dari sebuah teori hukum sebagai landasannya dan dari teori hukum adalah untuk menjelaskan nilai nilai hukum dan postulat postulatnya hingga dasar-dasar filsafatnya yang paling dalam, sehingga penelitian ini tidak terlepas dari teori-teori ahli hukum yang dibahas dalam Bahasa dan system pemikiran para ahli hukum sendiri.¹⁷ Kerangka Teori merupakan landasan dari teori atau dukungan teori dalam membangun atau memperkuat kebenaran dari permasalahan yang dianalisis.¹⁸

¹⁷ Lawrence M Friedman, *Teori dan Filsafat Umum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1996, hlm. 2.

¹⁸ M.Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm. 80.

Rumusan diatas mengandung 3 hal yang penting yakni¹⁹ :

1. Teori merupakan seperangkat proposisi yang terdiri atas variable-variabel yang terdefinisikan dan saling berhubungan.
2. Teori Menyusun antar hubungan seperangkat variable dan dengan demikian merupakan suatu pandangan sistematis mengenai fenomena-fenomena yang dideskripsikan oleh variable itu.
3. Teori itu menjelaskan fenomena.

Dalam hal ini teori dan asas yang dapat digunakan adalah :

a) Teori Kepastian Hukum

Hukum bertugas untuk menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk ketertiban masyarakat.²⁰ Tanpa adanya kepastian hukum, orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya dan akhirnya menimbulkan keresahan.²¹ Kepastian hukum identik dengan adanya suatu kekuasaan hukum bagi suatu hal yang dijadikan dasar berpijak bagi subjek hukum dalam hal melakukan perbuatan hukum. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam peraturan per undang undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang untuk itu, sehingga aturan aturan

¹⁹ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm. 43.

²⁰ Sudikno Mertokusumo, *Mengenai Hukum Suatu Pengantar*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2010, hlm. 208.

²¹ *Ibid*, hlm. 209.

itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

Lon Fuller didalam bukunya yang berjudul *Tahune Morality of Law* mengajukan 8 asas yang harus dipenuhi oleh hukum, yang jika tidak dipenuhi, maka hukum akan gagal untuk disebut sebagai hukum. Adapun kedelapan asas tersebut adalah :

1. Suatu system hukum yang terdiri dari peraturan peraturan, tidak berdasarkan putusan putusan sesaat untuk hal tertentu.
2. Peraturan tersebut diumumkan kepada public.
3. Tidak berlaku surut, karena akan merusak integritas system.
4. Dibuat dalam rumusan yang dimengerti oleh umum.
5. Tidak boleh ada peraturan yang saling bertentangan.
6. Tidak boleh menuntut suatu tindakan yang melebihi apa yang biasa dilakukan.
7. Tidak boleh sering di ubah-ubah.
8. Harus ada kesesuaian antara peraturan dan pelaksana sehari hari.

Sehingga dapat dikatakan bahwa kepastian hukum adalah suatu teori yang dipergunakan untuk mengetahui secara tepat dan benar tentang aturan apa yang berlaku dan apa yang dikehendaki dari padanya. Hukum harus memberikan jaminan kepastian tentang aturan hukum yang bertujuan untuk tercapainya keadilan bagi setiap subjek hukum.

Menurut Van Apeldoorn kepastian hukum meliputi dua hal yakni:²²

- 1) Kepastian hukum adalah hal yang dapat ditentukan (*bepaalbaarheid*) dari hukum, dalam hal-hal yang kongkrit. Pihak pihak pencari keadilan ingin mengetahui apakah hukum adalah suatu keadaan atau hal tertentu, sebelum memulai dengan perkara.
- 2) Kepastian hukum berarti pula keamanan hukum , artinya melindungi para pihak terhadap kewenangan kewenangan hakim. Pada dasarnya kepastian hukum berkaitan erat dengan suatu perjanjian yang dibuat oleh notaris berupa sebuah akta.

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati. Tujuan hukum memang tidak hanya keadilan, tetapi juga adanya kepastian hukum dan kemanfaatan, yang mana hakekatnya hukum memang harus mengakomodasi ketiganya.

²² Lj.Van Apeldoorn *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradya Paramita, Jakarta, 1996, hlm. 12.

b) Teori Self Aessment System

Merupakan teori yang terkait tentang system pemungutan pajak dimana dalam hal ini dikatakan bahwa *Self Aessment System* adalah system pemungutan yang memberikan wewenang kepada wajib pajak untuk menghitung, melaporkan sendiri dan membayarkan sendiri pajak yang terhutang. Pejabat pajak bersifat pasif dan wajib pajak bersifat aktif. Keaktifan wajib pajak sangat dibutuhkan untuk menghitung, melapor dan menyetor jumlah pajak yang terhutang. Keaktifan wajib pajak sangat dibutuhkan untuk memenuhi kewajiban berupa mengisi secara benar, jelas dan lengkap dan menandatangani surat pemberitahuan.

Pada teori ini juga terdapat asas asas dalam hal pemungutan pajak itu sendiri, yakni :

1. Asas *Equality* (Asas Persamaan), asas ini menekankan bahwa pada warga Negara atau wajib pajak tiap Negara seharusnya memberikan sumbangannya kepada Negara sebanding dengan kemampuan mereka masing masing.²³
2. Asas *Certainty* (Asa Kepastian), asas ini menekankan bahwa wajib pajak harus jelas dan pasti tentang waktu, jumlah dan cara pembayaran pajak, dalam asas ini kepastian hukum sangat dipentingkan terutama mengenai subjek dan objek pajak.

²³ Bohari, *Pengantar Hukum Pajak*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm. 41.

3. Asas *Conveniency Of Payment* (Asas menyenangkan). Asas ini menekankan bahwa pajak seharusnya dipungut pada waktu dan cara yang paling menyenangkan bagi wajib pajak.
4. Asas *Low Cost of Collection* (Asas Efisiensi). Asas ini menekankan bahwa biaya pemungutan pajak tidak boleh lebih dari hasil pajak yang akan diterima. Pemungutan pajak harus disesuaikan dengan kebutuhan Anggaran Belanja Negara.

c) Teori Hirarki Peraturan Per Undang Undangan

Membicarakan atau membahas tentang Hirarki Peraturan Per Undang Undangan ini tidak akan terlepas dari sebuah teori yang dikemukakan oleh Hans Kelsen dan Hans Nawiasky yang mendasari model tata urutan yang dianut oleh bangsa Indonesia. Teori Nawiasky dikenal dengan *Teori Von Stufenufbau derrechtsordnung*, yang menyatakan susunan norma hukum terdiri atas:

1. *Staatsfundamentalnorm* / Norma Fundamental Negara.
2. *Staatsgrundgesetz* / Aturan Dasar Negara.
3. *Formell gesetz* / Undang Undang Formal.
4. *Verordnung en autonome satzung* / Peraturan Pelaksana dan Peraturan Otonom.

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya *Stufen Teory*²⁴ menyatakan bahwa norma itu berjenjang dan berlapis dalam suatu hirarki, dalam arti norma

²⁴ Maria Farida Indrati S, *Ilmu Per-Undang-Undangan*, Kanisius, Yogyakarta, 2007, hlm.41.

yang lebih rendah bersumber dan berlaku berdasarkan norma yang lebih tinggi. Norma tersebut akan terus membentuk suatu tingkatan hingga norma teratas yang sudah tidak dapat ditelusuri lebih lanjut, bersifat hipotesis, fiktif yang disebut sebagai norma dasar atau *Grundnorm*, sehingga dapat dimaknai sebagai berikut:

- a. Peraturan per Undang Undangan yang lebih rendah harus bersumber atau memiliki dasar hukum dari suatu peraturan per Undang Undangan yang lebih tinggi.
- b. Isi atau materi muatan peraturan per Undang Undangan yang lebih rendah tidak boleh menyimpangi atau bertentangan dengan peraturan per Undang Undangan yang lebih tinggi.

A.Hamid S.Attamimi, kemudian menerapkannya pada struktur tata hukum di Indonesia dan mengemukakan suatu struktur tata hukum Indonesia, sebagai berikut:²⁵

- a. *Staatsfundamentalnorm* : Pancasila (Pembukaan UUD RI 1945)
- b. *Staatsgrundgesetz* : Batang Tubuh UUD RI 1945, Tap MPR, dan Konvensi Ketatanegaraan.
- c. *Formell gesetz* : Undang Undang.

²⁵ A. Hamid S. Attamimi, Peranan Keputusan Presiden Republik Indonesia dalam Penyelenggaraan Pemerintahan Negara: Suatu Studi Analisis Mengenai Keputusan Presiden yang Berfungsi Pengaturan dalam Kurun Waktu Pelita I–Pelita IV, Disertasi Ilmu Hukum Fakultas Pascasarjana Universitas Indonesia, Jakarta, 1990, hlm. 287.

d. *Verordnung en Autonome Satzung* : secara hirarkinya mulai dari Peraturan Pemerintah hingga Peraturan Daerah Bupati/walikota.

Adapun alasan peneliti memakai teori ini dalam penelitian, karena terdapat inkonsistensi penerapan prinsi *self assessment system*, dimana dalam peraturan per Undang Undangan terkait BPHTB ini pemungutannya didasarkan pada perhitungan sendiri oleh subjek pajak, akan tetapi pada Badan Keuangan Kabupaten Agam lebih memakai harga pasar dalam penentuan nilai BPHTB itu sendiri.

2. Kerangka Konseptual.

Konsep berasal dari kata lain, yaitu *Conceptus* yang memiliki arti sebagai suatu kegiatan atau proses berpikir, daya berfikir khususnya penalaran dan pertimbangan.²⁶ Konsep yang merupakan kumpulan dari arti arti yang berkaitan dengan sebuah istilah.²⁷ Suatu kerangka Konsepsional merupakan hal yang dapat menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus yang ingin diteliti.²⁸

Untuk menyatukan presepsi mengenai penggunaan istilah yang dipakai dalam penelitian ini, maka penulis memberikan pembatasan tentang istilah istilah yang terkandung didalam judul penelitian ini, yakni:

a) Penerapan

²⁶ Qomaruddin dan Yooke Tjuparnah Komaruddin, *Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah*, Bumi Aksara, Jakrta, 2000, hlm.122.

²⁷ Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hlm. 132.

²⁸ H.T Sairchild, *Dalam ringkasan Metodologi Penelitian Empris*, Indhil-Co, Jakarta, 1990, hlm.83.

Penerapan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah suatu proses, cara, atau pemasangan atau pemanfaatan. Penerapan atau Implementasi dalam kamus besar bahasa indonesia diartikan dengan penerapan atau pelaksanaan, penerapan merupakan kemampuan menggunakan materi yang telah dipelajari kedalam situasi kongkret atau nyata. Jika dikaitkan dengan judul penelitian ini, maka penerapan disini dapat diartikan sebagai suatu implementasi atau pelaksanaan dari sebuah prinsip yang akan menjadi pedoman dalam hal pemngutan pajak.

b) Prinsip *Self Assesment System*

System *Self Asessment* mengandung konsekuensi terhadap pejabat pajak dan wajib pajak dalam kaitan penerapannya. Pejabat pajak hanya bersifat pasif dan wajib pajak bersifat aktif. Keaktifan wajib pajak adalah menghitung, memperhitungkan, melaporkan dan menyetorkan jumlah pajak yang terutang.²⁹

Pejabat Pajak tidak terlibat dalam penentuan jumlah pajak yang terutang sebagai beban yang dipikul oleh wajib pajak, melainkan hanya mengarahkan bagaimana cara wajib pajak dalam pemenuhan kewajibannya dan menjalankan hak agar tidak terjadi pelanggaran hukum. Penerapan system *Self Asessment* dapat ditemukan dalam Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai, Pajak Penjualan atas barang mewah, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

²⁹ Muhammad Djafar Saidi, 2007, *Pembaharuan Hukum Pajak*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm.145.

c) BPHTB

Menurut Pasal 1 angka 37 Undang Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh pribadi atau badan hukum sebagai subjek hukum.

BPHTB berbeda dengan PBB, walaupun keduanya menggunakan istilah tanah (bumi dan bangunan) sebagai objek yang dibolehkan kena pajak. Objek BPHTB adalah perolehan hak yang melekat pada tanah dan atau bangunan, sedangkan objek PBB adalah fisik tanah dan atau bangunan itu sendiri.

d) Transaksi Jual Beli

Jual Beli berasal dari terjemahan dari *Contract of sale*. Jual beli diatur dalam Pasal 1457- 1450 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Adapun yang dimaksud Jual Beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata adalah persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Pada dasarnya, terjadinya kontrak jual beli antara pihak penjual dan pembeli adalah pada saat terjadinya persesuaian kehendak dan pernyataan antara mereka tentang barang dan harga. Inti dari jual beli ini adalah adanya penyerahan barang

dan adanya pembayaran harga yang telah disepakati. Adapun unsur unsur dari transaksi jual beli ini adalah :

- a. Adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli. Subjek hukum dapat berupa orang per orang atau badan hukum.
- b. Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai barang dan harga barang.
- c. Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pihak pembeli.
- e) Tanah dan Bangunan

Pengertian Tanah Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah :

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali.
2. Keadaan bumi disuatu tempat.
3. Permukaan bumi yang diberi batas.
4. Bahan bahan dari bumi.

Pengertian Bangunan menurut Pasal 1 angka 35 Undang Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, bangunan adalah konstruksi tekni yang ditanam atau dilekatkan secara tetap diatas permukaan Bumi dan dibawah Permukaan Bumi.

G. Metode Penelitian

Menurut Soerjono Soekanto penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari sesuatu atau beberapa gejala hukum

tertentu dengan jalan menganalisisnya, disamping itu juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap factor hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan permasalahan yang timbul didalam gejala yang bersangkutan.³⁰

Berdasarkan batasan-batasan diatas, maka dapat diambil kesimpulan bahwa dengan menggunakan metode maka seseorang mampu untuk menemukan dan menganalisa permasalahan hukum yang ada sehingga mendapatkan jawaban yang memiliki kekuatan yang akurat dan dapat dipertanggungjawabkan. Metode penelitian yang dipergunakan dalam penulisan tesis ini mencakup :

1) Pendekatan dan Sifat Penelitian

Menurut Soerjono Soekanto, penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari suatu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya. Dalam penulisan thesis ini menggunakan jenis metode penelitian Yuridis Empiris, yang terdiri dari penelitian terhadap identifikasi hukum dan penelitian terhadap efektifitas hukum.³¹ Penelitian Yuridis Empiris disebut juga dengan penelitian hukum non Doktrinal karena penelitian ini berupa studi empiris untuk menemukan teori- teori mengenai proses terjadinya dan mengenai proses bekerjanya

³⁰ Soeryono Soekanto, 1981, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hlm. 43.

³¹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum cetakan 3*, UI Press, Jakarta, 2007, hlm. 3.

hukum didalam masyarakat atau dikenal dengan sebutan *Socio Legal Research*.³²

2) Jenis Sumber Data

Jenis dalam penelitian ini dilakukan dengan pengumpulan data primer dan sekunder, yang diuraikan sebagai berikut:

a. Data Primer yaitu data yang diperoleh langsung dari peneliti guna memperoleh data yang berhubungan dengan perumusan masalah. Data yang berkaitan dengan perumusan masalah ini diperoleh dari wawancara. Wawancara merupakan suatu metode data dengan jalan komunikasi yakni dengan melalui kontak atau hubungan pribadi antara pewawancara dengan narasumber, komunikasi tersebut dapat dilakukan secara langsung maupun tidak langsung.³³

b. Data Sekunder yaitu data yang diperoleh melalui penelitian dan studi kepustakaan guna mendapatkan landasan teoritis yang diperoleh melalui membaca, mencatat, mengutip data dari buku buku literature yang berkaitan dengan masalah penelitian.³⁴ Adapun data tersebut yaitu :

1. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang mengikat.³⁵

Terdiri atas:

³² Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 43.

³³ Rianto, *Metodologi Penelitian dan Hukum*, Granit, Jakarta, 2004, hlm. 72.

³⁴ Amirudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT.Raja Garfindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 31.

³⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, hlm. 13.

- 
- a. Undang Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945)
 - b. Kitab Undang Undang Hukum Perdata.
 - c. Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 - d. Undang Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintahan Pusat dan Pemerintahan Daerah.
 - e. Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 Tentang Jenis Pajak Daerah Yang Dipungut berdasarkan Penetapan Kepala Daerah Atau Dibayar Sendiri Oleh Wajib Pajak.
 - f. Peraturan Daerah Kabupaten Agam Nomor 7 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah.
 - g. Peraturan Bupati Agam Nomor 55 Tahun 2019 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan BPHTB.
2. Bahan Hukum Sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti Rancangan Undang-Undang, Penelitian Hukum yang terdahulu, hasil karya dari kalangan hukum.
 3. Bahan Hukum Tersier, yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yakni Kamus Besar Bahasa Indoensia dan Kamus Terminologi hukum.

3) Teknik Pengumpulan Data

Untuk mempermudah pengumpulan data dalam penelitian ini, adapun teknik pengumpulan data dilakukan sebagai berikut:

- a) Wawancara semi terstruktur, yaitu metode pengumpulan data yang digunakan untuk mendapatkan keterangan-keterangan secara lisan melalui Tanya jawab secara terstruktur kepada pihak yang terkait yang berkaitan dengan masalah penelitian si penulis. Peneliti dalam hal ini akan mewawancarai:

1. Badan Keuangan Daerah Kabupaten Agam.
2. Badan Pertanahan Negara Kabupaten Agam
3. Salah satu PPAT di Kabupaten Agam
4. Pembeli / Penjual yang mengalami penukaran nilai BPHTB

- b) Studi Pustaka, yaitu teknik pengumpulan data dengan cara membaca literature literature yang terkait dengan penelitian sipenulis.

4) Pengolahan Dan Analisis Data

- a) Pengolahan Data

Pengolahan data baik data primer maupun data sekunder berkaitan erat dengan system penulisan. Setiap data yang diperoleh dipilih dan disusun sesuai dengan kategorinya masing masing dalam metode penelitian. Kemudian data tersebut dimasukkan kedalam map, yang mana map map ini terbagi kedalam bab-bab dan sub bab yang mempermudah peneliti untuk mengolah nya serta menganalisisnya.

- b) Analisis Data

Analisis merupakan suatu proses mengorganisasikan dan menggunakan data dalam pola, kategori dan satuan uraian dasar sehingga sehingga dapat dirumuskan suatu hipotesa. Analisis data dilakukan untuk menjawab pertanyaan pertanyaan peneliti yang yang dinyatakan dalam rumusan masalah. Adapun analisis yang digunakan untuk penelitian ini adalah analisis kualitatif, yaitu dengan cara menyajikan dan menjelaskan data dalam bentuk kalimat yang tersusun secara sistematis, sehingga memberikan penafsiran dan gambaran yang jelas dan sesuai dengan pokok bahan untuk selanjutnya ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode Deduktif, yakni berpikir dari hal yang umum ke hal yang khusus.

H. Populasi dan Sampel

Populasi adalah keseluruhan atau himpunan objek dengan ciri yang sama. Populasi dapat berupa himpunan orang, benda (hidup atau mati), tempat atau waktu.³⁶ Sampel adalah himpunan bagian atau sebagian dari populasi. Berdasarkan hal tersebut maka peneliti ingin mengambil populasi dalam penelitian ini adalah : Badan Keuangan Daerah Provinsi Sumatera Barat, Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Barat, PPAT di Provinsi Sumatera Barat, sedangkan sampel dari penelitian ini yang akan diteliti lebih lanjut adalah:

1. Badan Keuangan Daerah Kabupaten Agam.

³⁶ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010, hlm.118.

2. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Agam

3. PPAT Lenny Agustan, SH. MKn, PPAT Roni SH, MKN, dan PPAT

Dedi Vestrawan, SH di Kabupaten Agam

Alasan hukum kenapa peneliti mengambil sampel berupa Badan Keuangan Kabupaten Agam, hal ini dikarenakan Kabupaten Agam memiliki daerah yang cukup luas yaitu sekitar 2.265 Km persegi. Berdasarkan laporan Keuangan Kabupaten Agam Tahun 2020 tentang Laporan realisasi Anggaran dan Pendapatan Daerah³⁷, menyatakan bahwa jumlah yang harus dikumpulkan untuk BPHTB sebesar Rp. 4.000.000.000 (empat Milyar Rupiah), sedangkan yang ter realisasikan sebesar Rp. 5.618.069.761 (Lima Milyar Enam Ratus Delapan Belas Juta Enam Puluh Sembilan ribu Tujuh ratus Enam Puluh Satu rupiah), sehingga dapat dikatakan bahwa setiap tahunnya BHTB mengalami kenaikan yang cukup besar hampir dikatakan bisa 100%. Oleh karena adanya peningkatan ini maka peneliti ingin meneliti pajak BPHTB di Kabupaten Agam, selain juga karena adanya penyimpangan dari Das Sein dan Das Sollen sebagaimana yang telah peneliti jelaskan pada bagian Latar Belakang peneliti.

Adapun teknik pengambilan sampel dalam penelitian ini adalah *Purposive Sampling* artinya, metode ini memakai kriteria yang telah dipilih sang peneliti pada menentukan sampel, sehingga dapat dikatakan bahwa sampel dalam penelitian ini dipilih sendiri oleh peneliti, yaitu Badan Keuangan Daerah Kabupaten Agam

³⁷ <https://www.ppida.agamkab.go.id>, diakses tanggal 19 Agustus 2022 pukul 17.39 WIB.