

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Indonesia dalam perkembangannya telah menghasilkan pembangunan yang sangat pesat dalam kehidupan nasional yang perlu dilanjutkan dengan dukungan pemerintah dan seluruh potensi dari masyarakat, oleh karena itu negara menempatkan perpajakan sebagai salah satu perwujudan kewajiban kenegaraan yang merupakan sarana peran serta dalam pembiayaan negara dan pembangunan nasional.¹

Selain sebagai sumber dana untuk pembiayaan negara dan pembangunan nasional yang berlangsung secara terus menerus dan berkesinambungan, pajak juga digunakan sebagai sumber kebijakan bidang moneter dan investasi yang berdampak pada peningkatan pertumbuhan ekonomi sehingga kesejahteraan rakyat Indonesia semakin baik.²

Pajak adalah iuran rakyat pada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum yang bermanfaat bagi masyarakat luas.³ Ketentuan mengenai pajak diatur dalam Pasal 23 huruf A Undang-Undang Dasar 1945,

¹ Konsideran Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

² Setu Setyawan dan Eny Suprapti, 2006, *Perpajakan*, Bayumedia Publishing dan UUM Press, Malang, hlm. 1

³ Rochmat Soemitro dalam Mardiasmo, 2011, *Perpajakan, Edisi Revisi*, Penerbit Andi Offset, Yogyakarta, hlm. 1

yang berbunyi bahwa Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan Undang-Undang. Pasal 23 huruf A Undang-Undang Dasar 1945 sebagai salah satu dasar hukum pembentukan Undang-Undang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (UU KUP), mengandung asas legalitas yang meletakkan kewenangan untuk memungut pajak ada pada negara dengan syarat harus berdasarkan ketentuan undang-undang. Hal ini dimaksudkan bahwa negara tidak akan bertindak sewenang-wenang ketika memungut sebagian kekayaan rakyat, sekalipun itu dipergunakan untuk kepentingan rakyat. Implementasi dari ketentuan ini melahirkan berbagai undang-undang dan peraturan pemerintah tentang beberapa jenis pajak, yaitu antara lain :

1. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.
2. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa.
3. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.
5. Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan.
6. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 2009 tentang Pajak Pertambahan Nilai.
7. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

8. Peraturan Pemerintah Nomor 113 Tahun 2000 tentang Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
9. 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/atau Bangunan Beserta Perubahannya.

Berdasarkan implementasi dari ketentuan tersebut diatas, maka salah satu sumber potensi pajak yang patut digali oleh negara sesuai dengan situasi dan kondisi perekonomian masyarakat Indonesia serta perkembangan pembangunan negara Indonesia adalah jenis Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat dengan BPHTB. Pemerintah mulai memungut BPHTB sebagai pajak pusat pada tahun 1997 yaitu dengan menerbitkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000. Kedua undang-undang ini merupakan dasar hukum yang mengatur mengenai ketentuan pokok tentang pengenaan BPHTB.

Negara menetapkan bahwa tanah yang mempunyai fungsi sosial maupun bangunan yang memberikan keuntungan dan/atau mempunyai kedudukan sosial ekonomi yang baik bagi orang pribadi atau badan yang memperoleh suatu hak atasnya, maka oleh karena itu sangatlah wajar apabila mereka yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan tersebut

diwajibkan untuk membayar pajak kepada negara.⁴ Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, pajak yang dikenakan terhadap orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan adalah BPHTB.⁵

Untuk dapat diterapkan secara baik dan benar tentang pengenaan BPHTB haruslah didukung dengan Peraturan Pelaksana, Peraturan Pemerintah, Peraturan dan Keputusan Menteri Keuangan, Peraturan dan Keputusan Direktorat Jenderal Pajak serta Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak. Sebagai pertimbangan atas efisiensi serta upaya untuk menata kembali sistem perpajakan nasional yang dikaitkan dengan pelaksanaan Otonomi Daerah dan Desentralisasi Fiskal, maka selanjutnya pemerintah menerbitkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) sebagai dasar hukum pemungutan BPHTB oleh suatu Kabupaten/Kota yang menegaskan bahwa BPHTB merupakan salah satu Pajak Daerah yang kewenangan untuk mengatur dan memungutnya ada pada Pemerintahan Daerah.

Sehubungan dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang disahkan pada tanggal 15 September 2009 dan mulai berlaku secara efektif pada tanggal 1 Januari 2010, maka pemungutan BPHTB resmi diambil alih oleh Pemerintahan Kabupaten/Kota diseluruh Indonesia. Undang-undang ini telah mengubah

⁴ Konsideran Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

⁵ Mardiasmo, 2011, *Perpajakan, Edisi Revisi*, Penerbit Andi Offset, Yogyakarta, hlm.

status pemungutan BPHTB yang semula merupakan pajak yang diterima oleh Pemerintah Pusat menjadi pajak yang diterima oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota. Oleh karena itu, seluruh aspek yang berkaitan dengan pemungutan BPHTB menjadi tanggung jawab daerah mulai dari perumusan kebijakan, pelaksanaan pemungutan dan pemanfaatan pendapatan atas BPHTB.⁶

BPHTB dengan mendasarkan pada Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah merupakan Pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan merupakan suatu perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Hak atas tanah dan atau bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).⁷ Perolehan hak atas tanah dan bangunan terjadi karena 2 (dua) hal, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih adalah suatu peralihan hak yang terjadi karena pemilik atas tanah dan bangunan telah meninggal dunia, sehingga pemilikan atas tanah dan bangunan tersebut dengan sendirinya beralih menjadi hak ahli warisnya. Peralihan hak ini bukanlah suatu perbuatan hukum

⁶ Anwar Syahdat, dkk, 2011, *Tinjauan Pelaksanaan Pengalihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Menjadi Pajak Daerah*, Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan, Jakarta, hlm. 9 dalam Tesis Vista Anggarda Paramita, SH, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang.

⁷ Marihot Pahala Siahaan, 2016, *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm. 579

melainkan karena hukum. Sedangkan dialihkan adalah suatu peralihan hak yang dilakukan dengan sengaja agar hak atas tanah dan bangunan tersebut terlepas dari pemilik asalnya dan menjadi milik pihak lain, dan peralihan seperti ini terjadi karena suatu perbuatan hukum.

Ketentuan dari Pasal 180 ayat (6) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, menjelaskan bahwa dengan diberlakukannya undang-undang ini, maka terhadap Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3988) tetap berlaku paling lama 1 (satu) tahun sejak diberlakukannya undang-undang ini.

Ditinjau dari Lembaga Pemungutnya, pajak dibedakan menjadi dua, yaitu Pajak Pusat (disebut juga Pajak Negara) dan Pajak Daerah (yang terbagi menjadi Pajak Provinsi dan Pajak Kabupaten/Kota). Pajak Pusat adalah pajak yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat melalui undang-undang, yang wewenang pemungutannya ada pada Pemerintah Pusat dan hasilnya digunakan untuk membiayai pengeluaran Pemerintah Pusat dan pembangunan, yang penyelenggaraannya dilaksanakan oleh Departemen Keuangan Republik Indonesia.⁸ Pajak Daerah adalah iuran wajib yang dilakukan oleh daerah kepada orang pribadi atau badan tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku,

⁸ MARIHOT PAHALA SIAHAAN, 2016, *Pajak Daerah & Retribusi Daerah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm. 9

yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan pembangunan daerah.⁹ Dengan demikian, Pajak Daerah merupakan pajak yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dengan Peraturan Daerah (Perda), yang wewenang pemungutannya dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah dan hasilnya digunakan untuk membiayai pengeluaran Pemerintah Daerah dalam melaksanakan penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan di daerah.¹⁰

Untuk dapat melakukan pemungutan BPHTB, maka setiap Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota terlebih dahulu harus menetapkan Perda tentang BPHTB. Perda inilah yang menjadi dasar hukum dalam mengatur kebijakan BPHTB di suatu daerah yang isinya memuat tentang ketentuan mengenai objek pajak, subjek pajak, tarif pajak, dasar pengenaan pajak dan ketentuan lain yang diperlukan untuk pemungutan BPHTB.¹¹

Di Kota Pekanbaru, peraturan tentang BPHTB diatur dalam Perda Nomor 4 Tahun 2010 tentang BPHTB yang menjadi landasan hukum dan pedoman dalam sistem pemungutan BPHTB di Kota Pekanbaru. Pasal 7 ayat (2) Perda Nomor 4 Tahun 2010 tentang BPHTB memuat tentang Sistem dan Prosedur pemungutan BPHTB yang diatur dengan Peraturan Walikota (Perwako) Kota Pekanbaru, yaitu Perwako Nomor 1 Tahun 2011 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan BPHTB dan Peraturan Walikota Pekanbaru

⁹ Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000, Pasal 1 angka 6

¹⁰ Marihot Pahala Siahaan, Op Cit, hlm. 10

¹¹ Chandra Fajri Ananda, dkk, *Analisa Dampak Pengalihan Pemungutan BPHTB ke Daerah Terhadap Kondisi Fiskal Daerah*, Jakarta, Dirjen Kementerian Keuangan Bidang Desentralisasi Fiskal, 2012, hlm. 3 dalam Tesis Vista Anggarda Paramita, SH, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang.

Nomor 9 Tahun 2011 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pembayaran BPHTB sebagai peraturan pelaksanaan pengenaan dan pemungutan BPHTB.¹²

Aturan mengenai tata cara pemungutan Pajak BPHTB di Kota Pekanbaru diatur dalam Pasal 9 Perda Nomor 4 Tahun 2010 tentang BPHTB, yaitu pemungutan pajak tidak boleh diborongkan. Hal ini berarti bahwa seluruh proses kegiatan pemungutan pajak tidak dapat diserahkan kepada pihak ketiga, akan tetapi dapat dimungkinkan adanya kerjasama dengan pihak ketiga dalam rangka proses pemungutan pajak antara lain pencetakan formulir perpajakan, pengiriman surat-surat kepada Wajib Pajak dan penghimpunan data Objek Pajak dan Subjek Pajak.¹³

Adapun pihak-pihak yang terkait di dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kota Pekanbaru adalah Pemerintah Daerah Kota Pekanbaru, Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Pekanbaru, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam wilayah kerja Kota Pekanbaru, Bank Riau Kepri sebagai penerima setoran pajak dan Kantor Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru.

Ketentuan dari Pasal 85 ayat (1) dan ayat (2) huruf a angka 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, mengatur bahwa yang menjadi objek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan tersebut salah satunya adalah meliputi pemindahan hak karena jual beli. Pemindahan hak yang terjadi karena jual beli antara pihak penjual

¹² Sekretariat Daerah Kota Pekanbaru, *Dokumentasi*, Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2010 Tentang BPHTB, Peraturan Walikota Pekanbaru Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan BPHTB Kota Pekanbaru, dan Peraturan Walikota Pekanbaru Nomor 9 Tahun 2011 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pembayaran BPHTB, Pekanbaru 2015.

¹³ Penjelasan atas Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 4 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

dengan pihak pembeli dapat dilakukan dengan Akta PPAT yaitu berupa akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjelaskan tentang perbuatan hukum yang menjadi kewenangan PPAT, yaitu antara lain jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan dan pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Pemindahan hak karena adanya jual beli atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan dapat memberikan pemasukkan berupa pajak-pajak dalam jumlah yang relatif besar bagi negara, karena jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang dapat menimbulkan hutang pajak, yaitu Pajak Penghasilan (PPh) sebagai pajak pusat yang dikenakan kepada pihak penjual dan BPHTB sebagai pajak daerah yang dikenakan kepada pihak pembeli.¹⁴

Dasar hukum pengenaan Pajak Penghasilan (PPh) adalah Pasal 1 ayat (1) huruf a dan b dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya, mengatur bahwa atas penghasilan yang diterima atau diperoleh oleh orang pribadi atau badan yaitu berasal dari

¹⁴ Budi Ispriyarso, *Aspek Perpajakan dalam Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan karena Adanya Transaksi Jual Beli*, Masalah-masalah Hukum. Vol 34. No. 4 Oktober-Desember 2005, hlm. 277, dalam Tesis Zainal Rajab, SH, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang.

pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, atau PPJB atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya. Dasar pengenaan tarif PPh adalah sebesar 2.5% (dua koma lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, sementara itu terhadap nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dalam hal jual beli yang tidak dipengaruhi oleh hubungan istimewa, selain pengalihan hak kepada pemerintah dan pengalihan hak sesuai dengan peraturan lelang adalah nilai yang sesungguhnya diterima atau diperoleh, sedangkan terhadap orang pribadi yang mempunyai penghasilan dibawah Penghasilan Tidak Kena Pajak (PTKP) yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan jumlah bruto pengalihannya kurang dari Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) dan bukan merupakan jumlah yang dipecah-pecah dikecualikan baginya untuk kewajiban pembayaran atau pemungutan PPh.

Mengenai tarif pengenaan BPHTB yang ditetapkan berdasarkan Perda adalah sebesar 5% (lima persen) dari dasar pengenaan pajak yaitu harga transaksi atau Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB). Ketentuan dari Pasal 88 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, mengatur bahwa dasar pengenaan tarif BPHTB ditetapkan paling tinggi sebesar 5% (lima persen) dengan besaran tarif pajak tersebut ditetapkan dengan Perda. Jadi pada prinsipnya pemberlakuan terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan PPJB atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta

Perubahannya tidaklah berpengaruh karena Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan Perda tetap menjadi acuan dalam pengenaan tarif BPHTB bagi beberapa daerah.

Pasal 87 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan Pasal 3 ayat (1) Perda Nomor 4 Tahun 2010 tentang BPHTB, mengatur bahwa Dasar pengenaan dan tarif BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). NPOP sebagaimana yang dimaksud dari peraturan-peraturan tersebut diatas menurut ketentuan dari Pasal 3 ayat (2) Perda Nomor 4 Tahun 2010 tentang BPHTB yaitu dalam hal perbuatan hukum berupa jual beli dan penunjukkan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi, sedangkan untuk tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak, pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha dan hadiah adalah nilai pasar.

Berdasarkan pengamatan dari penulis, bahwa sering kali terjadi perbedaan pendapat antara Wajib Pajak dengan BAPENDA Kota Pekanbaru maupun antara PPAT dalam wilayah kerja Kota Pekanbaru yang dalam hal ini bertindak berdasarkan kuasa dari para pihak dengan BAPENDA Kota Pekanbaru, dalam hal penentuan harga jual beli tanah dalam pemungutan BPHTB. Ketentuan Pasal 3 ayat (3) Perda Nomor 4 Tahun 2010 tentang BPHTB mengatur bahwa apabila NPOP tidak diketahui atau lebih rendah dari

pada NJOP yang dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan, maka dasar pengenaan pajak yang digunakan adalah NJOP PBB.

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

Akan tetapi dalam pelaksanaannya, pihak BAPENDA Kota Pekanbaru sering kali melakukan penolakan terhadap harga jual beli yang telah disepakati oleh para pihak. Bahwa harga jual beli yang dilaporkan oleh para pihak kepada BAPENDA Kota Pekanbaru adalah harga kesepakatan antara pihak penjual dengan pihak pembeli yang tidak bertentangan dengan segala regulasi yang berlaku. Para pihak melaksanakan jual beli atas tanah dan atau bangunan adalah berdasarkan NPOP dan tidak dibawah NJOP seperti yang diamanahkan oleh Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan Perda Nomor 4 Tahun 2010 tentang BPHTB.

Dalam hal ini penulis memberikan suatu contoh kasus yang menjadi perbedaan dari apa yang dimaksud tersebut diatas, yaitu Wajib pajak atas nama Tuan TOMMY RIZKI KRISNADI telah melakukan jual beli dan bertindak sekaligus sebagai pembeli atas sebidang tanah berikut bangunan rumah tempat tinggal yang dibangun pada tahun 2016 (duaribu enambelas) dengan bangunan rumah type 50 (limapuluh), yang terletak di Kelurahan Air Hitam, Kecamatan Payung Sekaki, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau. Setelah Petugas Penilai Zona

Nilai Tanah (ZNT) melakukan penyesuaian terhadap besarnya NJOP PBB yang terdapat dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB pada saat pelaporan formulir Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB, maka diperoleh hasil penilaian yaitu dimana harga permeter tanah yang terdapat dalam SPPT PBB pada saat pelaporan SSPD BPHTB adalah sebesar Rp. 235.000,-/m² (duaratus tigapuluh limaribu rupiah per meter persegi) dan setelah dilakukan penyesuaian ZNT maka harga permeter tanah berubah menjadi Rp. 464.000,- /m² (empat ratus enam puluh empat ribu rupiah per meter persegi). Sehingga NJOP PBB yang ditetapkan dari sebidang tanah dan bangunan tersebut diatas adalah sebesar Rp. 93.928.000,- (sembilan puluh tigajuta sembilan ratus dua puluh delapan ribu rupiah). Adapun harga transaksi yang disepakati oleh para pihak adalah sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus limapuluh juta rupiah), sementara harga jual beli yang disetujui oleh BAPENDA Kota Pekanbaru dengan segala pertimbangannya adalah sebesar Rp. 200.000.000,- (duaratus juta rupiah). Sehingga penghitungan BPHTB terutang dari harga jual beli tersebut diatas adalah sebagai berikut :

$$= (NPOP - NPOPTKP) \times \text{tarif Pajak BPHTB}$$

$$= (Rp. 200.000.000,- - Rp. 60.000.000,-) \times 5\%$$

$$= Rp. 140.000.000,- \times 5\%$$

$$= Rp. 7.000.000,-$$

Sehubungan dengan telah diserahkannya pemungutan atas BPHTB kepada Pemerintahan Kabupaten/Kota, maka seluruh aspek yang berkaitan dengan pemungutan BPHTB menjadi tanggung jawab daerah mulai dari

perumusan kebijakan sampai dengan pelaksanaan pemungutan. Berdasarkan regulasi yang ada, maka BAPENDA Kota Pekanbaru dalam pemungutan BPHTB dapat melakukan pengecekan atau verifikasi terhadap tanda bukti setoran pembayaran BPHTB serta dokumen pendukungnya yang dapat disertai dengan pemeriksaan ke lapangan.¹⁵ Tujuan pengecekan atau verifikasi tersebut adalah untuk mengantisipasi terjadinya kekurangan pembayaran, manipulasi pembayaran atau pemalsuan pembayaran BPHTB, yang berakibat merugikan keuangan Pemerintah Kota Pekanbaru.¹⁶ Bahwa diwajibkan kepada orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan untuk melakukan penelitian/verifikasi tanda bukti setoran pembayaran BPHTB ke BAPENDA Kota Pekanbaru. Penelitian/verifikasi SSPD BPHTB di Kota Pekanbaru diatur dalam Pasal 2 ayat (2) Perwako Nomor 1 Tahun 2011 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan BPHTB, dimana ketentuan mengenai prosedur penelitian/verifikasi SSPD BPHTB dimuat sebagai Lampiran III Peraturan Walikota Pekanbaru yang merupakan proses penelitian/verifikasi kelengkapan dokumen dan kebenaran data terkait objek pajak yang tercantum dalam SSPD BPHTB. Prosedur ini dilakukan setelah wajib pajak melakukan pembayaran Pajak BPHTB terutang dengan menggunakan SSPD BPHTB melalui Bank Riau Kepri atau Bendahara Penerima.¹⁷

Berdasarkan ketentuan dari Pasal 101 ayat (4) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menyatakan bahwa

¹⁵ Peraturan Walikota Pekanbaru Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan BPHTB Kota Pekanbaru

¹⁶ Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2010 Tentang BPHTB

¹⁷ Lampiran III Peraturan Walikota Pekanbaru Nomor 1 Tahun 2011 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

dalam rangka pemungutan BPHTB, Kepala Daerah dapat mengatur mengenai tata cara pembayaran, penyetoran, tempat pembayaran, angsuran dan penundaan pembayaran pajak. Artinya, Kepala Daerah atau pejabat yang ditunjuk dapat melakukan penelitian/verifikasi atas bukti pembayaran BPHTB yang dilaksanakan berdasarkan Surat Edaran Bersama Menteri Keuangan, Menteri Dalam Negeri dan Menteri Badan Pertanahan Nasional (BPN) RI Nomor 1 1837/7.1-100/V/2014 tertanggal 21 Mei 2014 tentang Petunjuk Pemungutan BPHTB, yang berisikan ketentuan bahwa sesuai dengan Standar Operasional Prosedur (SOP) BPHTB yang digunakan Direktorat Jenderal Pajak, proses penelitian/verifikasi bukti pembayaran BPHTB dilakukan paling lama 1 (satu) hari kerja sejak diterimanya SSPD BPHTB untuk penelitian/verifikasi di tempat (administrasi) dan paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak SSPD BPHTB untuk penelitian/verifikasi lapangan dan tidak dipungut biaya.

Penelitian/verifikasi yang dimaksudkan tersebut diatas adalah bertujuan untuk :

1. Mencocokkan Nilai Objek Pajak (NOP) yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan yang tercantum dalam fotokopi SPPT atau bukti pembayaran PBB lainnya;
2. Mencocokkan NJOP bumi per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP bumi per meter persegi yang dicantumkan pada basis data PBB;

3. Mencocokkan NJOP bangunan per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP bangunan per meter persegi yang dicantumkan pada basis data PBB;
4. Meneliti kebenaran penghitungan BPHTB terutang yang meliputi dasar pengenaan NPOP/NJOP, Nilai Pajak Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), tarif, pengenaan atas objek tertentu, BPHTB terutang/yang harus dibayar;
5. Meneliti kebenaran penghitungan BPHTB yang disetor, termasuk besarnya pengurangan yang dihitung sendiri.¹⁸

Sehubungan dengan pelaksanaan penelitian/verifikasi tersebut, BAPENDA Kota Pekanbaru selaku pemungut pajak secara sepihak dapat saja memeriksa dan membatalkan harga jual beli yang telah disepakati oleh pihak penjual dengan pihak pembeli. Kedudukan BAPENDA Kota Pekanbaru dalam hal ini dianggap sebagai pihak yang memiliki kepentingan dalam suatu peralihan hak atas tanah dan atau bangunan. Sehingga untuk selanjutnya, kesepakatan harga jual beli tidak hanya ditentukan oleh pihak penjual dan pihak pembeli saja, akan tetapi ditentukan juga oleh BAPENDA Kota Pekanbaru selaku pemungut pajak.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka dilakukanlah suatu penelitian dan akan disusun dalam suatu tesis dengan judul **“PENENTUAN HARGA JUAL BELI TANAH DALAM PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH dan BANGUNAN DI KOTA PEKANBARU”**.

¹⁸ Surat Edaran Bersama Menteri Keuangan, Menteri Dalam Negeri, dan Menteri Badan Pertanahan Nasional (BPN) RI Nomor I 1837/7.1-100/V/2014 tanggal 21 Mei 2014 Tentang Petunjuk Pemungutan BPHTB

B. Rumusan Masalah

Sehubungan dengan uraian dari latar belakang tersebut diatas, maka adapun yang menjadi rumusan masalah dalam penulisan ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana penentuan harga jual beli tanah dalam pemungutan BPHTB di Kota Pekanbaru?
2. Bagaimana keabsahan akta perjanjian jual beli terkait harga jual beli yang tidak disetujui oleh BAPENDA Kota Pekanbaru dalam pemungutan BPHTB di Kota Pekanbaru?
3. Bagaimana proses verifikasi formulir SSPD BPHTB jual beli oleh BAPENDA Kota Pekanbaru?

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui penentuan harga jual beli tanah dalam pemungutan BPHTB di Kota Pekanbaru.
2. Untuk mengetahui keabsahan akta perjanjian jual beli terkait harga jual beli yang tidak disetujui oleh BAPENDA Kota Pekanbaru dalam pemungutan BPHTB di Kota Pekanbaru.
3. Untuk mengetahui proses verifikasi formulir SSPD BPHTB jual beli oleh BAPENDA Kota Pekanbaru.

D. Manfaat Penelitian

Terhadap penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis, yaitu :

1. Manfaat Secara Teoritis

Penulis berharap bahwa hasil dari penelitian ini dapat menambah wawasan dan pengetahuan bagi penulis secara pribadi dan dapat memberikan sumbangan pemikiran terhadap perkembangan ilmu pengetahuan hukum pajak, khususnya mengenai BPHTB.

2. Manfaat Secara Praktis

Penulis berharap bahwa hasil dari penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran, masukan dan evaluasi bagi Pemerintah Kabupaten/Kota, pemegang kebijakan dan instansi terkait, dalam hal membuat petunjuk pelaksanaan peraturan daerah agar tidak memberikan pengaturan yang bertentangan dengan aturan yang lebih tinggi.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan informasi dan penulurusan yang peneliti lakukan pada perpustakaan Program Studi Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Universitas Andalas, maka penelitian dengan judul **PENENTUAN HARGA JUAL BELI TANAH DALAM PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH dan BANGUNAN DI KOTA PEKANBARU**, belum pernah dilakukan oleh peneliti lainnya terutama dalam topik dan permasalahan yang sama, sehingga dengan demikian penelitian ini adalah asli dan dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya secara ilmiah. Adapun judul tesis lain

yang berkaitan dengan masalah BPHTB yang pernah ditulis sebelumnya, adalah :

1. Penelitian Vista Anggarda Paramita dengan judul “Penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Berdasarkan Transaksi Jual Beli Oleh Pemerintah Kota Padang” dengan pokok permasalahan (1). Bagaimana proses penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan berdasarkan transaksi jual beli oleh Pemerintah Kota Padang?; (2). Bagaimana implikasi hukum apabila terdapat nilai transaksi yang dimuat dalam Akta Jual Beli berbeda dengan nilai transaksi yang sebenarnya?. Hasil penelitian menunjukkan : (1). Proses penetapan BPHTB atas jual beli oleh Pemerintah Padang dilakukan dengan melihat nilai transaksi jual beli dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). (2). Implikasi hukum apabila terdapat nilai transaksi yang dimuat dalam akta jual beli berbeda dengan nilai transaksi yang sebenarnya mengakibatkan akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT tersebut cacat hukum, karena tidak terpenuhinya syarat objektif suatu perjanjian yang menyebabkan akta jual beli tersebut terdegradasi menjadi akta dibawah tangan.¹⁹
2. Penelitian Zainal Rajab dengan judul “Penentuan Harga Tanah Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Sebagai Pajak Daerah di Kabupaten Lima Puluh Kota” dengan pokok permasalahan (1). Bagaimana proses penentuan harga tanah sebagai dasar pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Lima Puluh Kota

¹⁹ Vista Anggarda Paramita, *Penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Berdasarkan Transaksi Jual Beli oleh Pemerintah Kota Padang*, Tesis Universitas Andalas, Magister Kenotariatan, thn. 2015

setelah berlakunya UU No. 28/2009?; (2). Bagaimana kedudukan/peran Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah dalam penentuan harga tanah sebagai dasar pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Lima Puluh Kota setelah berlakunya UU No. 28/2009?; (3). Apa kendala dalam Penentuan harga tanah sebagai dasar pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Lima Puluh Kota setelah berlakunya UU No. 28/2009?. Hasil penelitian menunjukkan : (1). Proses penentuan harga tanah dalam prakteknya sebagian sudah sesuai dan sebagian lainnya belum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku; (2). Kedudukan/peran Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah adalah selaku pejabat daerah yang kewenangannya seringkali melebihi kewenangan yang diberikan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku; (3). Kendala yang ditimbulkan adalah kendala yuridis dan kendala praktis.²⁰

3. Penelitian Roni Ermanto dengan judul “Penentuan Harga Tanah Sebagai Dasar Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kota Pekanbaru” dengan pokok permasalahan : (1). Bagaimana pengaturan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kota Pekanbaru?; (2). Bagaimana proses pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kota Pekanbaru; (3). Bagaimana proses penentuan harga sebagai dasar pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kota Pekanbaru?. Hasil penelitian menunjukkan : (1).

²⁰ Zainal Rajab, *Penentuan Harga Tanah Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Sebagai Pajak Daerah di Kabupaten Lima Puluh Kota*, Tesis Universitas Andalas, Magister Kenotariatan, thn. 2014.

Pengaturan pembayaran pajak di Kota Pekanbaru diatur melalui Peraturan Daerah dan Peraturan Walikota Pekanbaru; (2). Proses pembayaran BPHTB di Kota Pekanbaru berawal karena adanya pengurusan akta pemindahan ak atas tanah dan bangunan dengan menunggu hasil verifikasi SSPD BPHTB, kemudian membayar BPHTB ke Bank yang ditunjuk; (3) kendala yang ditimbulkan adalah kendala yuridis dan kendala praktis.²¹

F. Kerangka Teoritis dan Kerangka Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Kerangka teoritis merupakan landasan dari teori-teori atau dukungan teori dalam membangun atau memperkuat kebenaran dari permasalahan yang dianalisis. Kerangka teori yang dimaksud adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat teori, tesis, sebagai pegangan baik disetujui atau tidak disetujui.

Fungsi teori dalam penelitian tesis ini adalah untuk memberikan arahan atau petunjuk serta menjelaskan gejala-gejala yang diamati. Adapun teori-teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

1.1. Teori Kewenangan

Kewenangan merupakan bagian yang sangat penting dalam kajian hukum tata pemerintahan (hukum administrasi), karena pemerintahan baru dapat menjalankan fungsinya atas dasar wewenang yang diperolehnya. Kemampuan pemerintahan untuk bertindak dalam

²¹ Roni Ermanto, *Penentuan Harga Tanah Sebagai Dasar Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Pekanbaru*, Tesis Universitas Andalas, thn. 2014.

melakukan hubungan hukum dan perbuatan hukum diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kewenangan tidak terlepas dari asas legalitas (keabsahan), karena asas legalitas merupakan dasar utama dalam setiap penyelenggaraan kenegaraan oleh pemerintahan. Yang bermakna bahwa wewenang pemerintahan itu berasal atau bersumber dari peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan kata lain, bahwa setiap penyelenggaraan kenegaraan oleh pemerintahan haruslah memiliki legitimasi yaitu kewenangan yang diberikan oleh undang-undang.

Menurut Philipus M. Hadjon, bahwa setiap tindakan pemerintahan diisyaratkan harus bertumpu atas kewenangan yang sah. Kewenangan yang sah yang bersumber dari peraturan perundang-undangan yang berlaku diperoleh melalui tiga cara yaitu Atribusi, Delegasi dan Mandat. Kewenangan Atribusi lazimnya digariskan melalui pembagian kekuasaan negara oleh undang-undang dasar, sedangkan kewenangan Delegasi dan Mandat adalah kewenangan yang berasal dari pelimpahan.²²

Mengenai Atribusi, Delegasi dan Mandat ini, H.D. Van Wijk/Willem Konijnenbelt mendefinisikan sebagai berikut :

a. Atribusi adalah pemberian wewenang pemerintah oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintah. Artinya kewenangan itu

²² Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Yogyakarta, Gajah Mada University Pers, 2001, hlm. 100

bersifat melekat terhadap pejabat yang dituju atas jabatan yang diembannya.

- b. Delegasi adalah pelimpahan wewenang pemerintah dari satu organ pemerintah kepada organ pemerintah lainnya. Misalnya pemerintah pusat memberi delegasi kepada semua pemerintah daerah untuk membuat Peraturan Daerah (termasuk membuat *besluit*/keputusan) berdasarkan daerahnya masing-masing.

- c. Mandat terjadi ketika organ pemerintah mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh organ lain atas namanya. Pada mandat tidak terjadi peralihan tanggung jawab, melainkan tanggung jawab tetap melekat pada sipemberi mandat.²³

Terdapat perbedaan antara Delegasi dengan Mandat, yaitu antara lain :

1. Dari segi prosedur pelimpahan, yaitu :
 - a. Mandat, terdapat dalam hubungan rutin antara atasan dengan bawahan dan terdapat pada hal biasa kecuali dilarang dengan tegas;
 - b. Delegasi, ada pada suatu organ pemerintahan kepada organ lainnya dan diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

²³ Bagir Manan, *Wewenang Propinsi, Kabupaten dan Kota dalam Rangka Otonomi Daerah*, Makalah pada Seminar Nasional Fakultas Hukum Universitas Padjajaran, Bandung, hlm 1-2 dikutip dari Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2006, hlm. 72

2. Dari segi tanggungjawab jabatan dan tanggung gugat, yaitu :
 - a. Mandat, tetap berada pada pemberi Mandat;
 - b. Delegasi, beralih kepada delegataris (penerima delegasi).
3. Dari segi kemungkinan si pemberi menggunakan wewenang itu lagi, yaitu :
 - a. Mandat, setiap saat dapat menggunakan sendiri wewenang yang dilimpahkan itu;
 - b. Delegasi, tidak dapat menggunakan wewenang itu lagi kecuali setelah ada pencabutan dengan berpegang teguh pada asas *contrarius actus* (badan atau pejabat tata usaha negara yang menerbitkan keputusan tata usaha negara dengan sendirinya berwenang untuk membatalkan).²⁴

Menurut Philipus M. Hadjon, kewenangan membuat keputusan dapat diperoleh dengan 2 (dua) cara, yaitu atribusi atau delegasi. Berbicara tentang delegasi berarti berbicara tentang pelimpahan atau pengalihan terhadap suatu kewenangan. Apabila kewenangan itu kurang sempurna, maka keputusan yang berdasarkan kewenangan itu tidak sah menurut hukum.²⁵

Pada atribusi terjadi pemberian wewenang pemerintahan yang baru oleh suatu ketentuan dalam peraturan perundang-undangan, maka disinilah diciptakan suatu wewenang baru. Pada delegasi terjadilah

²⁴ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2006, hlm. 107

²⁵ Philipus M. Hardjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Yogyakarta, Gajah Mada University Pers, 2001, hlm. 130

pelimpahan wewenang yang telah ada oleh badan atau jabatan tata usaha negara yang telah memperoleh wewenang secara atribusi kepada badan atau jabatan tata usaha negara lainnya. Jadi suatu delegasi selalu didahului oleh adanya suatu atribusi wewenang.

Hubungan antara teori ini dengan penelitian adalah terletak pada pendelegasian atau pelimpahan wewenang pemerintah dari satu organ pemerintah kepada organ pemerintah lainnya. Misalnya pemerintah pusat memberi delegasi kepada semua pemerintah daerah untuk membuat Perda (termasuk membuat *besluit*/keputusan) berdasarkan daerahnya masing-masing. Dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang disahkan pada tanggal 15 September 2009 dan mulai berlaku secara efektif pada tanggal 1 Januari 2010, maka kewenangan untuk melakukan pemungutan BPHTB resmi diambil alih oleh Pemerintah Kabupaten/Kota diseluruh Indonesia. Undang-undang ini telah mengubah status pemungutan BPHTB yang semula merupakan pajak yang diterima Pemerintah Pusat menjadi pajak yang diterima oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota, sehingga seluruh aspek yang berkaitan dengan pemungutan BPHTB menjadi tanggung jawab daerah mulai dari perumusan kebijakan, pelaksanaan pemungutan dan pemanfaatan pendapatan atas BPHTB. Untuk dapat melakukan pemungutan BPHTB, maka setiap Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota terlebih dahulu harus menetapkan Perda tentang pajak BPHTB. Perda

inilah yang menjadi dasar hukum dalam mengatur kebijakan BPHTB di suatu daerah yang isinya memuat tentang ketentuan mengenai objek pajak, subjek pajak, tarif pajak, dasar pengenaan pajak dan ketentuan lain yang diperlukan untuk pemungutan BPHTB

1.2. Teori Kepastian Hukum

Wujud dari suatu kepastian hukum menurut Soerjono Soekanto adalah peraturan-peraturan dari pemerintah pusat yang berlaku umum diseluruh wilayah negara. Terdapatnya 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.²⁶

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 berperkara 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.²⁷

Menurut Hans Kelsen, hukum merupakan sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan pada aspek seharusnya

²⁶ Soerjono Soekanto, *Beberapa Masalah Hukum Dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia*, Jakarta, UI Press, 2006, hlm. 155

²⁷ Van Apeldoorn dalam Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana, 2010, hlm. 60

atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma adalah produk dan aksi dari manusia *deliberatif*. Undang-undang yang berisikan aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi setiap individu untuk bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itulah yang menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan-tindakan terhadap individu. Adanya aturan tersebut dan pelaksanaan terhadap aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.²⁸

Menurut Gustav Radbruch, hukum itu harus mengandung tiga nilai identitas, yaitu antara lain :

- a. Asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*), yang meninjau dari sudut yuridis.
- b. Asas keadilan hukum (*gerechtigheit*), yang meninjau dari sudut filosofis dimana keadilan merupakan kesamaan hak untuk semua orang didepan pengadilan.
- c. Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid/doelmatigheid/utility*).

Tujuan hukum yang mendekati dengan kenyataannya adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum positivisme lebih menekankan kepada kepastian hukum, sedangkan untuk kaum fungsionalis lebih mengutamakan kemanfaatan hukum. Dan sekiranya

²⁸ Hans Kelsen dalam Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Kencana, 2008, hlm. 158

dapat dikemukakan bahwa *summum ius, summa injuria, summa lex, summa crux*, yang artinya hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukanlah merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang paling substantif adalah keadilan.²⁹

Dari uraian tersebut diatas, maka terkandung 2 (dua) pengertian dalam kepastian hukum, yaitu :

- a. Adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan.
- b. Berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.

Arti penting dari kepastian hukum menurut Soedikno Mertokusumo, bahwa masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, sebab dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan menjadi lebih tertib. Hukum bertugas untuk menciptakan kepastian hukum dan bertujuan untuk menciptakan ketertiban masyarakat. Tanpa kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya sehingga akhirnya timbul keresahan.³⁰

²⁹ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari : Memahami dan Memahami Hukum*, Yogyakarta, Laksbang Pressindo, 2010, hlm. 59

³⁰ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta, Liberty, 2006, hlm. 136

Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.

Dalam penulisan ini, tidak terlihat adanya kepastian hukum dalam hal penentuan harga transaksi jual beli dalam pemungutan BPHTB yang dilaporkan oleh para pihak yang telah sepakat melaksanakan jual beli kepada BAPENDA Kota Pekanbaru. Bahwa harga jual beli tersebut merupakan harga kesepakatan antara pihak penjual dengan pihak pembeli yang tidak bertentangan dengan segala regulasi yang berlaku, dimana para pihak melaksanakan jual beli berdasarkan NPOP dan tidak dibawah NJOP PBB seperti yang diamanahkan oleh Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 dan Perda Kota Pekanbaru Nomor 4 Tahun 2010.

NPOP sebagaimana yang dimaksud dari peraturan tersebut menurut Pasal 3 ayat (2) Perda Kota Pekanbaru Nomor 4 Tahun 2010 yaitu dalam hal perbuatan hukum berupa jual beli dan penunjukkan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi, sedangkan untuk tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak,

pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha dan hadiah adalah nilai pasar. Untuk perbuatan hukum berupa jual beli tarif pajak BPHTB yang telah ditetapkan adalah sebesar 5% (lima persen) dari dasar pengenaan pajak yaitu harga transaksi atau NJOP PBB.

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan secara sosiologis. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan yang dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan atau multi tafsir, sedangkan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak saling berbenturan atau menimbulkan konflik norma.

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

Fenomena diatas merupakan keadaan yang berseberangan antara suatu peristiwa konkret, kebiasaan atau fakta yang hidup dan berkembang (*das sein*) yang berproses di tengah-tengah masyarakat (*law in action*) dengan kaidah/norma atau peraturan hukum yang bersifat umum (*das sollen*).

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.

1.3. Teori Kebebasan Berkontrak

Teori kebebasan berkontrak ini dilatar belakangi oleh paham individualisme, yaitu dimana setiap orang bebas untuk memperoleh apa yang dikehendakinya dalam suatu perjanjian (kontrak) yang diwujudkan dalam kebebasan berkontrak, yaitu dimana setiap orang diberikan kebebasan untuk memilih siapa mitra kontraknya, bebas untuk menentukan bentuknya, cakupan isinya, tujuannya dan dasar hukum dari suatu kontrak tersebut yang tidak boleh bertentangan baik

dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat memaksa, ketertiban umum maupun kesusilaan.³¹

Menurut Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi bahwa Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.³² Dalam pasal ini terkandung beberapa asas, yaitu antara lain :

- a. Asas Konsensualisme, adalah lahirnya perjanjian pada saat terjadinya kesepakatan. Apabila terjadi kesepakatan antara para pihak, maka lahirlah perjanjian walaupun perjanjian tersebut belum dilaksanakan pada saat itu. Hal ini berarti bahwa dengan tercapainya kesepakatan oleh para pihak akan melahirkan hak dan kewajiban bagi mereka untuk memenuhi perjanjian tersebut.
- b. Asas Kebebasan Berkontrak (*Freedom of Contract*), artinya para pihak bebas membuat perjanjian atau kontrak dan mengatur sendiri isi dari perjanjian tersebut, sepanjang memenuhi syarat sebagai suatu perjanjian, tidak dilarang oleh undang-undang dan dilaksanakan dengan itikad baik.
- c. Asas Mengikatnya Kontrak (*Pacta Sunt Servanda*), artinya perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
- d. Asas Itikad Baik (*Goede Trouw*), artinya perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak haruslah dilaksanakan dengan itikad baik, yang

³¹ Mariam Darus Badruzaman dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2016, hlm. 84.

³² KUH Perdata, Pasal 1338 ayat (1).

walaupun sebenarnya itikad baik bukanlah merupakan syarat sahnya suatu perjanjian. Akan tetapi itikad baik disyaratkan dalam hal pelaksanaan dari suatu perjanjian bukan pada pembuatan suatu perjanjian, sebab unsur itikad baik dalam hal pembuatan suatu perjanjian sudah tercakup pada “kausa yang halal”.

Berdasarkan teori ini, suatu pihak dapat memperjanjikan dan/atau tidak memperjanjikan apa-apa yang dikehendakinya dengan pihak lain. Teori kebebasan berkontrak memberikan kebebasan kepada para pihak untuk :

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian.
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapa pun.
- c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya.
- d. Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.³³

Sehubungan dengan adanya perjanjian yang sah, maka teori kebebasan berkontrak juga berkaitan erat dengan Pasal 1320 KUH Perdata yang mengatur tentang syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu :

- a. Adanya kesepakatan kedua belah pihak.
- b. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum.
- c. Adanya suatu hal tertentu.
- d. Adanya sebab yang halal.

³³ Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika, 2014, hlm. 9

Syarat a dan b disebut sebagai syarat subjektif karena berkaitan dengan subjek perjanjian, yang apabila kedua syarat ini tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Sedangkan syarat c dan d disebut sebagai syarat objektif karena berkaitan dengan objek dari perjanjian, yang apabila kedua syarat ini tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

Ada beberapa pembatasan yang diberikan oleh pasal-pasal KUHPerdara terhadap kebebasan berkontrak yang membuat asas ini merupakan asas tidak terbatas, yaitu :

- a. Suatu perjanjian atau kontrak tidak sah apabila dibuat tanpa adanya konsensus atau kesepakatan dari para pihak yang membuatnya. Bahwa kebebasan suatu pihak untuk menentukan isi perjanjian dibatasi oleh sepakat pihak lainnya, dengan kata lain kebebasan berkontrak dibatasi oleh kesepakatan para pihak.
- b. Kebebasan orang untuk membuat perjanjian dibatasi oleh kecakapannya untuk membuat perjanjian atau kontrak. Bagi seseorang yang menurut ketentuan undang-undang tidak cakap untuk membuat perjanjian atau kontrak sama sekali tidak mempunyai kebebasan untuk membuat perjanjian atau kontrak. Menurut Pasal 1330 KUHPerdara, orang yang belum dewasa dan orang yang diletakkan dibawah pengampuan tidak mempunyai kecakapan untuk membuat perjanjian.

- c. Suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian sebagai prestasi yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian. Objek yang diperjanjikan haruslah dapat ditentukan, haruslah cukup jelas, dapat ditentukan jenisnya, jumlahnya boleh tidak disebutkan asalkan dapat dihitung atau ditetapkan dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kesusilaan dan ketertiban umum.

Adapun yang menjadi korelasi antara teori kebebasan berkontrak dengan penelitian ini yaitu berkaitan dengan kemauan atau keinginan dari para pihak untuk saling berpartisipasi dan saling mengikatkan diri antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya yang dituangkan dalam suatu bentuk kontrak atau perjanjian. Kemauan ini akan membangkitkan kepercayaan bahwa perjanjian tersebut haruslah dipenuhi berdasarkan kepada nilai moral dengan menentukan isi perjanjian yang dirasa baik tentang bentuk, apa dan dengan siapa perjanjian itu diadakan.

Pada dasarnya, terjadinya perjanjian jual beli antara pihak penjual dengan pihak pembeli adalah pada saat terjadinya persesuaian kehendak dan pernyataan antara mereka tentang barang dan harga yang harus diikuti dengan proses penyerahan terhadap benda atau barang tersebut. Perjanjian jual beli termasuk dalam perjanjian konsensual, yang artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah, mengikat dan berkekuatan hukum tetap pada saat tercapainya kesepakatan antara pihak penjual dengan pihak pembeli. Perjanjian jual

beli ini dilakukan berdasarkan kesepakatan bebas berkontrak antara dua pihak yang cakap untuk bertindak demi hukum untuk melaksanakan suatu prestasi yang tidak bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku, kesusilaan, dan ketertiban umum.

2. Kerangka Konseptual

a. Penentuan Harga Jual Beli

Penentuan berasal dari kata tentu, yang memiliki beberapa arti, yaitu (1) pasti, tidak berubah lagi, (2) terang, positif, tegas, dan (3) niscaya, mesti, tidak boleh tidak. Sedangkan penentuan adalah proses, cara, perbuatan menentukan, penetapan dan pembatasan.³⁴

Pasal 1457 KUHPerdata menyatakan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dan juga dalam Pasal 1458 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar, yang selanjutnya dilakukan dengan penyerahan terhadap barang tersebut.

Jual beli tanah adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah disebut sebagai Pihak Penjual, yang berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang

³⁴ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)

bersangkutan kepada pihak lain yang disebut sebagai Pihak Pembeli. Sedangkan Pihak Pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui.³⁵

Harga jual beli yang dimaksud dalam penelitian ini adalah harga nilai jual beli atas tanah dan bangunan sebagai salah satu objek pajak untuk menentukan besarnya NJOP per M² (meter persegi) tanah dan bangunan yang dilakukan dengan metode perbandingan harga pasar yang dilaksanakan secara massal. Syarat utama yang harus dipenuhi agar hasil penilaian menjadi objektif adalah tersedianya data harga pasar yang telah memenuhi kriteria, antara lain :

- a. Valid/shahih;
- b. Waktu transaksi yang tidak terlalu lama;
- c. Menyebarkan secara merata di seluruh wilayah kerja;
- d. Dapat mencerminkan seluruh jenis penggunaan tanah dalam wilayah kerja;
- e. Data pasar yang dikumpulkan hendaknya dilengkapi dengan photo objek saat data ditemukan.³⁶

Penentuan harga jual beli atas tanah dan bangunan biasanya tergantung pada NJOP yang tertera di SPPT PBB sebagai harga yang diberikan oleh pemerintah sesuai dengan lokasi tanah. Harga jual beli

³⁵ Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaan*, Jakarta, Djambatan, 2003, hlm. 27

³⁶ I Wayan Sukada, *Pengumpulan Harga Pasar Tanah Dalam Rangka Penentuan NJOP*, dalam <http://www.bppk.depkeu.go.id/publikasi/artikel/167-artikel-pajak/20340-pengumpulan-harga-pasar-tanah-dalam-rangka-penentuan-njop>, diakses terakhir kali pada tanggal 27 Januari 2018.

atas tanah dan bangunan adalah harga transaksi yang disepakati oleh kedua belah pihak atau diatas harga NJOP tersebut.

Kesimpulannya, penilaian yang diperoleh akan dipergunakan sebagai dasar penentuan besarnya NJOP per M² (meter persegi) atas tanah dan bangunan.

b. Tanah

UUPA tidaklah memberikan rumusan yang jelas tentang istilah tanah. Dalam UUPA diadakan perbedaan antara pengertian bumi dan tanah, sebagaimana yang dirumuskan dalam Pasal 1 ayat (3) dan Pasal 4 ayat (1), yaitu yang dimaksud dengan tanah adalah permukaan bumi. Perluasan pengertian bumi dan air dengan ruang angkasa adalah bersangkutan dengan kemajuan teknik dewasa ini dan kemungkinan-kemungkinannya dalam waktu-waktu yang akan datang.³⁷

Pengertian bumi yang disebut dengan tanah, menurut ketentuan Pasal 1 ayat (4) UUPA juncto Pasal 4 ayat (1) UUPA adalah permukaan bumi dan tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. Pengertian tanah meliputi permukaan bumi yang ada di daratan dan permukaan bumi yang berada di bawah air termasuk air laut.

Pengertian air, baik yang meliputi perairan pedalaman maupun air yang berada di laut wilayah Indonesia. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (5) UUPA. Yang dimaksud dengan air pedalaman adalah

³⁷ Penjelasan Umum (II angka 1) Undang-Undang Pokok Agraria.

meliputi juga air sungai, air danau maupun air yang berada di bawah tanah.

Tanah menurut UUPA menggunakan istilah agraria, yaitu merupakan bagian dari agraria. Oleh karena itu, jika diperhatikan pengertian agraria menurut Kamus Bahasa Indonesia dan menurut UUPA, maka kata agraria itu mempunyai 2 (dua) pengertian yaitu :

1. Agraria dalam arti luas, yaitu meliputi bumi, air, kekayaan alam dan dalam batas-batas tertentu ruang angkasa.
2. Agraria dalam arti sempit, yaitu hanyalah meliputi tanah saja.³⁸

Dengan demikian jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi yang berdimensi 2 (dua) dengan ukuran panjang dan lebar.³⁹

c. Pemungutan Pajak

Arti kata pemungutan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) yaitu proses, cara dan perbuatan memungut. Sedangkan yang dimaksud dengan pemungutan dalam undang-undang pajak daerah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dimulai dari penghimpunan data objek pajak dan subjek pajak atau retribusi, penentuan besarnya pajak atau retribusi yang terutang sampai dengan kegiatan penagihan pajak atau

³⁸ H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, 2015, hlm. 4

³⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 1994, hlm. 15

retribusi kepada wajib pajak atau wajib pajak retribusi serta sampai pada tingkat pengawasan.

Sistem pemungutan pajak yang dapat dilaksanakan oleh negara, rakyat dan lembaga pemungutan yang bersangkutan, yaitu :

- a. *Official Assessment System* (Sistem Perhitungan Oleh Negara), yaitu dengan memberikan wewenang kepada Negara selaku pemungut pajak untuk melakukan perhitungan besarnya pajak yang terutang oleh rakyat. Dalam system ini rakyat bersifat pasif dan besarnya beban pajak yang harus dibayar oleh rakyat haruslah menunggu Surat Ketetapan Pajak yang diterbitkan oleh negara.
- b. *Self Assessment System* (Sistem Perhitungan Pajak oleh Rakyat), yaitu dengan memberikan wewenang kepada wajib pajak untuk menghitung, membayar dan melaporkan pajak yang terutang atau yang harus dibayarkan. Artinya dalam hal ini rakyat dituntut aktif untuk memahami dan mengerti system pelaksanaan undang-undang perpajakan dan negara hanya bertindak sebagai pengawas atas pelaksanaan undang-undang pajak tersebut.
- c. *With Holding System* (Sistem Perhitungan Pajak oleh Lembaga yang ditunjuk oleh Negara), yaitu dengan memberikan wewenang kepada pihak ketiga (lembaga pemungut pajak) untuk menghitung, menetapkan dan memungut besarnya pajak terutang dari rakyat. Pemerintah menyiapkan undang-undang perpajakannya dan rakyat

bertindak pasif menunggu hasil perhitungan besarnya pajak yang akan dibayar dari lembaga penghitung pajak.⁴⁰

d. BPHTB

Menurut Pasal 1 Angka 41 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah/atau bangunan.

BPHTB pada dasarnya dikenakan atas setiap perolehan hak yang diterima oleh orang pribadi atau badan hukum yang terjadi dalam wilayah hukum Negara Indonesia.

G. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan.

Pendekatan masalah yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis empris, yakni menganalisis masalah dengan memperhatikan norma hukum yang berlaku serta dihubungkan dengan fakta yang ditemui dilapangan dan membandingkannya dengan peraturan yang berlaku.

2. Sumber dan Jenis Data

Untuk mengumpulkan data dalam penelitian mengenai Penentuan Harga Jual Beli Tanah Dalam Pemungutan BPHTB Di Kota Pekanbaru, penulis menggunakan sumber dan jenis data, yaitu antara lain :

Sumber Data dalam penelitian bersumber dari :

⁴⁰ Setu Setyawan dan Eny Suprapti, *Perpajakan*, Malang, Bayumedia Publishing dan UMM Press, 2006, hlm. 8-9.

1. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*), yaitu penelitian yang dilakukan di perpustakaan. Tempat penelitian perpustakaan ini adalah :
 - a. Perpustakaan Wilayah Propinsi Riau.
 - b. Perpustakaan Pasca Sarjana Universitas Andalas.
 - c. Buku-buku hukum dari koleksi pribadi penulis.
 - d. Situs-situs hukum di internet.
2. Penelitian Lapangan (*Field Research*)
 - a. Kantor Notaris/ PPAT di Kota Pekanbaru.
 - b. BAPENDA Kota Pekanbaru.

Sedangkan Jenis Data yang digunakan dalam penelitian ini berasal dari :

1. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari lapangan melalui wawancara bebas terpimpin, yaitu dengan terlebih dahulu mempersiapkan pokok-pokok pertanyaan (*guide interview*) sebagai pedoman dan variasi-variasi dengan situasi ketika wawancara. Wawancara merupakan suatu metode data dengan jalan komunikasi yaitu dengan melalui kontak atau hubungan pribadi antara pengumpul data (pewawancara) dengan sumber data (responden), yang dapat dilakukan secara langsung maupun tidak langsung.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui penelitian Perpustakaan terhadap bahan-bahan hukum, yaitu berupa :

a. Bahan hukum primer adalah semua ketentuan yang berkaitan dengan pokok permasalahan yang bersifat mengikat, berbentuk undang-undang atau peraturan perundang-undangan yang relevan, seperti :

- 1). Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945.
- 2). Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 3). Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- 4). Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.
- 5). Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 6). Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 4 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
- 7). Peraturan Walikota Pekanbaru Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan BPHTB Kota Pekanbaru.
- 8). Peraturan Walikota Pekanbaru Nomor 9 Tahun 2011 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pembayaran BPHTB.

b. Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan yang memberikan penjelasan atau keterangan-keterangan mengenai peraturan perundang-undangan pada bahan hukum primer, yaitu :

- 1). Buku-buku ilmiah.

- 2). Jurnal-jurnal hukum.
 - 3). Makalah.
 - 4). Hasil-hasil penelitian dan wawancara.
 - 5). Browsing/website.
- c. Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap badan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yang terdiri atas :

- 1). Kamus Hukum.
- 2). Kamus Besar Bahasa Indonesia.

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dipergunakan dalam proses penelitian ini adalah :

- a. Wawancara atau *interview*, adalah studi peran antar pribadi bertatap muka.
- b. Studi dokumen atau studi kepustakaan merupakan langkah awal dari setiap penelitian hukum baik normatif maupun sosiologis, karena penelitian hukum selalu bertolak dari premis normatif. Studi kepustakaan bagi penelitian hukum meliputi studi bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

4. Pengolahan dan Analisis Data.

a. Pengolahan Data

Pengolahan data diperlukan dalam usaha merapikan data yang telah dikumpulkan sehingga memudahkan dalam menganalisis. Data yang telah diperoleh akan diperiksa dan diteliti untuk menjamin apakah data tersebut sudah dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan kenyataan.

b. Analisis Data

Untuk menganalisa data tergantung pada sifat data yang dikumpulkan oleh peneliti (tahap pengumpulan data). Kegunaan dari analisis data ini adalah untuk menilai data-data yang disajikan, baik dengan menggunakan perundang-undangan yang berlaku, pendapat para ahli maupun pemikiran dan logika dari peneliti sendiri.

