

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Demi meningkatkan kesejahteraan penduduk di sebuah daerah tidaklah mudah, dalam proses pelaksanaan kegiatan dan mengelola keuangan rumah tangga sendiri pemerintah daerah harus memiliki sumber dana yang mencukupi dan dana tersebut akan meningkat dari tahun ke tahun. Kebijakan pemerintah pusat berdampak positif bagi pemerintah daerah dalam mengelola keuangan daerahnya sendiri.

Pajak merupakan suatu elemen yang sangat penting dalam kelangsungan kehidupan suatu negara, hal ini dikarenakan pajak merupakan sumber utama bagi pendapatan suatu negara untuk suatu pencapaian kesejahteraan. Tanpa pungutan pajak sudah bisa dipastikan bahwa keuangan negara akan lumpuh terlebih bagi negara yang sedang membangun seperti Negara Indonesia.¹ Di kebanyakan negara, termasuk Indonesia mengadakan Pajak sebagai sumber penerimaan utama negara.² Pajak adalah perikatan oleh wajib pajak dengan Negara tanpa adanya tegen prestasi secara langsung dan bersifat memaksa sehingga penagihannya bersifat memaksa.³ Sesuai dengan Pasal 23 huruf (A) Undang-Undang Dasar 1945 menentukan bahwa pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang.⁴

¹Chaidir Ali, 1993, *Hukum Pajak Elementer*, Eresco Bandung, hlm 16

²Haulia Rosdianadan Edislamet Eriyanto, 2011, *Panduan Lengkap Tatacara Perpajakan di Indonesia*, Fisimedia, Jakarta, hlm 1

³M. Djafar Saidi, *Pembaharuan Hukum Pajak*, edisi revisi, Rajawali Pers, Jakarta, 2011, hlm. 30.

⁴Imam Soebechi, *Judicial Review Perda Pajak dan Retribusi Daerah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 111.

Besarnya peran yang diberikan oleh pajak sebagai sumber dana dalam pembangunan nasional, maka tentunya perlu lebih digali lagi potensi pajak yang ada dalam masyarakat sesuai dengan situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan bangsa ini. Untuk penyelenggaraan pembangunan ekonomi dan pemerintahan di daerah, pajak daerah merupakan sumber pendanaan yang sangat penting. Untuk itu, sejalan dengan tujuan otonomi daerah penerima daerah yang berasal dari pajak daerah dari waktu ke waktu harus senantiasa ditingkatkan. Hal ini ditujukan agar peran daerah dalam pemenuhan kebutuhan daerah khususnya dalam hal penyediaan pelayanan kepada masyarakat dapat semakin meningkat.

Sebagai usaha peningkatan penerimaan negara diseluruh daerah, telah diundangkan Peraturan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah selanjutnya dikatakan objek pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Selanjutnya disebut BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan / atau bangunan yang meliputi pemindahan hak dan/atau perbuatan hukum karena pemasukan dalam Perseroan atau badan hukum lainnya (inbreng), jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukan pembeli dalam lelang, pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha dan hadiah. Kemudian, pembaharuan tersebut memberi perubahan besar yaitu dalam pengalihan pemungutan BPHTB yang awalnya merupakan Pajak Pemerintah Pusat sekarang menjadi Pajak Pemerintah Daerah

Kabupaten/Kota.⁵ Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah Pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah diawali dengan perumusan kebijakan yang dituangkan dalam UU Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD). Dalam Undang-Undang tersebut ditetapkan bahwa BPHTB dialihkan menjadi pajak kabupaten/kota dan mulai berlaku secara efektif pada tanggal 1 Januari 2011. Dengan demikian terdapat waktu satu tahun sejak saat berlakunya UU Nomor 28 Tahun 2009 (1 Januari 2010) dengan saat diberlakukannya BPHTB sebagai pajak daerah.⁶ Pengalihan kewenangan tersebut tidak hanya sebatas pemungutan/penagihan, melainkan juga pada pendataan, penilaian, penetapan, pelayanan yang menyeluruh di samping pengadministrasian yang harus dilaksanakan daerah.

Peralihan hak atas tanah dan bangunan berkaitan dengan kepastian hukum dan ditandai oleh adanya bukti atas peralihan hak tersebut. Agar memberikan kekuatan dan kepastian hukum pemilikan tanah dan bangunan setelah peralihan hak atas tanah dan atau bangunan harus dilakukan sesuai dengan hukum yang mengaturnya. Perolehan hak sebagai hasil peralihan hak harus dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, serta wajib didaftarkan pada instansi yang berwenang, yaitu kantor pertanahan kabupaten/kota

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

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

setempat. Artinya hak atas tanah dan bangunan secara sah ada pada pihak yang memperoleh hak tersebut serta dapat dipertahankan terhadap semua pihak.⁷

BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. BPHTB sebagaimana dijelaskan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2024 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2023 serta Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah. Setiap daerah kabupaten/kota di Indonesia memiliki Perda tersendiri dalam melakukan pemungutan BPHTB, termasuk Kota Padang beserta dengan aturan lebih lanjutnya melalui Perda dan Perwakonya.

BPHTB adalah salah satu penerimaan pajak negara yang berasal dari wajib pajak yang melakukan transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan. Perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah perbuatan atas peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan hukum. Sedangkan hak atas tanah dan bangunan adalah hak atas tanah termasuk hak pengelolaan beserta bangunan di atasnya.⁸ Peralihan hak ini antara lain diatur dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi: "Hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, dalam hal ini penerima hak yang baru wajib mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah yang di terimanya dalam rangka memberikan perlindungan hak kepada pemegang hak atas yang baru demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah".

⁷Marhot Pahala Siahaan, 2003, *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, hlm. 7

⁸Lanny Kusumawati, *Hukum Pajak Sebagai Suatu Pengantar*, Laros, Sidoarjo, 2005, hlm. 102

BPHTB menurut Pasal 1 angka 37 Undang Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, menyatakan bahwa BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan BPHTB merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Hak atas tanah adalah hak atas tanah termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya sebagaimana dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.⁹

Kebutuhan terhadap tanah sebagai tempat tinggal atau tempat dilakukannya sebuah usaha membuat tanah menjadi bernilai ekonomis, sehingga harga tanah semakin tinggi, banyaknya transaksi jual beli terhadap tanah yang dilakukan oleh masyarakat dapat diprediksi adanya keterkaitan yang saling memengaruhi antara jumlah penduduk yang akan melakukan transaksi jual beli tanah dengan adanya kewajiban untuk melakukan pembayaran pajak yaitu pembayaran BPHTB yang dikenakan setiap adanya transaksi jual beli tanah dan bangunan.

Kebutuhan terhadap tanah sebagai tempat tinggal atau tempat dilakukannya sebuah usaha membuat tanah menjadi bernilai ekonomis, sehingga harga tanah semakin tinggi, banyaknya transaksi jual beli terhadap tanah yang dilakukan oleh masyarakat dapat diprediksi adanya keterkaitan yang saling memengaruhi antara jumlah penduduk yang akan melakukan transaksi jual beli tanah dengan adanya kewajiban untuk melakukan pembayaran pajak yaitu

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

pembayaran BPHTB yang dikenakan setiap adanya transaksi jual beli tanah dan bangunan.

Kitab Undang Undang hukum perdata yang berlaku di Indonesia saat ini adalah terjemahan dari *burgerlijk wetboek* atau dikenal juga dengan sebutan BW dalam Pasal 1457 dijelaskan bahwa jual beli tanah ialah suatu perjanjian dengan manapenjualmengikatkandiri(artinyaberjanji)untukmenyerahkanhakatastanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual dengan harga yang telah di sepakati.¹⁰ Pemungutan BPHTB dilakukan berdasarkan *self-assessment system*, yakni wajib pajak menghitung, membayar, dan melaporkan sendiri jumlah BPHTB yang terutang.

Pemungutan BPHTB oleh Pemerintah Daerah hanya dapat dilakukan setelah adanya Peraturan Daerah ini sesuai dengan Pasal 95 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 sebagaimana terakhir dirubah dengan 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah. Peraturan Daerah tentang BPHTB merupakan dasar hukum yang mengatur kebijakan BPHTB disuatu daerah yang mencakup objek, subjek, wajib pajak, tarif, dasar pengenaan, dan ketentuan lain yang diperlukan untuk pemungutan BPHTB sesuai dengan kondisi masyarakat, karakteristik daerah dan Peraturan Daerah masing-masing.

Fakta empiris yang terjadi di lapangan khususnya di Kota Padang, saat ini ditemukan bahwa penerapan NJOP yang ditentukan oleh pemerintah berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Padang Nomor224

¹⁰JohnSalindeho.*MasalahTanahDalamPembangunan*.(Jakarta:SinarGrafika,1987),hlm.37

Tahun 2023 Tentang Penetapan Nilai Objek Pajak sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan untuk wilayah kerja unit pelaksanaan teknis PBBP2 dan BPHTB sangat jauh diatas harga transaksi/harga pasar. Hal ini diperkuat dari hasil wawancara yang dilakukan penulis kepada Hj.NURBAHAGIA, SH.,MKn salah satu Pejabat Notaris dan PPAT di Kota Padang. Menurutnya bahwa saat ini khususnya di Kota Padang terjadi kemerosotan harga jual tanah bahkan sangat jauh di bawah NJOP yang ditetapkan oleh Pemerintah. Dikarenakan letak tanah tersebut termasuk dalam Zona yang kurang bagus perekonomiannya. Hal ini sangat berdampak kepada daya beli masyarakat atau investor untuk berinvestasi karena pada saat transaksi jual beli mereka diwajibkan membayar pajak sesuai dengan ketentuan NJOP yang telah ditentukan Pemerintah.

Dalam proses melakukan transaksi jual beli atas tanah dan bangunan dikenakan dua pajak yaitu Pajak Penghasilan yang disebut PPh, bagi penjual dan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan bangunan yang disebut dengan BPHTB bagi pembeli. Sebelum mendapatkan akta jual beli, penjual terlebih dahulu harus membayarkan PPh. Tanpa melakukan pembayaran PPh dan BPHTB, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) boleh menolak membuat akta jual beli. Ketentuan ini dapat kita temukan dalam Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.

Hal ini diperkuat dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pasal 2 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut:

”PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.”

Jual beli hak atas tanah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menjadi bukti bahwa telah terjadi jual beli suatu hak atas tanah dan kemudian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat Akta Jual Belinya dan selanjutnya diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah. PPAT memiliki peran besar pada pelaksanaan pembayaran BPHTB tersebut, maka wajib pajak harus membayar pajak BPHTB terlebih dahulu. Mengenai perhitungan, tata cara dan proses pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam suatu peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut, tidak terlepas dari bantuan seorang Notaris/PPAT, sebab pada umumnya masyarakat tidak mengetahui bagaimana perhitungan, tata cara dan proses pembayaran pajak BPHTB tersebut.

Pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang dibuat dalam Akta Jual Beli (AJB) memuat harga/nilai transaksi yang sebenarnya, tetapi jika harga transaksi tersebut lebih NJOP. Nilai Jual Objek Pajak yang singkat NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi Jual Beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain sejenis atau nilai perolehan baru, atau NJOP Pengganti. maka

yang digunakan adalah nilai NJOP PBB tersebut, hal ini sesuai dengan peraturan dalam Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Bab III Pasal 5 ayat 3 yang berbunyi :

“Dalam hal Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat(2) huruf a sampai dengan huruf t tidak diketahui atau lebih rendah dari pada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan”.

Pengenaan tarif BPHTB di Kota Padang, diatur dalam Pasal 15 Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 1 Tahun 2024, Tarif BPHTB untuk Kota Padang ditetapkan sebesar 5% (lima persen) dan tata cara menghitung besaran pokok pajak terutang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) yaitu, Besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan dasar pengenaan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (1) setelah dikurangi dengan besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (4), ayat (5) dan ayat (6) dengan tarif BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15.

Berdasarkan fakta di Kota Padang untuk melakukan penarikan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ada yang tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023. Misalnya jika ada peralihan hak atas tanah dan bangunan pihak Bapenda Kota Padang menetapkan BPHTB tidak sesuai dengan apa yang diamanatkan oleh Peraturan Pemerintah tersebut yaitu sebesar 5% dari harga transaksi atau Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). BPHTB dihitung dari hasil verifikasi lapangan (Verlap), verlap itu sendiri adalah proses pengecekan langsung di lapangan terhadap objek yang dilakukan proses dari perbuatan hukum atau peristiwa hukum. Alasan pengecekan itu oleh Pihak Bapenda Kota Padang adalah

karena merasa atau berpendapat bahwa harga transaksi atas obyek pajak tersebut terlalu rendah. Padahal SPPT PBB itu dikeluarkan oleh pihak Bapenda itu sendiri. Sejak dikeluarkannya Keputusan Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Padang Nomor 224 Tahun 2023, dalam hal penelitian SSPD oleh BAPENDA Kota Padang cenderung melebihi kewenangan dimana BAPENDA menentukan sendiri nilai transaksi yang terjadi dengan menggunakan Nilai NJOP PBB-P2 yang telah dilakukan Perubahan terlebih dahulu berdasarkan ketentuan yang telah diatur pada sistem yang dibuat oleh Bapenda tersebut, tanpa mempertimbangkan nilai transaksi sesungguhnya, walau pun ada bukti konkrit yang dilampirkan. Berdasarkan uraian tersebut diatas, dengan mengingatkan arti pentingnya kejelasan dalam penentuan nilai Transaksi Jual Beli, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul? **KEPASTIAN NILAI DASAR BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERHADAP JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN DI KOTA PADANG**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka yang merupakan permasalahan yang menarik untuk diteliti adalah:

1. Bagaimana Penentuan Dasar Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Ketidakpastian Nilai Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kota Padang ?
2. Mengapa Perlu dilakukan Verifikasi untuk Penentuan Dasar Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Ketidakpastian Nilai Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kota Padang?

Adapun yang menjadi tujuan dari pembahasan dalam penelitian ini dapat diuraikan sebagai Berikut:

1. Untuk menganalisis Penentuan Dasar Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Ketidakpastian Nilai Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kota Padang.
2. Untuk menganalisis Alasan Perlu dilakukan Verifikasi untuk Penentuan Dasar Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Ketidakpastian Nilai Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kota Padang.

C. Manfaat Penelitian

Peneliti di harapkan dapat memberikan manfaat secara teoritis dan secara praktis, berikut penjelasannya:

1. Manfaat teoritis
 - a. Penelitian ini dapat dijadikan sebagai penambah bahan bacaan khusus tentang Penentuan Dasar Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Ketidakpastian Nilai Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kota Padang.
 - b. Melatih kemampuan penulis untuk melakukan penelitian ilmiah sekaligus menuangkan hasilnya dalam bentuk tulisan.
 - c. Penerapan ilmu yang secara teoritis diperoleh di bangku perkuliahan dan menghubungkannya dengan kenyataan yang ada dalam masyarakat.
 - d. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan sumbang pemikir dalam bidang ilmu hukum, khususnya

dalam praktek notariat yang berhubungan dengan SSPD BPHTB.

2. Manfaat secara praktis:

Penelitian ini akan bermanfaat bagi pihak Badan Pendapatan Daerah Kota Padang terkait dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam memberikan informasi ilmiah sekaligus sebagai solusi pemecahan atau jalan keluar untuk masalah-masalah yang timbul mengenai tata cara pengajuan Verifikasi SSPD disesuaikan berdasarkan bentuk transaksi agar terciptanya kepastian harga untuk wajib Pajak.

D. Keaslian Penelitian

Berdasarkan hasil penelusuran kepustakaan khususnya di lingkungan Universitas Andalas Padang, penelitian mengenai “Penentuan Dasar Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Ketidakpastian Nilai Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kota Padang” belum pernah dilakukan oleh peneliti sebelumnya karena kansaya lebih mentitikberatkan kajian penelitian kepada terlalu tingginya kenaikan nilai Bangunan. Dengan demikian, penelitian ini adalah asli adanya dan secara akademis dapat dipertanggung jawabkan. Meskipun ada peneliti-peneliti terdahulu yang pernah melakukan penelitian mengenai masalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan namun secara judul dan substansi pokok permasalahan yang dibahas sangat jauh berbedadengan penelitian ini. Adapun beberapa penelitian mengenai Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB), diantaranya sebagai berikut:

1. Penelitian dengan judul “Penentuan Nilai Perolehan Tanah Dan Bangunan dalam Pembagian Hak Bersama Sebagai Dasar Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Di Kota Padang, Tesis, oleh Eka Susanti, tahun 2020, Universitas Andalas, Magister Kenotariatan. Rumusan permasalahan yang dibahas adalah :

- a. Bagaimana proses Pembuatan APHB Melalui PPAT Kota Padang?
- b. Bagaimana Proses Verifikasi BPHTB terhadap APHB di Kota Padang?

c. Bagaimana Pemungutan BPHTB di Kota Padang?

2. Penelitian dengan judul “ Penetapan Harga Transaksi Atas Tanah Dan Bangunan Berdasarkan Peraturan Walikota Padang Nomor 86 Tahun 2020, Tesis, oleh Agung Aulia, tahun 2021, Universitas Andalas, Magister Kenotariatan. Rumusan permasalahan yang dibahas adalah :

- a. Bagaimana penetapan harga transaksi Jual Beli atas tanah dan bangunan berdasarkan Peraturan Walikota Padang Nomor 86 Tahun 2020?
- b. Bagaimana kendala dalam menentukan harga Transaksi atas jual beli Tanah dan bangunan oleh Badan Pendapatan Kota Padang?

E. Kerangka Teoritis dan Kerangka Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Perkembangan ilmu hukum tidak terlepas dari sebuah teori hukum sebagai landasannya dan dari teori hukum adalah untuk menjelaskan nilai-nilai hukum dan postulat postulatnya hingga dasar-dasar filsafatnya yang paling dalam, sehingga penelitian ini tidak terlepas dari teori-teori ahli

hukum yang dibahas dalam Bahasa dan system pemikiran para ahli hukum sendiri.¹¹ Kerangka Teori merupakan landasan dari teori atau dukungan teori dalam membangun atau memperkuat kebenaran dari permasalahan yang dianalisis.¹²

a. Teori Kepastian Hukum

Tujuan hukum adalah menciptakan kepastian hukum. Arti kepastian hukum disini adalah adanya melegalakan kepastian hak dan kewajiban. Asas Kepastian hukum sudah umum bila kepastian sudah menjadi bagian dari suatu hukum, hal ini lebih diutamakan untuk norma hukum tertulis, Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan jati diri serta maknanya, karena tidak lagi dapat digunakan sebagai pedoman perilaku setiap orang. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati. Teori kepastian hukum mengandung dua arti yaitu :

Pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan; dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.¹³

Dalam bukunya Lon Fuller yang berjudul *tahune Morality of Law* mengajukan 8 (delapan) asas yang harus dipenuhi oleh hukum, yang apabila tidak terpenuhi, maka hukum akan gagal untuk disebut sebagai hukum, atau

¹¹Lawrence M Friedman, *Teori dan Filsafat Umum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1996, hlm. 2

¹²M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm. 80.

¹³Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Group, Jakarta, hlm. 137.

dengankatalainharusterdapatkepastianhukum,kedelapanazaztersebut adalah :

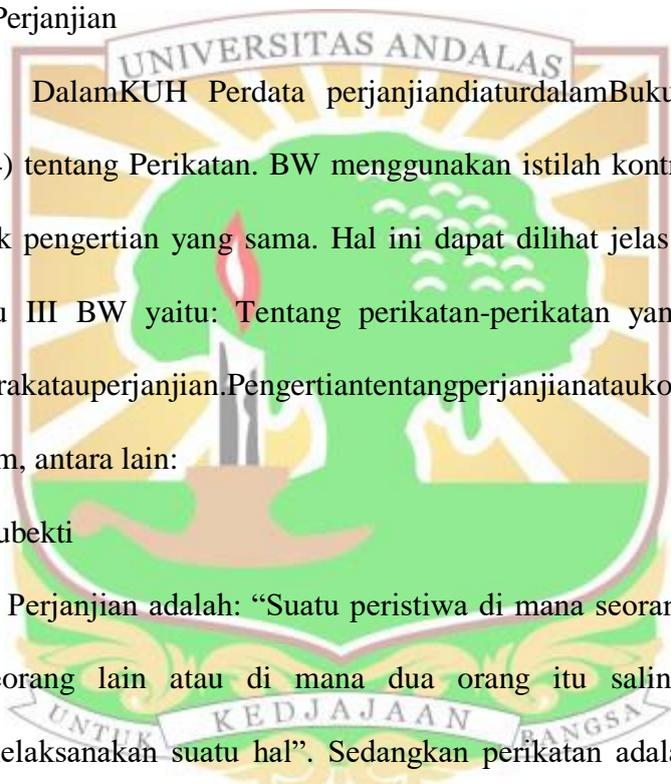
- 1) Suatusistemhukumyangterdiridariperaturan-peraturan,tidakberdasarkan putusan-putusan sesaat untuk hal tertentu;
- 2) Peraturantersebutdiumumkankepadapublik
- 3) Tidakberlakusurut,karenaakanmerusakintegritas system
- 4) Dibuatdalamrumusanyangdimengertioleh umum
- 5) Tidakbolehadaperaturanyangsaling bertentangan
- 6) Tidahbolehmenuntutsuatutindakanyangmelebihiapayangbiasa dilakukan
- 7) Tidakbolehsering diubah-ubah
- 8) Harusadakesesuainantaraperaturandan pelaksanaan sehari-hari

Menurut Pendapat Lon Fuller diatas dapat dikatakan bahwa harus ada kepastian antara peraturan-peraturan dan pelaksanaannya, dengan demikian sudah memasuki ranah aksi, perilaku dan factor-faktor yang mempengaruhi bagaimana hukum positif dijalankan. Pada dasarnya kepastian hukum adalah suatu asas yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan kepatutan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan Negara yang bertujuan Tujuan untuk menjaga setiap kepentingan manusia agar tidak diganggu dan terjaminnya kepastian Hukumnya. Alasan digunakanya teori kepastian hukum oleh penulis karena harus ada kepastian antara peraturan dan pelaksanaannya, dengan demikian sudah memasuki ranah aksi, perilaku dan factor,factoryangmempengaruhibagaimanahukumpositifdijalankan,danini berlakuuntukmenjawabpertanyaanbagaimanamengetahuiKepastianNilai

Dasar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Terhadap Jual Beli di Kota Padang.

Kepastian hukum memberikan aturan hukum yang jelas dan tidak ambigu, konsisten dan tersedia atau dapat diakses. Adapun alasan dipakainya teori kepastian hukum ini adalah untuk menjawab pertanyaan tentang Penentuan Dasar Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Ketidakpastian Harga Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kota Padang.

b. Teori Perjanjian



Dalam KUH Perdata perjanjian diatur dalam Buku III (Pasal 1233-1864) tentang Perikatan. BW menggunakan istilah kontrak dan perjanjian untuk pengertian yang sama. Hal ini dapat dilihat jelas dari judul Bab II Buku III BW yaitu: Tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian. Pengertian tentang perjanjian atau kontrak beraneka ragam, antara lain:

a). Subekti

Perjanjian adalah: "Suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal". Sedangkan perikatan adalah: "Perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut.

b). Wirjono Prodjokoro,

Perjanjian adalah suatu pehubungan hukum mengenai harta benda antara kedua belah pihak, dalam mana suatu pihak berjanji untuk melakukan

sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak pelaksanaan perjanjian itu.

c). Setiawan

Persetujuan adalah suatu perbuatan hukum, di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

d). Salim

Perjanjian adalah Hubungan hukum antara subjek yang satu dengan subjek yang lain dalam bidang harta kekayaan, dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakati

e). Sudikno Mertokusumo

perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.

Pada dasarnya nilai transaksi jual beli adalah suatu perjanjian atau perikatan, dimana perjanjian lahir diawali dengan adanya kata sepakat antara para pihak, dimana kesepakatan tersebut dibuat dan dilaksanakan dalam perjanjian. Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian adalah perbuatan hukum, melalui perjanjian terlindungi hak para pihak dan dapat meminta ganti rugi karena biasanya di dalam suatu perjanjian terdapat klausula seperti itu. Dalam hal ini yang lebih tepat dipakai adalah pendapat Subekti, karena menurut pendapatnya suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu

saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal, dari peristiwa ini timbul suatu hubungan perikatan. Adapun syarat-syarat sahnya suatu perjanjian seperti yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdata dan telah diatur dalam Buku III Bab II Bagian Kedua dalam KUHPerdata yaitu:

- 1) Sepakatmerekayangmengikatkandirintya
- 2) Kecakapanuntukmembuatsuatuperjanjian
- 3) Suatuhal tertentu
- 4) Suatuasebobyanghalal

Adatigateoriyangmenjawabtentangketidaksesuaianantarakehendak dan pernyataan yaitu:

- 1) TeoriKehendak(*wilstahuneorie*)

Menurut teori kehendak, bahwa perjanjian terjadi itu apabila ada pesesuaian antara kehendak dan pernyataan. Apabila terjadi ketidak wajaran, kehendaklah yang menyebabkan terjadinya perjanjian.

- 2) TeoriPernyataan (*verklaringtahuneori*)

Menurut Teori Ini kehendak merupakan proses batinhiah yang tidakdiketahuioranglain. Akantetapiyangmenyebabkanterjadinya perjanjian adalah pernyataan. Jika terjadi perbedaan antara kehendak dan pernyataan maka perjanjian tetap terjadi.

- 3) TeoriKepercayaan (*vertrouwenstahuneorie*)

Menurut teori ini tidak setiap pernyataan menimbulkan perjanjian,tetapipernyataanyangmenimbulkankepercayaansaja

menimbulkan. Kepercayaan dalam arti bahwa pernyataan itu benar-benar dikehendaki.¹⁴

2. Kerangka Konseptual

Konsep berasal dari kata lain, yaitu *Conceptus* yang memiliki arti sebagai suatu kegiatan atau proses berpikir, daya berfikir khususnya penalaran dan pertimbangan.¹⁵ Konsep yang merupakan kumpulan dari arti-arti yang berkaitan dengan sebuah istilah.¹⁶ Suatu kerangka konseptual merupakan hal yang dapat menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus yang ingin diteliti.

Ada beberapa konsep dasar yang digunakan dalam penelitian ini yaitu:

a. Penetapan

Penetapan adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang dan badan hukum perdata. Pasal 1 Angka 3 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986.

b. Harga Transaksi

Harga adalah nilai suatu barang atau jasa yang diukur dengan jumlah uang yang dikeluarkan oleh pembeli untuk mendapatkan sejumlah kombinasi dan barang atau jasa berikut pelayanannya.

Transaksi adalah suatu kegiatan yang dilakukan seseorang yang

¹⁴Dalim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hlm. 163

¹⁵Qomaruddin dan Yooke Tjuparnah Komaruddin, *Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah*, Bumi Aksara, Jakarta, 2000, hlm. 122.

¹⁶Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hlm. 132.

menimbulkan perubahan terhadap harta atau keuangan yang dipunyai baik itu bertambah ataupun berkurang.

c. Pajak Bumi dan Bangunan

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan; Pasal 77 Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Pedesaan dikenakan atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau digunakan oleh orang pribadi atau badan, kecuali untuk area yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, kehutanan, dan pertambangan. Serta yang dimaksud dengan bangunan gedung meliputi jalan lingkungan yang terletak dalam suatu kompleks bangunan (seperti hotel, pabrik dan stand-in-nya) yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari suatu kompleks bangunan, jalantol, kolam renang, pagar mewah, tempat olahraga, galangan kapal, marina, taman mewah, reservoir/ minyak, kilang air dan gas, jaringan pipa minyak dan menara.

d. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;

Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan meliputi perolehan hak melalui penjualan, penukaran, hadiah, wasiat, pewarisan, masuk ke dalam suatu perusahaan atau badan hukum lain, pemisahan hak yang mengakibatkan pengalihan, penunjukan pembeli dalam lelang, pelaksanaan hak tetap. keputusan Hakim yang sah, penggabungan usaha, penggabungan usaha) perluasan usaha, pemberian. Hak baru diberikan sebagai akibat dari berlanjutnya pelepasan atau sebagai tambahan dari pelepasan tersebut. Hak atas tanah yang dimaksud adalah hak milik, hak pakai usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak milik atas

satuan rumah susun dan hak pengelolaan. Objek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah objek pajak yang diperoleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik, negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan

e. Akta Jual Beli

Istilah Jual beli dalam UUPA hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak atas tanah. Dalam pasal lainnya tidak lagi disebut dengan istilah jual lebih, tetapi disebut sebagai dialihkan yang menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan wasiat.¹⁶ Sejak berlakunya PP No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli atas tanah dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT yang bertugas membuat akta.

Jual beli yang dimaksudkan disini adalah jual beli hak atas tanah. Dalam praktik disebut jual beli tanah. Secara yuridis yang diperjual belikan adalah hak atas tanah bukan tanahnya.¹⁷

Mengenai tanah-tanah apa saja yang dapat diperjual belikan telah ditentukan dalam UUPA, yaitu :

- a) Hak Milik (Pasal 20)
- b) Hak Guna Usaha (Pasal 28)
- c) Hak Guna Bangunan (Pasal 35)

¹⁷Ermasyanti, "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Jual Beli Tanah", *Keadilan Progresif*, vol 3 No. 1, Maret 2012.

d) Hak Pakai (Pasal 41).

Jual beli yang dilakukan tanpa di hadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada hukum adat, sedangkan dalam hukum adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkret/riil/nyata/kontan. Kendatipun demikian, untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, PP No. 24/1997, sebagai peraturan pelaksana UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat di hadapan PPAT.

F. Metode Penelitian

Metode merupakan suatu kerangka kerja untuk melakukan suatu tindakan atas suatu kerangka berfikir, menyusun gagasan yang beraturan, berarah dan berkonteks, yang patut dan relevan dengan maksud dan tujuan.¹⁸ Guna memperoleh data yang kongkret sebagai bahan dalam usulan penelitian tesis, maka metode yang dipakai dalam penelitian ini adalah:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian Yuridis Empiris, yaitu penelitian dengan adanya data-data lapangan sebagai sumber data utama, seperti hasil wawancara dan observasi. Penelitian Empiris digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang berpoladalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan.¹⁹ Pendekatanyuridisempirisyaknidilakukandenganmelihat

¹⁸Ronny Hanitjo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm. 11

¹⁹Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 43

kenyataan yang ada dalam praktek dilapangan. Pendekatan ini dikenal pula dengan pendekatan secara sosiologis yang dilakukan secara langsung ke lapangan.

Penelitian ini disebut sebagai penelitian empiris karena penulis melakukan penelitian untuk melihat proses terjadinya Penetapan harga transaksi jual beli atas tanah dan bangunan pada Badan Pendapatan Daerah Kota Padang, untuk mengetahui permasalahan yang sebenarnya terjadi, kemudian akan dihubungkan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan teori hukum yang ada.

2. Jenis Data dan Sumber Data

Jenis Data

a. Data Primer

Data Primer yaitu data yang diperoleh langsung dari peneliti guna memperoleh data yang berhubungan dengan perumusan masalah. Data yang berkaitan dengan perumusan masalah ini diperoleh dari wawancara. Wawancara merupakan suatu metode data dengan jalan komunikasi yakni dengan melalui kontak atau hubungan pribadi antara pewawancara dengan narasumber, komunikasi tersebut dapat dilakukan secara langsung maupun tidak langsung.²⁰

b. Data Sekunder

Data Sekunder yaitu data yang diperoleh melalui penelitian dan studi kepustakaan guna mendapatkan landasan teoritis yang diperoleh melalui

²⁰Rianto, *Metodologi Penelitian dan Hukum*, Granit, Jakarta, 2004, hlm. 72.

membaca, mencatat, mengutip data dari buku buku literature yang berkaitan dengan masalah penelitian.²¹

Adapun data tersebut terdiri dari:

1) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang mengikat.²²

Terdiri atas:

- a. Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945)
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- d. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintahan Pusat dan Pemerintahan Daerah.
- e. Peraturan Pemerintah Kota Padang Nomor 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah.
- f. Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- g. Peraturan Walikota Padang Nomor 27 tahun 2016 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- h. Keputusan Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Padang Nomor 224 tahun 2023 tentang Daftar Biaya Komponen Bangunan Standar.

²¹ Amirudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 31.

²² Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, hlm. 13

- 2) Bahan Hukum Sekunder yakni bahan sekunder yang digunakan mempunyai karakter hukum ilmiah yang merupakan hasil karya dan penelitian dari kalangan hukum seperti buku-buku, disertasi, jurnal ilmiah dan hasil penelitian lain.
- 3) Bahan Hukum Tersier, bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan bermakna terhadap bahan hukum primer dan sekunder yang penelitian didapat dari kamus bahasa Indonesia.

Sumber Data

Untuk mengumpulkan data dalam penelitian mengenai Penentuan Dasar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Terhadap Ketidakpastian Nilai Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kota Padang, penulis menggunakan sumber data sebagai berikut :

a. Penelitian Kepustakaan

- 1) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas
- 2) Perpustakaan Fakultas Hukum Program Pascasarjana
- 3) Buku-buku hukum dari koleksi pribadi penulis

b. Penelitian Lapangan

Penelitian Lapangan yang dimaksud adalah penelitian langsung di lapangan yakni :

- 1) Kantor Badan Pendapatan daerah (Bapenda) Kota Padang.
- 2) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Padang

3. Teknik Pengumpulan data

a. Wawancara

Dalam wawancara ini penulis mengumpulkan data dengan wawancara semi terstruktur yaitu melakukan tanya jawab secara lisan dan tulis dengan responden dengan menyusun pertanyaan, penulis juga akan mengembangkan pertanyaan lain yang berkaitan dengan masalah yang diteliti untuk mendapatkan keterangan-keterangan yang diperlukan.

Pihak-pihak yang memberikan keterangan seperti wawancara kepada Wajib Pajak, Bidang Pelayanan, Kepala Bidang Pendataan, Kepala Bidang Pendataan, Kepala Bidang Pendataan dan Penetapan, dan Kepala Badan di Bapenda Kota Padang, Serta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) khususnya di Kota Padang.

b. Studi Dokumen

Studi dokumen bagi penelitian hukum meliputi studi bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan-bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. "Langkah-langkah yang ditempuh untuk melakukan studi dokumen dimaksud dimulai dari studi dokumen terhadap bahan hukum primer, kemudian baru bahan hukum sekunder dan tertier". Setiap bahan itu harus diperiksa ulang validitas dan reabilitasnya, sebab hal ini sangat menentukan hasil suatu penelitian.

4. Teknik Pengolahan Data

Data terkumpul dari hasil penelitiannya dan kemudian data-datanya tersebut akan diolah dan dianalisa menggunakan teknik pengolahan data secara kualitatif. Maksud dengan teknik pengolahan data secara kualitatif, ialah

dengan memilih data dengan kualitasnya untuk dapat menjawab permasalahan yang di ajukan. Untuk penyajiannya dilakukan secara deskriptif analisa yaitu suatu cara analisa data yang dilakukan dengan jalan menyusun secara sistematis sehingga diperoleh kesimpulan yang ilmiah yang merupakan jawaban dari permasalahan yang diajukan.



