

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, negara dibentuk dengan tujuan untuk 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. Selanjutnya berdasarkan Pasal 18 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut dengan UUD 1945), Negara Kesatuan Republik Indonesia dibagi atas daerah provinsi, dan daerah provinsi dibagi atas daerah kabupaten dan kota. Tiap-tiap provinsi, kabupaten, dan kota mempunyai pemerintahan sendiri. Pemerintah provinsi, kabupaten, dan kota berhak mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan.

Urusan pemerintahan yang menjadi tanggung jawab daerah dilaksanakan berdasarkan asas otonomi, sedangkan urusan pemerintahan yang bukan merupakan tanggung jawab pemerintah daerah dilaksanakan berdasarkan asas dekonsentrasi dan tugas pembantuan. Pelaksanaan urusan pemerintahan dari tingkat pusat hingga daerah merupakan bagian dari kekuasaan pemerintahan yang berada di tangan Presiden sesuai dengan UUD 1945 sehingga tidak dapat berjalan sendiri-sendiri. Hal ini menuntut adanya sinergisme pendanaan atas urusan tersebut dalam rangka pencapaian tujuan bernegara.

Pembagian Negara Kesatuan Republik Indonesia menjadi provinsi, kabupaten/kota, dan pembagian urusan pemerintahan antar pemerintahan tersebut menimbulkan adanya hubungan wewenang dan hubungan keuangan. Sesuai dengan amanat Pasal 18A ayat (2) UUD 1945, hubungan keuangan, pelayanan umum, serta pemanfaatan sumber daya alam dan sumber daya lainnya antara pemerintah dan pemerintah daerah diatur dan dilaksanakan secara adil serta selaras berdasarkan Undang-Undang.

Menurut Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Tanah merupakan faktor pendukung utama kehidupan dan kesejahteraan.¹ Tanah juga merupakan karunia Tuhan Yang Maha Kuasa mempunyai fungsi sosial, kepentingan lainnya untuk memenuhi kebutuhan dasar, lahan usaha atau alat investasi yang menguntungkan. Diatas tanah terletak bangunan yang juga memberikan manfaat ekonomi kepada pemilik.² Sudah sewajarnya bila pemilik dan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan menyerahkan sebagian nilai ekonomis yang diperoleh kepada Pemerintah melalui pembayaran pajak yang disebut dengan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang selanjutnya disebut BPHTB.

Pengenaan pajak sebagaimana ditentukan pada Pasal 23A UUD 1945, salah satu diantaranya jenis pajak adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan.³ BPHTB ini sudah diatur sejak tahun 1924, namun pada saat itu disebut

¹ Soejono, et. al, *Prosedur Pendaftaran Tanah Tentang Hak Milik Sewa Guna dan Hak Guna Bangunan*, Rineka Cipta, Jakarta, 1998, hlm. 1.

² Waluyo, *Perpajakan Indonesia*, Salemba Empat, Jakarta, 2009, hlm. 167.

³ Mardiasmo, *Perpajakan Edisi*, Revisi 2001, Andi Offset, Yogyakarta, 2001, hlm. 27.

Bea Balik Nama Harta Tetap, sebagaimana diatur dalam Ordonansi Bea Balik Nama Harta Tetap 1924 (*Staatblad* 1924 Nomor 291). Kemudian dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Bea Balik Nama atas hak harta tetap berupa hak atas tanah tidak dipungut lagi. Sedangkan ketentuan mengenai pengenaan pajak atas akta pendaftaran dan pemindahan kapal yang didasarkan pada Ordonansi Bea Balik Nama *Staatsblad* 1924 Nomor 291 masih tetap berlaku, dan sebagai pengganti Bea Balik Nama atas hak harta tetap berupa hak atas tanah yang tidak dipungut lagi adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.⁴

Selanjutnya BPHTB ini diatur pada Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, kemudian Undang-Undang tersebut diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan. Setelah diberlakukannya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 selama 1 dekade lebih kemudian pada Tahun 2009 dilakukan pembaharuan dengan menerbitkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah (PDRD), pembaharuan tersebut memberi perubahan besar yaitu dalam pengalihan pemungutan BPHTB yang semula merupakan Pajak Pemerintah Pusat sekarang menjadi Pajak Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota.⁵ Sehingga dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tersebut maka mencabut Undang-Undang sebelumnya. Kemudian pada tahun 2022 dilakukan

⁴ The Liang Gie, *Pertumbuhan Daerah Pemerintahan Daerah di Negara Kesatuan Republik Indonesia*, Gunung Agung, Jakarta, hlm. 44.

⁵ Meilan Agu, Sifrid S. Pengemanan & Robert Lambey, *Evaluasi Penerapan Sistem Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Sebagai Pajak Daerah Pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Minahasa Tenggara*, Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi, Universitas Sam Ratulangi, Manado, Vol. 15, No. 04, 2015, hlm. 231.

pembaruan lagi dengan menerbitkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Undang-Undang tersebut dikeluarkan untuk memberikan pembaharuan terhadap Undang-Undang sebelumnya yaitu Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, tetapi Undang-Undang tersebut belum berjalan sebagaimana mestinya. Karena belum adanya dilakukan pembaharuan terhadap aturan dibawahnya yaitu Peraturan Daerah (Perda) pada masing-masing daerah terutama Kabupaten Solok Selatan dan Kota Pariaman.

Pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah diawali dengan perumusan kebijakan yang dituangkan dalam UU Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD). Dalam Undang-Undang tersebut ditetapkan bahwa BPHTB dialihkan menjadi pajak kabupaten/kota dan mulai berlaku secara efektif pada tanggal 1 Januari 2011. Dengan demikian terdapat waktu satu tahun sejak saat berlakunya UU Nomor 28 Tahun 2009 (1 Januari 2010) dengan saat diberlakukannya BPHTB sebagai pajak daerah.⁶ Pengalihan kewenangan tersebut tidak hanya sebatas pemungutan/penagihan, melainkan juga pada pendataan, penilaian, penetapan, pelayanan yang menyeluruh di samping pengadministrasian yang harus dilaksanakan daerah.⁷

Sebelum resmi menjadi Pajak Daerah, hasil penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan penerimaan negara yang harus dibagi antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah Provinsi dan

⁶ Kementerian Keuangan Republik Indonesia, *Tinjauan Pelaksanaan Pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menjadi Pajak Daerah*, Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan, Jakarta, 2011, hlm. 19.

⁷ Yessie Arisanti, *Kualitas Pelayanan Dan Kepuasan Wajib Pajak*, Jurnal Ilmu Administrasi Negara, Universitas Riau, Pekanbaru, Volume 13, Nomor 4, 2016, hlm. 351.

Kabupaten/Kota. Pemerintah Pusat mendapatkan 20% dari hasil penerimaan BPHTB, sedangkan imbalan pembagian kepada pemerintah daerah sekurang-kurangnya 80% dengan rincian :⁸

1. 16% untuk daerah provinsi yang bersangkutan dan disalurkan ke rekening kas daerah provinsi.
2. 64% untuk daerah kabupaten/kota penghasil dan disalurkan ke rekening kas daerah kabupaten/kota.

BPHTB sebagaimana dijelaskan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah menjelaskan bahwa BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Kemudian Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton mengatakan, bahwa Objek dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dapat berupa tanah (termasuk tanaman di atasnya), tanah dan bangunan, atau bangunan.⁹ Selanjutnya Pasal 85 menyebutkan bahwa Objek Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan meliputi sebagai berikut :

- a. pemindahan hak karena:
 - 1) jual beli; 2) tukar menukar; 3) hibah; 4) hibah wasiat; 5) waris; 6) pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain; 7) pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan; 8) penunjukan pembeli dalam lelang; 9) pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap; 10) penggabungan usaha; 11) peleburan usaha; 12) pemekaran usaha; atau 13) hadiah.
- b. pemberian hak baru karena:
 - 1) kelanjutan pelepasan hak
yaitu pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak.
 - 2) di luar pelepasan hak
yaitu pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara menurut peraturan perundang undangan yang berlaku.

⁸ Meilan Agu, Sifrid S. Pengemanan & Robert Lambey, *Loc. Cit.*

⁹ Wirawan B. Ilyas, Richard Burton, *Hukum Pajak*, Edisi Revisi, Salemba Empat, Jakarta, 2004, hlm. 90.

- (3) Hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
- a. hak milik; b. hak guna usaha; c. hak guna bangunan; d. hak pakai; e. hak milik atas satuan rumah susun; dan f. hak pengelolaan.
- (4) Objek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah objek pajak yang diperoleh:
- a. perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
 - b. negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
 - c. badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;
 - d. orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
 - e. orang pribadi atau Badan karena wakaf; dan
 - f. orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

Penyerahan kewenangan dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah untuk memunggut pajak BPHTB pada daerahnya masing-masing harus berdasarkan Peraturan Daerah (selanjutnya disebut dengan Perda). Untuk itu Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota harus terlebih dahulu menetapkan Perda tentang BPHTB, yang nanti akan menjadi landasan hukum operasional dalam teknis pelaksanaan pengenaan dan pemunggutan pajak BPHTB di daerah Kabupaten/ Kota yang bersangkutan.¹⁰

Setiap daerah kabupaten/kota di Indonesia memiliki Perda tersendiri dalam melakukan pemunggutan BPHTB, termasuk daerah Kabupaten Solok Selatan dan Kota Pariaman beserta dengan aturan lebih lanjutnya melalui Peraturan Bupati (Perbup) dan Peraturan Walikota (selanjutnya disebut Perbup dan Perwako) pada masing-masing daerah tersebut.

Di Solok Selatan melalui Perda Nomor 4 Tahun 2021 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak

¹⁰ MARIHOT PAHALA SIAHAAN, *Pajak Daerah & Retribusi Daerah*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010, hlm. 580.

Atas Tanah Dan Bangunan, pada Pasal 5 Huruf (a) menetapkan tarif BPHTB terhadap Pemindahan Hak karena jual beli yang diberikan untuk orang pribadi, ditetapkan sebesar 2,5% (dua koma lima persen). Di Kota Pariaman sesuai Perda Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, pada Pasal 5 menetapkan bahwa besaran tarif BPHTB yang ditetapkan sebesar 5 % (lima persen), ini diberlakukan untuk semua perolehan hak atas tanah dan bangunan termasuk pemindahan hak melalui jual beli yang diberikan kepada orang pribadi. Dengan dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), kemudian Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dalam hal jual beli adalah harga transaksi. Kemudian untuk besaran Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan sebesar Rp 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk wilayah Solok Selatan dan wilayah Pariaman menetapkan sebesar Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak termasuk orang pribadi.

Selanjutnya dalam sistem dan prosedur pemungutan BPHTB pada wilayah Kabupaten Solok Selatan dan Kota Pariaman, diatur berdasarkan Perbup dan Perwako Nomor 13 Tahun 2011 Tentang Sistem Dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, pada Pasal 5 ayat (1) yaitu wajib pajak menghitung dan mengisi sendiri Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB (SSPD BPHTB). Jadi berdasarkan aturan tersebut wajib pajak diminta dalam setiap pengurusan BPHTB terhadap peralihan hak harus menghitung dan mengisi sendiri SSPD BPHTBnya. Ini selaras dengan sistem pemungutan pajak yaitu *Self Assesment System*. *Self Assesment System* adalah sistem pemungutan pajak dimana wewenang untuk menghitung besarnya pajak terutang berada pada wajib pajak.

Namun pada pengurusan BPHTB, dalam proses peralihan hak atas tanah dan bangunan melalui jual beli pada daerah Kabupaten Solok Selatan dan Kota Pariaman masih banyak wajib pajak tidak menghitung dan mengisi SSPD BPHTBnya secara sendiri, tetapi lebih cenderung menyerahkan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) yang mereka tunjuk untuk proses peralihan haknya, sehingga Pasal 5 yang mengamanatkan bahwa wajib pajak harus menghitung dan mengisi SSPD BPHTBnya tidak terlaksana dan sistem pemunggutan pajak yaitu *Self Assesment System* juga tidak terlaksana. Walaupun wajib pajak dapat menitipkan kepada PPAT, wajib pajak masih tetap bisa melakukan kecurangan pajak dengan melakukan pengurangan dengan cara memperkecil harga jual beli transaksi yang disampaikan kepada PPAT dengan yang sebenarnya terjadi, ini bertujuan supaya pada saat perhitungan nilai pajak mendapatkan harga pajak yang lebih kecil bahkan tidak dikenakan pajak (nihil).

Sehingga dengan tidak terlaksananya pengisian dan perhitungan BPHTB sendiri oleh wajib pajak serta melihat perbedaan besaran tarif yang ditetapkan oleh masing-masing daerah tersebut. Hal ini membuat penulis ingin meneliti bagaimana penerapan BPHTB dari masing-masing daerah tersebut. Maka itu dilakukan penelitian dan pengkajian mengenai **“PENERAPAN PEMUNGGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERHADAP PERALIHAN HAK MELALUI JUAL BELI DI KABUPATEN SOLOK SELATAN DAN KOTA PARIAMAN.”**

B. Rumusan Masalah

- A. Bagaimana Penerapan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Peralihan Hak Melalui Jual Beli Di Kabupaten Solok Selatan Dan Kota Pariaman?
- B. Bagaimana Penentuan Nilai Tanah Sebagai Dasar Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Peralihan Hak Melalui Jual Beli Di Kabupaten Solok Selatan Dan Kota Pariaman?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk Mengetahui dan Menganalisis Bagaimana Penerapan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Peralihan Hak Melalui Jual Beli Di Kabupaten Solok Selatan Dan Kota Pariaman.
2. Untuk Mengetahui dan Menganalisis Bagaimana Cara Menentukan Nilai Tanah Sebagai Dasar Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Peralihan Hak Melalui Jual Beli Di Kabupaten Solok Selatan Dan Kota Pariaman.

D. Manfaat Penelitian

Sesuai dengan tujuan yang telah dikemukakan diatas, maka manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini adalah:

a. Manfaat Teoritis

1. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu pengetahuan khususnya ilmu hukum yang berkaitan dengan Penerapan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Peralihan Hak Melalui Jual Beli Pada

Masing-Masing Daerah.

2. Penulisan ini secara khusus bermanfaat bagi penulis, yaitu untuk memberikan referensi bagi kepentingan akademis penulis dan juga sebagai bahan tambahan kepustakaan bagi penulis serta dapat memberikan informasi tentang Penerapan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Peralihan Hak Melalui Jual Beli Di Kabupaten Solok Selatan Dan Kota Pariaman.
3. Menerapkan teori-teori yang telah diperoleh dari bangku perkuliahan dan menghubungkannya dengan praktek di lapangan.
4. Untuk memperluas cakrawala berpikir penulis agar dapat merumuskan hasil penelitian dalam bentuk tulisan.

b. Manfaat Praktis

1. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran kepada penulis mengenai Penerapan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Peralihan Hak Melalui Jual Beli Di Kabupaten Solok Selatan Dan Kota Pariaman.
2. Bagi kalangan praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat dipergunakan sebagai bahan masukan untuk Penerapan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan kedepannya.

E. Kerangka Teoritis dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Kerangka teori merupakan landasan dari teori atau dukungan teori dalam membangun atau memperkuat kebenaran dari permasalahan

yang dianalisis. Teori adalah suatu set/ kumpulan/ koleksi/ gabungan proposisi yang secara logis terkait satu sama lain dan diuji serta disajikan secara sistematis. Menurut teori dibangun dan dikembangkan melalui riset dan dimaksudkan untuk menggambarkan dan menjelaskan suatu fenomena.¹¹ Adapun teori-teori yang berkaitan dengan penelitian ini adalah :

1. Teori Efektivitas Hukum

Teori efektivitas hukum menurut Soerjono Soekanto bahwa efektif adalah taraf sejauh mana suatu kelompok dapat mencapai tujuannya. Hukum dapat dikatakan efektif jika terdapat dampak hukum yang positif, pada saat itu hukum mencapai sasarannya dalam membimbing ataupun merubah perilaku manusia sehingga menjadi perilaku hukum.¹² Mengenai tentang efektivitas hukum berarti membicarakan daya kerja hukum itu dalam mengatur dan atau memaksa masyarakat untuk taat terhadap hukum. Hukum dapat efektif jika faktor-faktor yang mempengaruhi hukum tersebut dapat berfungsi dengan sebaik-baiknya. Suatu hukum atau peraturan perundang-undangan akan efektif apabila warga masyarakat berperilaku sesuai dengan yang diharapkan atau dikehendaki oleh Peraturan Perundang-Undangan tersebut mencapai tujuan yang dikehendaki, maka efektivitas hukum atau peraturan perundang-undangan tersebut telah dicapai. Ukuran efektif atau tidaknya suatu

¹¹ Oetje Salman dan Anthon F, *Teori Hukum (mengingat, menguumpul dan membuka kembali)*, Rafika Aditama, Bandung, 2005, hlm. 22.

¹² Soerjono Soekanto, 2004, *Sanksi dan Efektivitas Sanksi*, Cetakan Kelima, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 80

Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dapat dilihat dari perilaku.

Teori efektivitas hukum menurut Soerjono Soekanto adalah bahwa efektif atau tidaknya suatu hukum ditentukan oleh 5 (lima) faktor, yaitu:

1. Faktor hukumnya sendiri (undang-undang).
2. Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum.
3. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum.
4. Faktor masyarakat, yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan.
5. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.¹³

Kelima faktor di atas saling berkaitan dengan eratnya karena merupakan esensi dari penegakan hukum dan menjadi tolak ukur dari pada efektivitas penegakan hukum. Pada elemen pertama, yang menentukan dapat berfungsinya hukum tertulis tersebut dengan baik atau tidak adalah tergantung dari aturan hukum itu sendiri.

Teori efektivitas hukum yang dikemukakan Soerjono Soekanto tersebut relevan dengan teori yang dikemukakan oleh

¹³ Soerjono Soekanto, 2008, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hlm. 8.

Romli Atmasasmita yaitu bahwa faktor-faktor yang menghambat efektivitas penegakan hukum tidak hanya terletak pada sikap mental aparaturnya penegak hukum baik hakim, jaksa, polisi dan penasihat hukum akan tetapi juga terletak pada faktor sosialisasi hukum yang sering diabaikan.¹⁴ Kompleksitas berlakunya hukum dibedakan atas tiga hal, yaitu berlakunya secara filosofis, yuridis, dan sosiologis. Bagi studi hukum dalam masyarakat maka yang penting adalah hal berlakunya hukum secara sosiologis yang intinya adalah efektivitas hukum. Studi efektivitas hukum merupakan suatu kegiatan yang memperlihatkan suatu strategi perumusan masalah yang bersifat umum yaitu suatu perbandingan antara realitas hukum dan ideal hukum. Secara khusus terlihat jentang antara hukum dalam tindakan (law in action) dengan hukum dalam teori (law in theory), atau dengan perkataan lain kegiatan ini akan memperlihatkan kaitan antara law in book dan law in action.¹⁵

Realitas hukum menyangkut perilaku dan apabila hukum itu dinyatakan berlaku, berarti menemukan perilaku hukum yaitu perilaku yang sesuai dengan ideal hukum, dengan demikian apabila ditemukan perilaku yang tidak sesuai dengan ideal hukum yaitu tidak sesuai dengan rumusan yang ada pada Undang-Undang atau keputusan hakim (case law) dapat berarti bahwa diketemukan keadaan dimana ideal hukum tidak berlaku. Hal tersebut juga

¹⁴ Romli Atmasasmita, 2001, *Reformasi Hukum, Hak Asasi Manusia & Penegakan Hukum*, Mandar Maju, Bandung, Hlm. 55.

¹⁵ Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, Hlm, 11.

mengingat bahwa perilaku hukum itu terbentuk karena faktor motif dan gagasan, maka tentu saja bila ditemukan perilaku yang tidak sesuai dengan hukum berarti ada faktor penghalang atau ada kendala bagi terwujudnya perilaku sesuai dengan hukum. Masyarakat dan ketertiban merupakan dua hal yang berhubungan sangat erat, bahkan bisa juga dikatakan sebagai dua sisi dari satu mata uang. Ketertiban dalam masyarakat diciptakan bersama-sama oleh berbagai lembaga secara bersama-sama seperti hukum dan tradisi.

Oleh karena itu dalam masyarakat juga dijumpai berbagai macam norma yang masing-masing memberikan sahamnya dalam menciptakan ketertiban itu. Kehidupan dalam masyarakat yang sedikit banyak berjalan dengan tertib dan teratur ini didukung oleh adanya suatu tatanan. Karena adanya tatanan inilah kehidupan menjadi tertib. Suatu tatanan yang ada dalam masyarakat sesungguhnya terdiri dari suatu kompleks tatanan, yaitu terdiri dari sub-sub tatanan yang berupa kebiasaan, hukum dan kesusilaan, dengan demikian ketertiban yang terdapat dalam masyarakat itu senantiasa terdiri dari ketiga tatanan tersebut. Keadaan yang demikian ini memberikan pengaruhnya tersendiri terhadap masalah efektivitas tatanan dalam masyarakat. Efektivitas ini bisa dilihat dari segi peraturan hukum, sehingga ukuran untuk menilai tingkah laku dan hubungan-hubungan antara orang-orang didasarkan pada hukum atau tatanan hukum. Bekerjanya hukum sangat dipengaruhi oleh kekuatan atau faktor-faktor sosial dan personal. Faktor sosial dan

personal tidak hanya berpengaruh terhadap rakyat sebagai sasaran yang diatur oleh hukum, melainkan juga terhadap lembaga-lembaga hukum. Akhir dari pekerjaan tatanan dalam masyarakat tidak bisa hanya dimonopoli oleh hukum. Tingkah laku masyarakat tidak hanya ditentukan oleh hukum, melainkan juga oleh kekuatan sosial dan personal lainnya.¹⁶

Adanya efektifitas hukum merupakan harapan bagi pencari keadilan terhadap tindakan sewenang-wenang dari aparat penegak hukum yang terkadang selalu arogansi dalam menjalankan tugasnya sebagai penegak hukum. Karena dengan adanya efektifitas hukum masyarakat akan tahu kejelasan akan hak dan kewajiban menurut hukum. Tanpa ada efektifitas hukum maka orang akan tidak tahu apa yang harus diperbuat, tidak mengetahui perbuatannya benar atau salah, dilarang atau tidak dilarang oleh hukum. Efektifitas hukum ini dapat diwujudkan melalui penoramaan yang baik dan jelas dalam suatu Undang-Undang dan akan jelas pula penerapannya.

Dalam penulisan ini, hadirnya suatu aturan hukum akibat turunan dari Undang-Undang sampai kepada Peraturan Daerah, masing-masing daerah tersebut yaitu Solok Selatan dan Pariaman memiliki peraturan pelaksanaannya masing-masing melalui Peraturan Bupati (Perbup) dan Peraturan Walikota (Perwako). Kedua daerah tersebut memiliki Nomor Perbup dan Perwako yang sama, yaitu Nomor 13 Tahun 2011 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan

¹⁶*Ibid.*

Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, yang menyatakan bahwa wajib pajak menghitung dan mengisi Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB yang telah disiapkan oleh PPAT secara sendiri. Ini dikaitkan dengan teori efektifitas hukum, dengan melihat bagaimana efektifnya suatu aturan hukum tersebut hadir dilingkungan masyarakat dalam hal ini wajib pajak. Kemudian hukum dapat dikatakan efektif jika memiliki dampak positif dan pada saat hukum mencapai sasarannya dalam membimbing ataupun merubah perilaku manusia sehingga menjadi perilaku hukum.

2. Teori Kepastian Hukum

Suatu Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum adalah kepastian aturan hukum, bukan kepastian tindakan terhadap atau tindakan yang sesuai dengan aturan hukum. Karena frasa kepastian hukum tidak mampu menggambarkan kepastian perilaku terhadap hukum secara benar-benar.¹⁷

Wujud dari suatu kepastian hukum menurut Soejono Soekanto adalah peraturan-peraturan dari pemerintah pusat yang berlaku umum untuk seluruh wilayah Negara. Terdapatnya

¹⁷ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm. 59.

kemungkinan lain bahwa peraturan tersebut berlaku umum, akan tetapi bagi golongan tertentu dapat pula peraturan setempat yaitu berupa peraturan yang dibuat oleh penguasa setempat yang hanya berlaku didaerahnya saja.¹⁸

Menurut Van Apeldoorn, bahwa dalam teori kepastian hukum dapat ditentukan hukum apa yang berlaku untuk masalah-masalah yang kongkret. Dengan dapat ditentukannya aturan-aturan hukum untuk masalah-masalah yang kongkret tersebut, maka para pihak yang berpekara telah dapat mengetahui sejak awal ketentuan-ketentuan apa saja yang akan dipergunakan dalam menyelesaikan sengketa tersebut, karena tujuan dari kepastian hukum adalah memberikan perlindungan hukum.¹⁹

Menurut Hans Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberative*. 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 hubungan dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan

¹⁸ Soerjono Soekanto, *Beberapa Masalah Hukum Dalam Kerangka Pengembangan di Indonesia*, Jakarta, UI Press, 2006, hlm. 155.

¹⁹ Van Apeldoorn dalam Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana, 2010, hlm. 60.

tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.²⁰

Menurut Gustav Radbruch, hukum itu harus mengandung 3 nilai identitas yaitu :

- a. Asas kepastian hukum, yang meninjau dari sudut yuridis.
- b. Asas keadilan hukum, yang meninjau dari sudut filosofis dimana keadilan merupakan kesamaan hak untuk semua orang didepan pengadilan.
- c. Asas kemanfaatan hukum.

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum Positivisme lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan Kaum Fungsionalis mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa “*summon ius, summa injuria, summa lex, summa crux*” yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang substantif adalah keadilan.²¹

Dalam penegakan hukum ada tiga unsur yang harus diperhatikan, yaitu: kepastian hukum, kemanfaatan dan keadilan. Ketiga unsur tersebut harus ada kompromi, harus mendapat perhatian secara proporsional seimbang. Tetapi dalam praktek tidak selalu mudah mengusahakan kompromi secara proporsional

²⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 58.

²¹ Dosminikus Rato, *op.cit*, hlm. 59.

seimbang antara ketiga unsur tersebut. Tanpa kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya dan akhirnya timbul keresahan. Tetapi terlalu menitik beratkan pada kepastian hukum, terlalu ketat mentaati peraturan hukum akibatnya kaku dan akan menimbulkan rasa tidak adil.²²

Adanya kepastian hukum merupakan harapan bagi pencari keadilan terhadap tindakan sewenang-wenang dari aparat penegak hukum yang terkadang selalu arogansi dalam menjalankan tugasnya sebagai penegak hukum. Karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan tahu kejelasan akan hak dan kewajiban menurut hukum. Tanpa ada kepastian hukum maka orang akan tidak tahu apa yang harus diperbuat, tidak mengetahui perbuatannya benar atau salah, dilarang atau tidak dilarang oleh hukum. Kepastian hukum ini dapat diwujudkan melalui penoramaan yang baik dan jelas dalam suatu Undang-Undang dan akan jelas pula penerapannya.

Sebagaimana yang menjadi tujuan hukum adalah untuk mengayomi manusia baik secara aktif maupun secara pasif. Yang dimaksud dengan secara aktif, yaitu adanya upaya yang dilakukan untuk menciptakan suatu kondisi kemasyarakatan yang berlangsung secara wajar. Sedangkan secara pasif, adalah mengupayakan pencegahan atas upaya yang sewenang wenang dan penyalahgunaan hak secara tidak adil. Usaha untuk mewujudkan pengayoman ini adalah untuk mewujudkan ketertiban dan keteraturan, mewujudkan

²² *Ibid.*, hlm. 24.

kedamaian sejati, mewujudkan keadilan bagi seluruh masyarakat dan mewujudkan kesejateraan bagi seluruh rakyat.

Kepastian hukum merupakan keadaan dimana perilaku manusia, baik individu, kelompok, maupun organisasi, terikat dan berada dalam koridor yang sudah digariskan oleh aturan hukum. Jadi kepastian hukum adalah kepastian terhadap aturan hukum, bukan kepastian terhadap tindakan yang sesuai dengan aturan hukum. Karena hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna, karena tidak lagi dapat dijadikan sebagai pedoman perilaku bagi semua orang.

Dalam penulisan ini, adanya suatu aturan hukum dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang menyatakan bahwa dasar pengenaan pajak BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dan Nilai Perolehan Objek Pajak untuk jual beli adalah harga transaksi. Ini selaras dengan aturan yang ada di Solok Selatan dan Pariaman, pada masing-Masing Peraturan Daerah dari kedua daerah tersebut yang mengatur dengan dasar pengenaan pajak BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) untuk jual beli adalah harga transaksi. Dengan adanya aturan tersebut dapat memberikan sesuatu kepastian hukum bagi masyarakat, sehingga masyarakat merasa ada kepastian dan adil karena adanya aturan khusus tentang BPHTB sebagaimana yang telah diamanahkan melalui Undang-Undang dan Pereturan Daerah.

3. Teori Pajak

MJH. Smeets seperti dikutip oleh Waluyo mengatakan, Pajak adalah prestasi kepada pemerintah yang terutang melalui norma-norma umum yang dapat dipaksakannya, tanpa adanya kontra prestasi yang dapat ditunjukkan dalam hal yang individual, dimaksudkan untuk membiayai pengeluaran pemerintah.²³ Soemitro dalam Mardiasmo, pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk pengeluaran umum.²⁴

Beberapa definisi yang telah dikemukakan di atas dapat ditarik kesimpulan tentang ciri-ciri atau unsur pokok yang terdapat pada pengertian pajak, yaitu:²⁵

1. Pajak dipungut berdasarkan undang-undang Merupakan hal yang sangat mendasar, dalam pemungutan pajak harus didasarkan pada peraturan perundang-undangan. Pada hakikatnya yang memikul beban pajak adalah rakyat, masalah *tax base* dan *tax rate* harus melalui persetujuan rakyat yang diwakili oleh lembaga perwakilan rakyat. Hasil persetujuan tersebut dituangkan dalam suatu undang-undang yang harus

²³ Waluyo, *Perpajakan Indonesia (Pembahasan Sesuai Dengan Ketentuan Perundang-undangan Perpajakan dan Aturan Pelaksanaan Perpajakan Terbaru)*, Edisi 6 Buku I, Salemba Empat, Jakarta, 2006, hlm. 2.

²⁴ Witri, Mochammad Djudi, Sri Sulasmiyati, *Analisis Pelimpahan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Kepada Pemerintah Daerah Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) (Studi Pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Bangkalan)*, Jurnal Perpajakan (JEJAK), Program Studi Perpajakan, Jurusan Administrasi Bisnis, Fakultas Ilmu Administrasi, Universitas Brawijaya, Vol. 9 No. 1, 2016, hlm. 2.

²⁵ *Ibid.*

dipatuhi oleh setiap pihak yang dikenakan kewajiban perpajakan.

2. Pajak dapat dipaksakan

Jika tidak dipenuhinya kewajiban perpajakan maka wajib pajak dapat dikenakan tindakan hukum oleh Pemerintah berdasarkan undang-undang. Fiskus selaku pemungut pajak dapat memaksakan wajib pajak untuk mematuhi dan melaksanakan kewajiban perpajakannya. Tindakan hukum atas pelanggaran peraturan perundang-undangan dapat dikenakan sanksi administrasi maupun sanksi pidana fiskal (UU Tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan). Sanksi administrasi merupakan sanksi yang ditujukan bagi wajib pajak yang terlambat menyampaikan Surat Pemberitahuan (SPT) Masa maupun Tahunan.

3. Diperuntukkan bagi keperluan pembiayaan umum pemerintah

Pemerintah dalam menjalankan fungsinya, seperti melaksanakan ketertiban, mengusahakan kesejahteraan, melaksanakan fungsi pertahanan, dan fungsi penegakan keadilan, membutuhkan dana untuk pembiayaannya. Dana yang diperoleh dari rakyat dalam bentuk pajak digunakan untuk memenuhi biaya atas fungsi-fungsi yang harus dilakukan pemerintah tersebut.

4. Tidak dapat ditunjukkannya kontraprestasi secara langsung

Wajib pajak tidak mendapatkan imbalan secara langsung

dengan apa yang telah dibayarkannya pada pemerintah. Pemerintah tidak memberikan nilai atau penghargaan atau keuntungan kepada wajib pajak secara langsung. Apa yang telah dibayarkan oleh wajib pajak kepada pemerintah digunakan untuk keperluan umum pemerintah.

5. Berfungsi sebagai budgeter dan regulerend

Fungsi *budgetair* (anggaran), pajak berfungsi mengisi kas Negara atau anggaran pendapatan Negara, yang digunakan untuk keperluan pembiayaan umum pemerintah baik rutin maupun untuk pembangunan. Fungsi *regulerend* adalah pajak berfungsi sebagai alat untuk melaksanakan kebijakan yang ditetapkan Negara dalam bidang ekonomi sosial untuk mencapai tujuan tertentu.

Beberapa teori yang menjelaskan atau memberikan justifikasi pemberian hak kepada negara untuk memungut pajak. teori-teori tersebut adalah sebagai berikut:²⁶

1. Teori Akurasi: Negara melindungi keselamatan jiwa, harta benda, dan hak hak rakyatnya. Oleh karena itu rakyat harus membayar pajak yang diibaratkan sebagai suatu premi asuransi karena memperoleh jaminan perlindungan tersebut.
2. Kepada Teori Kepentingan: Pembagian beban pajak kepada rakyat didasarkan pada kepentingan (misalnya perlindungan)

²⁶ Githa Margaretha, Rudi J. Pusung, *Analisis Pemberian Imbalan Berupa Natura Kepada Karyawan Untuk Meminimalkan Beban Pajak Pada Pt.Nichindo Manado Suisa*, Jurnal EMBA, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Jurusan Akuntansi, Universitas Sam Ratulangi Manado, Vol.5 No.2, 2017, hlm 1523.

masing-masing orang. Semakin besar kepentingan seseorang terhadap negara, makin tinggi pajak yang harus dibayar.

3. Teori Daya Pikul: Beban pajak untuk semua orang harus sama beratnya, artinya pajak harus sesuai dengan daya pikul masing-masing orang.

4. Teori Bakti: dasar keadilan pemungutan pajak terletak pada hubungan rakyat dengan negaranya. Sebagai warga negara yang berbakti, rakyat harus selalu menyadari bahwa pembayaran pajak adalah suatu kewajiban.

5. Teori Asas Daya Beli: Dasar keadilan terletak pada akibat pemungutan pajak. Maksudnya memungut pajak berarti menarik daya beli dari rumah tangga masyarakat untuk rumah tangga Negara. Selanjutnya Negara akan menyalurkannya kembali ke masyarakat dalam bentuk pemeliharaan kesejahteraan masyarakat.

2. Kerangka Konseptual

Agar penelitian ini lebih memberi arah penulis memberikan Batasan terhadap penelitian ini, sehingga nantinya akan lebih mudah untuk memahami dan melakukan penelitian. Adapun yang menjadi kerangka konseptual dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Penerapan

Penerapan merupakan sebuah tindakan yang dilakukan, baik secara individu maupun kelompok dengan maksud untuk mencapai tujuan

yang telah dirumuskan. Secara bahasa penerapan adalah hal, cara atau hasil.²⁷

2. Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)

Menurut Pasal 1 ayat (41) menjelaskan bahwa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Kemudian Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan.²⁸

3. Jual Beli

Jual Beli dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), pada Pasal 1457 KUHPerdata berbunyi jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Jual beli tanah adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah, yang disebut “penjual” berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut “pembeli”, sedangkan pihak “pembeli” berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui.²⁹

F. Keaslian Penelitian

²⁷ Badudu dan Sutan Mohammad Zain, *Efektifitas Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2010, hlm. 1487.

²⁸ Mardiasmo, *Loc. Cit.*

²⁹ Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaan*, Djembatan, Jakarta, 2003, hlm 27.

Berdasarkan penelusuran kepustakaan yang dilakukan penulis dipustaka Universitas Andalas, khususnya pada program studi Magister Kenotariatan bahwa penelitian dengan judul **“Penerapan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Peralihan Hak Melalui Jual Beli Di Kabupaten Solok Selatan Dan Kota Pariaman”**, sudah ada karya ilmiah terdahulu yang berkaitan dengan dengan BPHTB, yaitu:

1. Tesis yang ditulis oleh Raden Robi Susilo, yang berjudul **“Penentuan Zona Nilai tanah Sebagai Dasar Pembayaran Bea perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Peralihan hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Kota Pekanbaru. Pada penelitian ini menggambarkan bagaimana cara penentuan Zona Nilai Tanah untuk pembayaran BPHTB dalam Peralihan Hak Atas Tanah melalui jual beli.**
2. Tesis yang ditulis oleh Bayu Sentosa, yang berjudul **“Implementasi Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kota Pekanbaru. Pada penelitian ini menggambarkan bagaimana pelaksanaan dalam pembayaran Pajak BPHTB dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kota Pekanbaru.**
3. Tesis yang ditulis oleh Vista Anggarda Paramita, yang berjudul **“Penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Berdasarkan Transaksi Jual Beli Oleh Pemerintah Kota Padang.**

Pada penelitian ini menggambarkan bagaimana Penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan berdasarkan transaksi jual beli oleh Pemerintah Kota Padang.

G. Metode Penelitian

Metode penelitian ini menjelaskan seluruh rangkaian kegiatan yang akan dilakukan dalam rangka menjawab pokok permasalahan atau untuk membuktikan asumsi yang dikemukakan. Untuk menjawab pokok masalah yang penelitian dan membuktikan asumsi harus didukung oleh fakta-fakta lapangan dan penelitian.³⁰

1. Jenis Penelitian

Dalam Penelitian tesis ini metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan *yuridis empiris*, pendekatan *yuridis* (hukum dilihat sebagai norma atau *das sollen*), karena dalam membahas permasalahan penelitian ini menggunakan bahan-bahan hukum baik hukum primer maupun bahan hukum sekunder. Pendekatan *empiris* (hukum sebagai kenyataan bagaimana pelaksanaannya dilapangan atau *das sein*), karena penelitian ini digunakan data primer yang diperoleh dari lapangan. Penelitian *yuridis empiris* merupakan jenis penelitian hukum sosiologis yang melaksanakan penelitian lapangan yang mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta bagaimana prakteknya dilapangan.³¹

2. Sifat Penelitian

³⁰ Nashriana, *Perlindungan Hukum Pidana bagi Anak di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, hlm.1.

³¹ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam praktek*. Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm.

Untuk melaksanakan metode *yuridis empiris* diatas, diperlukan langkah-langkah seperti jenis penelitian yang bersifat deskriptif analitis, bersifat deskriptif karena dari penelitian ini diharapkan dapat diperoleh data yang menggambarkan secara jelas dan untuk menggambarkan secara sistematis, faktual tentang Penerapan BPHTB didaerah dengan teori-teori sumber hukum berkenaan dengan permasalahan yang diajukan. Sedangkan, bersifat analitis, karena data yang diperoleh akan dianalisis terhadap aspek yang diteliti untuk mendapatkan gambaran secara menyeluruh, sistematis, dan akurat mengenai sistem hukum.³² Sehingga diketahui Bagaimana Penerapan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Peralihan Hak Melalui Jual Beli Di Kabupaten Solok Selatan Dan Kota Pariaman.

3. Jenis Dan Sumber Data

a. Jenis Data

Jenis data dalam penelitian ini terdiri dari:

1) Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari hasil penelitian dengan cara melakukan wawancara dengan informan untuk mendapatkan informasi yang diperlukan dalam penelitian ini.

2) Data Sekunder

Data Sekunder merupakan bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu

³² Salim HS dan Elies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Rajawali Pers, Jakarta, 2013, hlm. 9.

serta dapat menganalisis data, seperti buku-buku (*literature*), artikel penelitian, pendapat para sarjana, hasil penelitian, jurnal ilmiah, dan makalah seminar yang terkait dengan pembahasan penelitian yang dilakukan. Data sekunder sumber utamanya dari bahan hukum yaitu:

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan hakim.³³

Bahan-bahan hukum primer dalam penelitian ini terdiri dari:

- a) Undang Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- c) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan;
- d) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah;
- e) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun

³³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenada Media, Jakarta, 2005, hlm. 140.

2004 Tentang Jabatan Notaris;

f) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Daerah antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

g) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah;

h) Peraturan Daerah Kabupaten Solok Selatan Nomor 4 Tahun 2021 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan;

i) Peraturan Daerah Kota Pariaman Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang berupa buku-buku (*literature*), artikel penelitian, makalah, jurnal-jurnal hukum, pendapat para sarjana, serta makalah seminar-seminar oleh para pakar terkait dengan pembahasan penelitian yang dilakukan.

Dalam hal ini studi kepustakaan yang mengkaji tentang berbagai dokumen-dokumen, baik yang berkaitan dengan

peraturan perundang-undangan maupun dokumen-dokumen yang sudah ada.³⁴

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum Tersier merupakan bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum, ensiklopedia, kamus bahasa, indeks, dan lain sebagainya.

b. Sumber Data

Penelitian ini bersumber dari penelitian lapangan (*field research*) dan penelitian kepustakaan (*library research*) sebagai pendukung hasil penelitian lapangan.

Teknik Pengumpulan Data yaitu :

a. Wawancara

Wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dalam mana dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan.³⁵ Wawancara dilakukan secara bebas terbuka dengan pihak-pihak yang berhubungan dengan judul penulis yaitu Penerapan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Peralihan Hak Melalui Jual Beli Di Kabupaten

³⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Op. Cit*, hlm. 19.

³⁵ Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, Bumi Aksara, Jakarta, 2001, hal. 81.

Solok Selatan Dan Kota Pariaman yaitu pada Kepala Bidang Pendapatan Badan Pengelolaan Keuangan Daerah (BPKD) Kabupaten Solok Selatan dengan Kepala Bidang Pendapatan Badan Pengelolaan Keuangan Dan Pendapatan Daerah (BPKPD) Kota Pariaman. Kemudian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wilayah kerja Kabupaten Solok Selatan dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wilayah kerja Kota Pariaman.

b. Studi Kepustakaan

Merupakan menelusuri data sekunder yang bertujuan untuk meneliti, mengkaji, dan mengenalisis bahan hukum primer seperti buku-buku, jurnal-jurnal, hasil penelitian, hasil karya ilmiah yang berkaitan dengan objek penelitian.

4. Pengolahan dan Analisi Data

a. Pengolahan Data

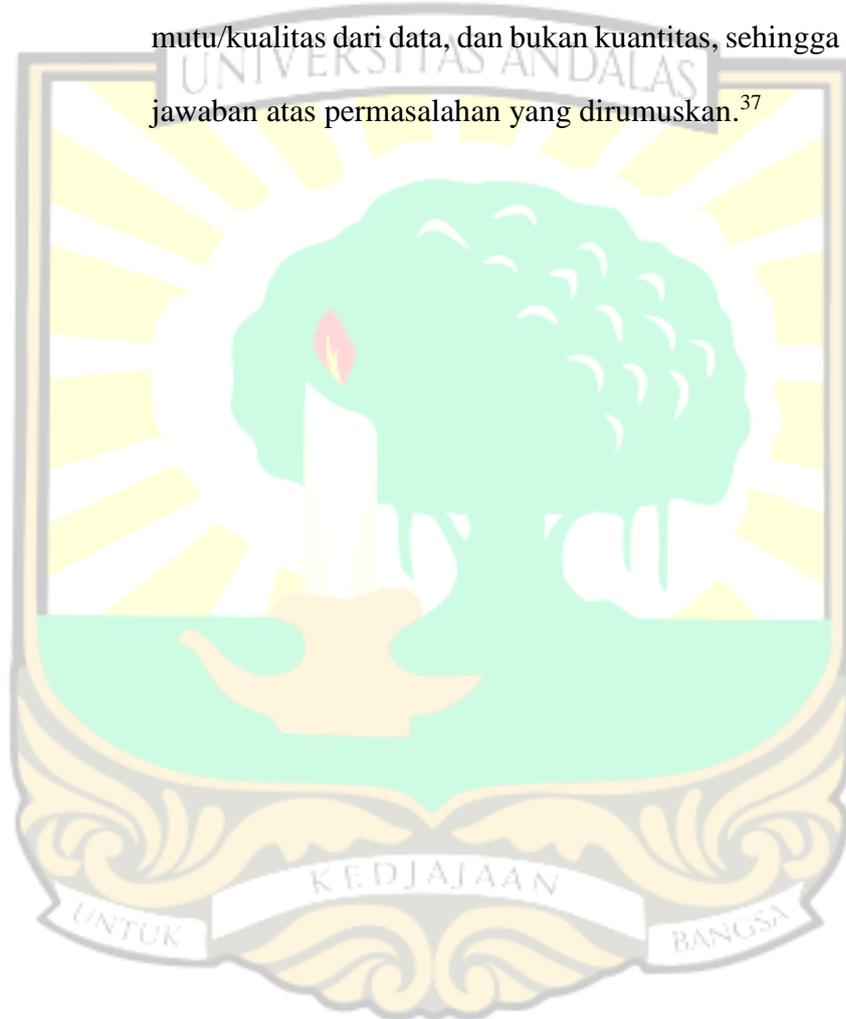
Setelah data berhasil dikumpulkan dari lapangan dengan lengkap, maka tahap berikutnya adalah pengolahan data dengan *Editing*. *Editing* adalah suatu kegiatan yang dilakukan dengan meneliti kembali catatan data yang diperoleh untuk mengetahui dan memilih data yang diperlukan untuk proses penulisan selanjutnya.³⁶

b. Analisis Data

Analisis data dilakukan setelah data yang diperoleh baik dari

³⁶ Atik Catur Budiati, *Sosiologis Konsektual*, Mediatama, Jakarta, 2009, hlm. 57.

studi kepustakaan maupun dari penelitian lapangan akan dianalisis secara kualitatif. Analisis kualitatif merupakan analisis data yang tidak menggunakan angka, melainkan memberikan gambaran-gambaran (deskripsi) dengan kata-kata atas temuan-temuan, dan karenanya ia lebih mengutamakan mutu/kualitas dari data, dan bukan kuantitas, sehingga diperoleh jawaban atas permasalahan yang dirumuskan.³⁷



³⁷ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Op. Cit*, hlm. 19.