

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Saat ini pajak merupakan sumber utama dana untuk pembangunan karena hampir sebagian besar sumber penerimaan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) berasal dari pajak. Pajak telah menjadi tulang punggung penggerak roda pembangunan yang sangat dominan. Tidak dapat dipungkiri lagi bahwa Wajib Pajak telah menjadi kontributor pembangunan demi eksistensi negara. Sementara itu, Fiskus sebagai aparat yang bertugas untuk memungut pajak juga telah memberikan andil yang tidak sedikit dalam proses pengumpulan dana pembangunan.

Tercapainya masyarakat Indonesia adil, makmur dan sejahtera adalah merupakan cita-cita bangsa. Tercapainya tujuan pembangunan bangsa ini tidak terlepas dari sumber dana yang membiayai setiap program pemerintah dalam menjalankan roda pemerintahan. Diyakini hingga sekarang bahwa sumber dana negara yang terbesar bersumber dari sektor perpajakan, bahkan dapat dikatakan bahwa tanpa pajak negara bisa lumpuh / negara tidak bisa beraktivitas. Sehingga pemungutan pajak berfungsi essensial, terpenting dan harus dilaksanakan oleh negara.

Membayar pajak adalah suatu kewajiban kenegaraan. Kewajiban ini adalah kewajiban seluruh bangsa. Membayar pajak berarti mengikatkan diri terhadap pembangunan negara. Membayar pajak berarti pula ada kerelaan berkorban untuk tanah air. Karena itu perlu diberikan kebanggaan dan pelayanan kepada para pembayar pajak. Perlu diberikan kemudahan-

kemudahan membayar pajak agar semangat dan kepatuhan membayar pajak dapat dipelihara bahkan bila mungkin ditingkatkan. Dalam rangka itu pula, berbagai kemudahan dan fasilitas pelayanan pada masyarakat wajib pajak ditingkatkan secara konseptual. Fasilitas pelayanan ini tidak hanya dituangkan dalam ketentuan perundang-undangan, tapi juga dalam berbagai corak kebijaksanaan administratif, prosedural dan operasional perpajakan. Fasilitas perpajakan ini pun selalu ditingkatkan mutunya sesuai dengan perkembangan masyarakat dan kemampuan pemerintah¹

Dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional ditegaskan bahwa pelaksanaan pembangunan nasional harus berlandaskan kemampuan sendiri, terutama jika warganya merasa sadar untuk berpartisipasi membayar pajak sebagai kewajiban dan baktinya kepada negara. Semakin baik partisipasi masyarakat dalam membayar pajak, manfaat yang dapat dinikmati juga akan semakin terasa seperti murahnya biaya pendidikan, fasilitas umum yang lebih baik dan murah dan semua fasilitas sosial maupun jaminan yang memadai bagi seluruh warga² Besarnya peran pajak sebagai sumber dana dalam pembangunan nasional, mendorong Pemerintah menggali lagi potensi pajak yang ada dalam masyarakat. Salah satu sumber potensi pajak yang

¹ Salamun A.T, "*Pajak, Citra dan Upaya Pembaruannya*", Bina Rena Pariwisata, Jakarta, 1991, hlm. 209

² Rimsky K. Judisenno, "*Pajak dan Strategi Bisnis Suatu Tinjauan tentang Kepastian Hukum dan Penerapan Akuntansi di Indonesia*", Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2002, hlm. 35

mempunyai peranan besar dalam penerimaan Pemerintah adalah Pajak Penghasilan.

Dalam meningkatkan penerimaan pajak tersebut, pemerintah telah melakukan pembaharuan perpajakan (*tax reform*) sejak 1 Januari 1984. dengan pembaharuan ini akan disederhanakan yang mencakup penyederhanaan jenis pajak. Dengan demikian dapat diharapkan beban pajak akan semakin adil dan wajib, sehingga di satu pihak mendorong WP (Wajib Pajak) melaksanakan dengan sadar akan kewajibannya membayar pajak, dan di lain pihak menutup peluang bagi mereka yang menghindari pajak.

Secara garis besarnya pajak di Indonesia di bagi 2 (dua) yakni;³

1. Pajak Negara / Pusat, yaitu pajak yang di pungut oleh pemerintah pusat, penyelenggaraannya dilakukan oleh Direktorat Jenderal Pajak, digunakan untuk pembiayaan rumah tangga negara umumnya.
2. Pajak Daerah, yaitu pajak yang dipungut oleh daerah provinsi, daerah kabupaten/kota, guna pembiayaan rumah tangga daerah masing-masing.

Direktorat Jenderal Pajak adalah lembaga yang di tunjuk oleh Undang-Undang untuk melaksanakan fungsi pelayanan, pengawasan dan penegakkan hukum terhadap masyarakat Wajib Pajak dan penyelenggara pemungutan pajak negara / pusat.

³ Ida Zuraida, *Penagihan Pajak, Pajak Pusat dan Pajak Daerah*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2011, hlm 9.

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan kontraprestasi secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hal tersebut sesuai dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan yang dilakukan Pemerintah memiliki arah dan tujuan untuk:

1. Meningkatkan efisiensi pemungutan pajak dalam rangka mendukung penerimaan negara;
2. Meningkatkan pelayanan, kepastian hukum dan keadilan bagi masyarakat guna meningkatkan daya saing dalam bidang penanaman modal, dengan tetap mendukung pengembangan usaha kecil dan menengah;
3. menyesuaikan tuntutan perkembangan sosial ekonomi masyarakat masyarakat serta perkembangan di bidang teknologi informasi;
4. meningkatkan keseimbangan antara hak dan kewajiban;
5. menyederhanakan prosedur administrasi perpajakan
6. meningkatkan penerapan prinsip *self assessment* secara akuntabel dan konsisten; dan
7. mendukung iklim usaha ke arah yang lebih kondusif dan kompetitif.

Dalam setiap transaksi atas pengalihan hak atas tanah dikenal adanya dua macam pajak yang harus dibayarkan oleh masing-masing para pihak, yaitu Pajak Penghasilan (PPh) yang merupakan pajak pusat dilaporkan pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP Pratama), dibebankan kepada penjual, dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) yang merupakan pajak daerah dilaporkan pada Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda), dibebankan kepada pihak pembeli.

PPh terdiri dari PPh yang tidak bersifat final dan PPh yang bersifat final. Berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan, PPh yang tidak bersifat final dikenakan terhadap subjek pajak atas penghasilan yang diterima atau diperolehnya dalam tahun pajak. Sedangkan PPh yang bersifat final yaitu pajak penghasilan yang dibayar, dipotong, atau dipungut atas transaksi atau penghasilan tertentu dengan menerapkan tarif tersendiri yang dihitung berdasarkan pada penghasilan brutonya, yang pemenuhannya bersifat final.⁴

Dilihat dari segi lembaga pemungutannya, Pajak penghasilan tergolong jenis pajak pusat artinya pajak yang dipungut oleh Pemerintah Pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara. Oleh karena itu, dalam melaksanakan tugasnya, Pemerintah Pusat dalam hal ini Direktur Jenderal Pajak, memberikan kewenangan kepada Kantor Pelayanan Pajak untuk memungut pajak penghasilan untuk lingkup wilayah Kabupaten/Kota.

⁴ Fauzi Malik, "Penerapan PPh Final dalam sistem self assesment ditinjau dari Asas Keadilan", berita pajak, nomor 1506, 2004, hlm 1

Di Kota Padang, terhadap permohonan hak baru atas tanah dan/atau bangunan yang belum bersertipikat (pendaftaran tanah untuk pertama kali), untuk memohon sertipikat pada Kantor Pertanahan Kota Padang dikenai Pajak Penghasilan dan BPHTB. Bila tanah dan/atau bangunan yang dimohon/didaftarkan tersebut dapat diberi sertipikat, maka kepada pemohon (pemilik tanah) diwajibkan membayar terlebih dahulu Pajak Penghasilan dan BPHTB. Pembayaran Pajak Penghasilan dan BPHTB ini merupakan salah satu syarat sebelum diterbitkannya sertipikat atas nama pemohon hak baru pada Kantor Pertanahan Kota Padang.

Selanjutnya, bila tanah dan/atau bangunan yang baru dimohon/didaftar tersebut telah memperoleh sertipikat, kemudian tanah tersebut dijual atau di alihkan kepada pihak lain, sebagaimana yang terjadi pada kasus Amran Rajo Tuo yang memiliki sebidang tanah seluas 100 M (seratus meter persegi), dan status tanah tersebut belum bersertipikat dan Amran hendak menjual tanahnya tersebut kepada Arman Hardiansyah dengan harga Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah), transaksi jual beli belum dapat dilakukan, karena sebelum melakukan transaksi jual beli Amran Rajo Tuo belum melakukan pendaftaran tanah pertama kali. Maka sebelum dilakukan jual beli, Para pihak tersebut membuat PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) terlebih dahulu di Kantor Notaris.

Dengan demikian, dapat ditarik kesimpulan bahwa pemilik tanah dan/atau Permohonan hak baru (pendaftaran tanah pertama kali) atas tanah dan/atau bangunan yang belum bersertipikat bertujuan untuk memperoleh sertipikat sebagai bukti telah terdaftar pada Kantor Pertanahan, sehingga pemilik tanah dan/atau

bangunan tersebut mendapat legalitas yang kuat. Dengan legalitas yang kuat tersebut, diharapkan memberi perlindungan dan kepastian hukum kepada pemegang hak (pemilik tanah), yang sesuai dengan azas dan tujuan pendaftaran tanah, yang terkandung dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, (disebut UUPA). Maka dari itu permohonan hak baru (pendaftaran tanah pertama kali) atas tanah dan/atau bangunan yang belum bersertipikat bertujuan untuk memperoleh sertipikat, dan permohonan hak baru (pendaftaran pertama kali) bersifat pengalihan hak (jual-beli) sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 34 tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan Bangunan Pada Pasal 1 ayat 1 yaitu :

1. Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari :
 - a. Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan
 - b. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya

Sama seperti halnya pada pengalihan hak atas tanah, dimana pihak yang mengalihkan hak akan memperoleh penghasilan/keuntungan berupa hasil penjualan (uang) dan dari pengalihan hak tersebut maka pihak penjual yaitu Tuan Amran Rajo Tuo akan dikenakan Pajak Penghasilan dari penjualan atau pengalihan ha katas tanah tersebut. Hal inilah yang mendasari penelitian ini dilakukan dengan

judul **“PEMBAYARAN PAJAK PENGHASILAN ATAS JUAL BELI TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT DI KOTA PADANG”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah diuraikan di atas, maka terdapat beberapa pokok permasalahan yang dapat dirumuskan, yakni:

1. Bagaimana Pengenaan Pajak Penghasilan terhadap permohonan hak baru (pendaftaran tanah pertama kali) atas jual beli tanah yang belum bersertipikat di Kota Padang ?
2. Apakah Kendala yang ditemui pihak penjual dalam pembayaran pajak penghasilan atas jual beli tanah yang belum bersertipikat di Kota Padang ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan tersebut diatas, tujuan penelitian ini adalah untuk :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis dasar pengenaan pajak penghasilan terhadap jual beli atas tanah dan/atau bangunan yang belum bersertipikat.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis kendala yang ditemui dalam pembayaran pajak penghasilan terhadap permohonan hak baru atas tanah dan/atau bangunan yang belum bersertipikat yang di alihkan setelah bersertipikat

D. Manfaat Penelitian

1) Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini dapat dijadikan bahan kajian lebih lanjut bagi para akademis maupun masyarakat umum guna menambah khasanah ilmu dalam hukum, khususnya dapat memberi masukan bagi penyempurnaan peraturan dalam masalah perpajakan—khususnya mengenai pengenaan Pajak Penghasilan terhadap kegiatan pendaftaran tanah atau permohonan hak baru.

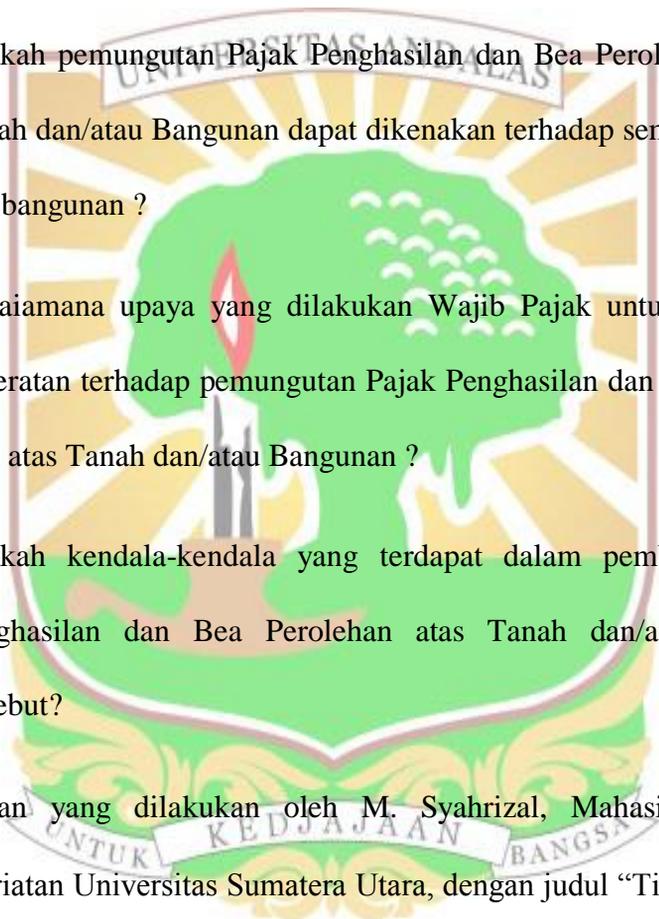
2) Manfaat Praktis

Pembahasan tesis ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang terkait dengan pendaftaran tanah (permohonan hak baru) atas tanah yang belum bersertipikat dan yang sudah bersertipikat, dan menjadi jalan keluar terhadap masalah yang diteliti dan bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan dalam bidang perpajakan.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan hasil penelusuran sementara dan pemeriksaan yang telah dilakukan pada program studi pasca sarjana Megister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, penelitian dengan judul **“Penaan PPh Final dan BPHTB Terhadap Permohonan Hak Baru atas Tanah dan Bangunan yang Belum Bersertipikat di Kota Padang”** penelitian yang pernah dilakukan sebelumnya adalah :

1. Tesis atas nama Belinda Siti Ayesha dengan judul Hak Pemungutan pajak Penghasilan Dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Atas Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan (Studi Di Kantor Pelayanan Pajak Medan Kota). Pokok masalah dalam penelitian ini adalah :

- 
- a. Apakah pemungutan Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dapat dikenakan terhadap semua jenis tanah dan bangunan ?
 - b. Bagaimana upaya yang dilakukan Wajib Pajak untuk mengajukan keberatan terhadap pemungutan Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan ?
 - c. Apakah kendala-kendala yang terdapat dalam pembayaran Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan atas Tanah dan/atau Bangunan tersebut?

2. Penelitian yang dilakukan oleh M. Syahrizal, Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, dengan judul “Tinjauan Yuridis atas Pelaksanaan Pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) terhadap Pengalihan Hak atas Tanah dan/ atau Bangunan di Kota Kisaran.” Pokok masalah dalam Penelitian ini adalah :

- a. Apakah pengaturan PPh dan BPHTB tentang mengharuskan Wajib Pajak melakukan pembayaran pajak terutang ?

- b. Kendala-kendala apa saja yang timbul dalam pelaksanaan pemungutan PPh dan BPHTB ?
- c. Bagaimana penyelesaian terhadap kendala-kendala yang timbul dalam pelaksanaan pembayaran PPh dan BPHTB ?

Berdasarkan penelusuran tersebut maka dapat dipastikan penelitian ini dapat dijamin keasliannya dan dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah dan hukum. Adapun pengutipan-pengutipan pada bagian tertentu dari hasil karya orang lain dalam penulisan tesis ini, telah dicantumkan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaedah dan etika penulisan ilmiah.

F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Teori merupakan tujuan akhir dari ilmu pengetahuan.⁵ Rumusan tersebut mengandung tiga hal, *pertama*, teori merupakan seperangkat proposisi yang terdiri atas variabel-variabel yang terdefiniskan dan saling berhubungan. *Kedua*, teori menyusun antar hubungan seperangkat variabel dan dengan demikian merupakan suatu pandangan sistematis mengenai fenomena-fenomena yang dideskripsikan oleh variable-variable itu. Akhirnya, suatu teori menjelaskan fenomena. Penjelasan itu diajukan dengan cara menunjuk secara rinci variable-variable tertentu lainnya.⁶

⁵ Amiruddin dan H. Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 14

⁶ *Ibid*

Bagi suatu penelitian, teori atau kerangka teoritis mempunyai beberapa kegunaan. Kegunaan tersebut paling sedikit mencakup hal-hal sebagai berikut:

1. Teori tersebut berguna untuk mempertajam atau lebih mengkhhususkan fakta yang hendak diselidiki atau di uji kebenarannya.
2. Teori sangat berguna di dalam mengembangkan sistem klasifikasi fakta, membina struktur konsep-konsep seta memperkembangkan defenisi-defenisi.
3. Teori biasanya merupakan suatu ikhtisar daripada hal-hal yang telah diketahui serta diuji kebenarannya yang menyangkut obyek yang diteliti.
4. Teori memberikan kemungkinan pada prediksi fakta mendatang, oleh karena telah diketahui sebab-sebab terjadinya fakta tersebut dan mungkin faktor-faktor tersebut akan timbul lagi pada masa-masa mendatang.⁷

Dalam penelitian ini, teori yang penulis gunakan adalah

A. Teori Keadilan

Pengertian kewenangan menurut H.D. Stoud, seperti dikutip Ridwan HB, adalah: “keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan

⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum, Universitas Indonesia (UI-Press)*, Jakarta, 2008, hlm. 121

dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintah oleh subjek hukum publik dalam hukum publik”

Menurut pendapat Ateng Syafrudin⁸, ada perbedaan antara pengertian kewenangan dan wewenang, kita harus membedakan antara kewenangan (*authority, gezag*) dengan wewenang (*competence, bevoegheid*). Kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang, sedangkan wewenang hanya mengenai suatu “*onderdeel*” (bagian) tertentu saja dari kewenangan. di dalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang (*rechtsbevoegdheden*). Wewenang merupakan lingkup tindakan hukum publik, lingkup wewenang pemerintahan, tidak hanya meliputi wewenang membuat keputusan pemerintah (*bestuur*), tetapi meliputi wewenang dalam rangka pelaksanaan tugas, dan memberikan wewenang serta distribusi wewenang utamanya ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan

B. Teori Perpajakan

Tugas negara pada prinsipnya berusaha dan bertujuan untuk menciptakan kesejahteraan bagi rakyatnya. Salah satu cara untuk mencapai dan menciptakan kesejahteraan dengan melakukan penarikan

⁸ Ateng Syafrudin, *Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggung Jawab*, Jurnal Pro Justisia Edisi IV, Universitas Parahyangan, Bandung, 2000, hlm. 22.

atau pemungutan pajak⁹. Oleh karena itu, negara berhak memungut pajak tanpa mengabaikan teori-teori perpajakan yang ada. Apabila dikaitkan dengan pemungutan pajak terhadap Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), teori pajak yang dipakai antara lain:

1) Teori Gaya Pikul

Menurut teori ini, bahwa pemungutan pajak harus sesuai dengan kekuatan membayar dari si wajib pajak (individu). Tekanan semua pajak-pajak harus sesuai dengan gaya pikul si wajib pajak dengan memperhatikan besarnya penghasilan, kekayaan, dan pengeluaran belanja wajib pajak. Gaya pikul ini dipengaruhi oleh :¹⁰

- a) Pendapatan
- b) Kekayaan
- c) Susunan dari keluarga wajib pajak dengan memperhatikan faktor-faktor yang mempengaruhi keadaannya.

Itu berarti, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku wajib pajak orang pribadi, harus memikul besarnya pajak berdasarkan penghasilan, kekayaan dan pengeluaran belanja wajib pajak selama menerima penghasilan dari pekerjaannya tersebut.

2) Teori Bakti atau Teori Kewajiban Mutlak

Teori ini muncul berdasarkan paham Organische Staatsleer, karena sifat dari Negara ini, maka timbullah hak mutlak Negara untuk

⁹ Bohari, "Pengantar Hukum Pajak", Raja Grafindo Persada, 2001, Jakarta, hlm 35.

¹⁰ *Ibid.* hlm.38

memungut pajak. Dalam penyelenggaraanya Negara ini memiliki kewenangan–kewenangan di segala bidang dengan memperhatikan syarat keadilan, termasuk dalam hal pemungutan pajak. Di pihak lain, individu-individu yang tergabung dalam paham ini juga memiliki kewajiban untuk tunduk kepada kewenangan Negara¹¹. Menurut Van Den Berge juga mengutarakan bahwa negara sebagai organisasi dari golongan dengan memperhatikan syarat-syarat keadilan, bertugas menyelenggarakan kepentingan umum, dan karenanya dapat dan harus mengambil tindakan-tindakan yang diperlukan, termasuk juga tindakan-tindakan dalam lapangan pajak.

Teori ini muncul berdasarkan paham *Organische Staatsleer*, karena sifat dari Negara ini, maka timbullah hak mutlak Negara untuk memungut pajak. Dalam penyelenggaraanya Negara ini memiliki kewenangan–kewenangan di segala bidang dengan memperhatikan syarat keadilan, termasuk dalam hal pemungutan pajak. Di pihak lain, individu-individu yang tergabung dalam paham ini juga memiliki kewajiban untuk tunduk kepada kewenangan Negara¹².

¹¹ *Op.cit* hlm 37

¹² Jeni Susyanti dan Ahmad Dahlan, *Perpajakan untuk Praktisi dan Akademisi*, Empatdua Media, Malang, 2015, hlm.8

2. Kerangka Konseptual

Kerangka Konseptual adalah penggambaran antara konsep-konsep khusus yang merupakan kumpulan dalam arti yang berkaitan, dengan istilah yang akan diteliti dan/atau diuraikan dalam karya ilmiah¹³

Selain didukung dengan kerangka teoritis, penulisan ini juga didukung kerangka konseptual dan telah diungkapkan beberapa konsepsi atau pengertian yang digunakan sebagai dasar penelitian hukum. Adapun kerangka konseptual yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah :

A) Pengenaan Pajak

Pengenaan Pajak adalah pembebanan kewajiban pembayaran pajak kepada Wajib Pajak;

B) Pajak Penghasilan

Pajak Penghasilan adalah pajak penghasilan Final atas penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan;

C) Permohonan Hak Baru

Permohonan Hak Baru adalah permohonan hak yang diajukan oleh orang pribadi ataupun badan pada Kantor Pertanahan untuk menyatakan dirinya sebagai pemegang hak yang baru, yang sah dan sempurna menurut hukum, atas tanah dan/atau bangunan yang telah diperoleh/dimilikinya.

¹³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Ilmu Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hlm 132.

D) Perolehan Hak Atas Tanah dan 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

E) Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan adalah peralihan hak seseorang atau badan atas Tanah dan/atau Bangunan kepada pihak lain (orang atau badan);

F) Sertipikat

Sertipikat Tanah adalah salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria;

G. Metode Penelitian

Metode penelitian hukum di kalangan para ahli hukum, dikelompokkan penulis dalam dua model, yaitu penelitian kualitatif yang tidak membutuhkan populasi dan sampel, dan penelitian kuantitatif yang menggunakan populasi dan sampel dalam pengumpulan data.¹⁴

Oleh karena itu dalam penulisan tesis ini, penulis menggunakan metodologi penulisan sebagai berikut :

¹⁴ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm 98.

1. Metode pendekatan

Untuk memperoleh suatu pembahasan sesuai dengan apa yang terdapat di dalam tujuan penyusunan bahan analisis, maka dalam penulisan tesis ini penulis menggunakan metode pendekatan secara Yuridis Empiris, yaitu dilakukan dengan cara meneliti bahan putaka yang merupakan data sekunder dan juga disebut penelitian kepustakaan. Penelitian hukum sosiologis atau empiris dilakukan dengan cara meneliti di lapangan yang merupakan data primer.¹⁵

Pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisa berbagai kaidah dan peraturan tentang Pengenaan Pajak penghasilan terhadap permohonan hak baru atas tanah dan bangunan yang belum bersertipikat. Sedangkan pendekatan empiris digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat dari perilaku masyarakat yang mempola dalam kehidupan para praktisi hukum, khususnya para Notaris .

2. Spesifikasi penelitian

Spesifikasi penelitian dalam penulisan tesis ini penelitian deskriptif analitis. Penelitian ini melakukan analisis hanya sampai pada taraf deskripsi, yaitu menganalisis dan menyajikan fakta secara sistimatis sehingga dapat lebih mudah untuk dipahami dan disimpulkan. Biasanya, penelitian deskriptif seperti ini menggunakan metode survey.¹⁶

¹⁵ Ronny Hanitjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Yurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm. 9.

¹⁶ Irwan Soehartono, *Metode Penelitian Sosial Suatu Teknik Penelitian Bidang kesejahteraan Sosial Lainnya*, Remaja Rosda Karya, Bandung, 1999, hlm. 63

3. Jenis dan Sumber Data

a. Jenis Data

1. Data Primer

Data Primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari lokasi penelitian (*field research*).¹⁷ Data tersebut berupa hasil wawancara dengan beberapa Notaris di Kota Padang, dan pihak yang mengetahui bagaimana pengenaan Pajak penghasilan terhadap permohonan hak baru yang belum bersertipikat atas tanah dan bangunan di Kota Padang.

2. Data Sekunder

Data *Sekunder* yaitu data yang telah terolah atau tersusun. Data *sekunder* mencakup *dokumen-dokumen* resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, buku harian, dan seterusnya. Adapun bahan hukum yang digunakan untuk memperoleh data-data yang berhubungan adalah¹⁸:

a. Bahan hukum *primer* yaitu bahan-bahan yang isinya mengikat, mempunyai kekuatan hukum serta dikeluarkan atau dirumuskan oleh *legislator*, Pemerintah dan lainnya yang berwenang untuk itu, seperti:

1. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sebagai Pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, tentang pendaftaran tanah;

¹⁷ *Op Cit*, hlm. 25.

¹⁸ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 116.

2. Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008, Tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1983, Tentang Pajak Penghasilan;

3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Restribusi Daerah;

4. Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008, Tentang Perubahan Ketiga Peraturan Pemerintah No. 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan;

5. Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan;

6. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 243/PMK.03/2008 Tentang Perubahan Kedua atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 635/KMK.04/1994 Tentang Pelaksanaan Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas dan/atau Bangunan

b. Bahan hukum *sekunder* yaitu bahan-bahan yang berupa buku-buku, *literatur-literatur*, jurnal, yang menunjang bahan hukum *primer*.

c. Bahan hukum *tersier* yaitu bahan-bahan yang dapat menunjang pemahaman akan bahan hukum *primer* dan *sekunder*, berupa Kamus Besar Bahasa Indonesia.

b. Sumber Data

Sumber data adalah tempat dimana data dapat diperoleh, sumber data adalah bahagian yang harus dimiliki karena sumber data merupakan suatu cara untuk mengumpulkan data. Sumber data penelitian ini diambil dari:

- a. Penelitian Lapangan. Penelitian ini akan dilakukan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Notaris Kota Padang.
- b. Penelitian Kepustakaan. Penelitian ini akan dilakukan di:
 1. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas,
 2. Perpustakaan Pusat Universitas Andalas,
 3. Bahan hukum dari koleksi pribadi,
 4. Situs-situs hukum dari internet.

4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data adalah suatu proses pengadaan data *primer* yang diperlukan untuk penelitian dengan menggunakan *prosedur* yang *sistematis* dan *standar* untuk memperoleh data yang diperlukan. Hubungan antara teknik mengumpulkan data dengan masalah penelitian yang ingin dipecahkan adalah untuk merumuskan masalah-masalah dalam penelitian. Dalam penelitian ini teknik yang dilakukan untuk pengumpulan data adalah:¹⁹

¹⁹Moh. Nazir, *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2011, hlm. 211.

a. Wawancara

Wawancara merupakan salah satu metode pengumpulan data dengan jalan komunikasi. Dalam hal ini, wawancara dilakukan sebagai sarana untuk memperoleh informasi. Teknik wawancara yang digunakan adalah wawancara terbuka atau semi terstruktur, dalam artian bahwa pewawancara telah mempersiapkan pertanyaan-pertanyaan yang akan diajukan kepada narasumber ataupun responden. Untuk mendapatkan data ini penulis melakukan wawancara dengan salah satu pihak dari Kantor Notaris di Kota Padang

b. Studi *dokumen*.

Studi *dokumen* merupakan teknik pengumpulan data yang tidak ditujukan langsung kepada *subjek* penelitian. *Dokumen* yang diteliti dapat berbagai macam, dengan menelusuri *literatur-literatur* dan bahan-bahan hukum yang berhubungan dengan materi atau *objek* penelitian. Pengumpulan data melalui teks-teks tertulis maupun *soft-copy edition*, seperti buku, *ebook*, *artikel-artikel* dalam majalah, surat kabar, *buletin*, *jurnal*, laporan atau arsip organisasi, makalah, *publikasi* pemerintah, dan lain-lain. Bahan *soft-copy edition* biasanya diperoleh dari sumber-sumber *internet* yang dapat diakses secara *online*.

Tidak hanya *dokumen* resmi, bisa berupa buku harian, surat pribadi, laporan, *notulen* rapat, catatan kasus (*case records*) dalam pekerjaan sosial, dan *dokumen* lainnya. Ada dua jenis *dokumen* yang digunakan dalam studi *dokumentasi* yaitu:

- 1) *Dokumen primer* adalah *dokumen* yang ditulis langsung oleh orang yang mengalami peristiwa.
- 2) *Dokumen sekunder* adalah *dokumen* yang ditulis kembali oleh orang yang tidak langsung mengalami peristiwa berdasarkan informasi yang diperoleh dari orang yang langsung mengalami peristiwa.

5. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Pada penelitian ini yang menjadi populasi adalah pihak Kantor Badan Pertanahan Nasional dan seluruh Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berkedudukan di Kota Padang. Oleh karena populasi jumlahnya banyak maka tidak mungkin untuk dilakukan penelitian terhadap semua populasi tetapi cukup diambil sebagian saja secara *purposive sampling* untuk diteliti sebagai sampel yang memberikan gambaran tentang objek penelitian secara tepat dan benar

b. Sampel

Sampel adalah sebagian dari populasi. Teknik pengambilan sampel dilakukan dengan *purposive sampling* yaitu ditentukan oleh peneliti berdasarkan kemauannya. Teknik ini biasanya dipilih karena lebih mudah dan dapat meminimalkan biaya²⁰. Dalam penelitian ini yang ditetapkan sebagai sampel, antara lain:

- a) Pihak Kantor Badan Pertanahan Nasional

²⁰ Amiruddin dan Zainal Asikin."Pengantar Metode Penelitian Hukum".Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2003 .hlm.106

b) Notaris/PPAT

6. Teknik Pengolahan dan Analisis bahan hukum

a. Pengolahan bahan hukum

Setelah dikumpulkan seluruh data dengan lengkap melalui analisis terhadap peraturan perundang-undangan terkait, kemudian dilakukan *editing* yaitu meneliti kembali terhadap catatan-catatan, berkas-berkas, informasi-informasi yang dikumpulkan oleh pencari data termasuk data yang diperoleh dari wawancara dengan pihak-pihak yang terkait dengan penelitian ini yang diharapkan akan dapat meningkatkan mutu kehandalan (*reliabilitas*) data yang hendak dianalisis²¹, kemudian disusun data-data itu ke dalam pembahasan.

b. Analisis bahan hukum

analisis bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif yaitu tidak menggunakan angka-angka tetapi menggunakan kalimat-kalimat yang merupakan pandangan para pakar, peraturan perundang-undangan, termasuk data yang penulis peroleh di lapangan berupa hasil wawancara pihak-pihak yang terkait yang bisa memberikan jawaban atas persoalan hukum yang penulis teliti.

²¹ *Op.Cit*, hlm.168