

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Secara filosofis tujuan Negara Kesatuan Republik Indonesia diatur dalam Alinea ke-IV Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya ditulis dengan UUD 1945). Salah satu tujuan negara Indonesia tersebut adalah untuk memajukan kesejahteraan umum, yang rumusannya sebagai berikut:

*Kemudian daripada itu untuk membentuk suatu pemerintah negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan social.*

Untuk mewujudkan kesejahteraan umum seperti yang dicitakan diatas, maka diperlukan dana yang besar. Salah satu sumber dana tersebut berasal dari penerimaan pajak. Pajak merupakan salah satu pendapatan negara yang berperan penting dalam menopang pembiayaan pembangunan dan belanja negara.<sup>1</sup> P.J.A. Andriani menjelaskan definisi pajak, bahwa:

Pajak adalah iuran kepada kas Negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan, dengan tidak mendapat prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung dengan tugas negara yang menyelenggarakan pemerintahan.<sup>2</sup>

Kemudian, menurut Dr. Soeparman Soemahamidjaja “Pajak” adalah iuran wajib, berupa uang atau barang, yang dipungut oleh Penguasa berdasarkan norma-norma hukum, guna menutup biaya produksi barang-barang dan jasa-jasa kolektif

---

<sup>1</sup> Simanjuntak, Timbul Hamonangan dan Mukhlis, 2012, *Dimensi Ekonomi Perpajakan dalam Pembangunan Ekonomi*, Penerbit Raih Asa Sukses, Jakarta, hlm 9.

<sup>2</sup> P.J.A. Andriani, dikutip dari Waluyo, 2011, *Perpajakan Indonesia*, Buku 1, Edisi 10, 2

dalam mencapai kesejateraan umum. Ia mencantumkan istilah iuran wajib dengan harapan terpenuhinya ciri bahwa pajak dipungut dengan bantuan dari kerja sama dengan Wajib Pajak, sehingga perlu pula dihindari penggunaan istilah “paksaan”.<sup>3</sup>

Dasar pemungutan Pajak diatur dalam Pasal 23A UUD 1945 yang rumusannya sebagai berikut: “Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang”. Pengaturan pajak yang tertuang pada Pasal 23A UUD 1945 hanya bersifat pokok-pokok saja. Untuk pengaturan lebih lanjut diatur oleh Undang-Undang Pajak tersendiri, salah satunya adalah<sup>4</sup> Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Selanjutnya disebut UU PDRD) yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (selanjutnya disebut dengan UU HKPD)

Diberlakukannya UU HKPD Tahun 2022 terdapat perubahan jenis-jenis Pajak Daerah yang pengaturannya dapat ditemukan dalam Pasal 4. Menurut Pasal 4 bahwa jenis Pajak Daerah terdiri dari:

- (1) *Pajak yang dipungut Pemerintah Provinsi terdiri dari:*
  - a. *Pajak Kendaraan Bermotor (PKB);*
  - b. *Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor (BBNKB);*
  - c. *Pajak Alat Berat (PAB);*
  - d. *Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor (PBBKB)*
  - e. *Pajak Air Permukaan (PAP), Pajak Rokok*
  - f. *Opsen Pajak MBLB (Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan).*
- (2) *Pajak yang di Pungut Pemerintah Kabupaten/Kota terdiri dari:*
  - a. *Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2);*
  - b. *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);*
  - c. *Pajak Barang dan Jasa Tertentu (PBJT), Pajak Reklame, Pajak Air Tanah (PAT);*
  - d. *Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan (Pajak MBLB);*

---

<sup>3</sup> Wirawan Ilyas dan Richard Burton, 2007, Hukum Pajak, Salemba Empat, Jakarta, hlm 5.

<sup>4</sup> Intan Permatasari, Firman Floranta Adonara, Bhim Prakoso, 2024, Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli, *Jurnal Action Research Literate*, Vol 8 : 5, hlm. 2.

- e. *Pajak Sarang Burung Walet, Opsen Pajak Kendaraan Bermotor (PKB);*
- f. *Opsen Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor (BBNKB).*

Salah satu jenis Pajak Kabupaten/Kota yang diatur adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut BPHTB). Menurut Pasal 1 angka 37 UU HKPD Tahun 2022, *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan.* Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau Bangunan oleh orang pribadi atau badan.

BPHTB merupakan salah satu pajak obyektif atau pajak kebendaan dimana pajak terutang.<sup>5</sup> Subjek pajak dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal 45 ayat (1) dan (2) Undang-Undang HKPD “Subjek Pajak BPHTB adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. Wajib Pajak BPHTB adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.” Obyek dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang dapat berupa tanah (termasuk tanaman di atasnya), dan bangunan..<sup>6</sup>

Pemungutan BPHTB dilakukan apabila terjadi peralihan hak atau suatu peristiwa atau perbuatan hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Dalam pemungutan BPHTB melibatkan beberapa pihak yaitu BPHTB menentukan beberapa Pejabat yang berwenang dalam pemenuhan ketentuan BPHTB atas suatu perolehan hak atas

---

<sup>5</sup> Ronal Ravianto, Amin Purnawan, 2017, Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dengan Pendekatan Self Assessment System, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 4, hlm. 568.

<sup>6</sup> Ibid.,

tanah dan bangunan. Para pejabat ini diberi kewenangan untuk memeriksa apakah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terutang sudah disetorkan ke Kas Negara oleh Pihak yang memperoleh hak sebelum pejabat yang berwenang menandatangani dokumen yang berkenaan dengan perolehan dimaksud. Pejabat yang dimaksud tersebut ditunjuk karena kewenangannya dalam pembuatan akta dan pengesahan terjadinya perolehan hak. Pejabat tersebut yaitu :

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT),
2. Pejabat Lelang, Pejabat Pertanahan,
3. Pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota
4. Pejabat yang berwenang sebagaimana yang dimaksud oleh Undang-Undang BPHTB

Notaris/PPAT dalam pelaksanaan Undang-Undang tentang BPHTB mempunyai tugas pokok dan fungsi membuat serta menanda tangani akta peralihan hak atas tanah dan atau bangunan setelah subjek/wajib pajak BPHTB menyerahkan bukti penyetoran biaya pajak ke Kas Negara. Kemudian Pejabat Pembuat Akta Tanah melaporkan pembuatan akta Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan tersebut kepada Direktorat Jenderal Pajak selambat-lambatnya pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.

Pejabat Lelang Negara dalam pelaksanaan Undang-Undang tentang BPHTB mempunyai tugas pokok dan fungsi membuat dan menanda tangani Risalah Lelang Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan setelah Subyek Pajak/Wajib Pajak BPHTB menyerahkan bukti penyetoran biaya pajak ke kas Negara, dan melaporkan pembuatan Risalah Lelang tersebut kepada Direktorat Jenderal Pajak selambat-lambatnya pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.



Pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam bentuk pelaksanaan Undang-Undang tentang BPHTB mempunyai tugas dan fungsi menerbitkan serta menanda tangani surat keputusan pemberian hak atas tanah dan bangunan baik perolehan hak atas tanah dan bangunan, perolehan hak atas tanah dan bangunan akibat pemberian hak maupun akibat pemindahan hak, setelah Subyek Pajak/Wajib Pajak BPHTB menyerahkan bukti setoran pajak ke kas Negara.

Kewenangan Pemungutan BPHTB berada pada Pemerintah Daerah dan dasar pemungutannya ditetapkan berdasarkan Peraturan Daerah dimana objek Pajak berada. Hal ini Sesuai Pasal 48 ayat (2) BPHTB yang terutang dipungut di wilayah Daerah tempat tanah dan/atau bangunan berada. Sehingga hasilnya masuk ke kas Daerah Kabupaten/Kota tersebut. Sistem pemungutan BPHTB menggunakan *self assessment system* yaitu Wajib Pajak (WP) diberi kepercayaan penuh dalam melakukan hak dan kewajibannya dalam pelaksanaan perpajakannya sesuai peraturan perpajakan, selain itu petugas perpajakan melakukan pembinaan, bimbingan, pelayanan serta pengawasan terhadap pelaksanaan hak dan kewajiban perpajakan.

Kabupaten Pesisir Selatan merupakan salah satu kabupaten yang ada di Provinsi Sumatra Barat.<sup>7</sup> Dasar Pemungutan BPHTB di Kabupaten Pesisir Selatan diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Pesisir Selatan Nomor 9 Tahun 2023 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (selanjutnya disingkat Perda No.9/2023). Dalam pemungutan BPHTB Kabupaten Pesisir Selatan menetapkan tarif sebagaimana pada Pasal 13 Perda No.9/2023 bahwa Tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima persen). Selanjutnya dijelaskan pada Pasal 14

---

<sup>7</sup> Kompas, Pendapatan dan Pengeluaran Kabupaten Pesisir Selatan 2023  
<https://www.kompasiana.com/oktapendra2070/663ac3d4de948f5fc06ba452/pendapatan-dan-pengeluaran-kabupaten-pesisir-selatan-2023>, diakses 12 Mei 2024, jam 09.24 WIB.

Besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan dasar pengenaan BPHTB setelah dikurangi nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak dengan tarif BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13.

Berdasarkan Pasal 12 ayat (1) dan (2) Perda No.9/2023 dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak. Nilai perolehan objek pajak ditetapkan sebagai berikut:

- a. *Harga transaksi untuk jual beli;*
- b. *Nilai pasar untuk tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, 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 di luar pelepasan hak, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan hadiah; dan*
- c. *Harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang untuk penunjukan pembeli dalam lelang.*

Dalam hal nilai perolehan objek pajak tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan BPHTB yang digunakan adalah NJOP yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan. Berdasarkan Pasal 12 ayat (4) Perda No.9/2023 bahwa Besarnya nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk perolehan hak pertama Wajib Pajak di wilayah Daerah.

Dalam pemungutan BPHTB instansi yang berwenang berada pada instansi Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Pesisir Selatan yang mulai tahun 2021 sampai saat ini dikenal dengan Badan pengelolaan keuangan Pendapatan dan Aset Daerah (selanjutnya disebut BPKPAD) yang diatur dalam Peraturan Bupati Kabupaten Pesisir Selatan No.131 Tahun 2021 tentang Kedudukan, susunan

organisasi, tugas dan fungsi serta tata kerja badan pengelolaan keuangan, pendapatan dan aset daerah (selanjutnya disingkat Perbup No.131/2021).

Kewenangan memungut pajak BPHTB dilakukan oleh bidang pengelolaan dan pendapatan daerah. Pihak yang melakukan pengawasan terhadap pemungutan BPHTB dilakukan oleh BPKPAD bagian Sub Bidang Pengendalian, Evaluasi dan Pengawasan. Sesuai dengan tugas berdasarkan Pasal 27 ayat (2) huruf e Perbup No.131 Tahun 2021 salah satu tugas bahwa dalam menyelenggarakan tugas Sub Bidang Pengendalian, Evaluasi dan Pengawasan mempunyai uraian tugas : dari mengawasi pelaksanaan pemungutan pendapatan daerah.

Pemungutan BPHTB karena pemindahan hak yang disebabkan adanya jual-beli harus dilunasi sebelum akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan ditandatangani oleh PPAT, apabila dilakukan pendaftaran hak, maka sebelum sertifikat hak atas tanah ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan. Wajib Pajak memperoleh hak atas tanah tersebut karena adanya pemindahan hak dan pemberian hak baru. Berdasarkan Pasal 15 ayat (1) dan (2) Perda No.9/2023 menyatakan bahwa saat terutangnya BPHTB menjadi pada saat penandatanganan PPJB dan dalam hal jual beli tanah dan/atau Bangunan tidak menggunakan Perjanjian pengikatan jual beli, maka saat terutang BPHTB untuk jual beli adalah pada saat ditandatanganinya akta jual beli.

Pemindahan hak yang sering terjadi dalam masyarakat karena adanya jual-beli dengan objek tanah dan atau bangunan. Jual-beli tanah dan atau bangunan didasarkan pada nilai transaksi, yaitu harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Orang pribadi atau badan hukum melakukan transaksi jual-beli di hadapan PPAT, setelah ada kata sepakat dari para pihak dan

melalui perhitungan sesuai harga transaksi, ternyata diperoleh bahwa Nilai Perolehan Objek Pajak (selanjutnya disebut NPOP) tidak diketahui atau lebih rendah daripada Nilai Jual Objek Pajak (selanjutnya disebut NJOP) yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan (selanjutnya disebut PBB) pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP PBB.

PPAT atau notaris sesuai kewenangannya meminta bukti pembayaran BPHTB kepada Wajib Pajak, sebelum menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan melaporkan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dan/atau akta atas tanah dan/atau Bangunan kepada Bupati paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya. Dan setelah itu Kepala kantor bidang pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB.

Namun faktanya dalam praktek pelaksanaan pemungutan BPHTB tidak sesuai dengan peraturan yang ada. Pengawasan pajak yang dilakukan untuk menentukan apakah wajib pajak sudah betul, sudah wajar dalam membayar pajak. Maka dari itu, perlu adanya dukungan data yang menunjukkan keseriusan wajib pajak dalam membayar pajak namun pengawasan yang dilakukan masih kurang. Petugas pajak melakukan tugasnya saja tanpa ada pengawasan langsung. Hal ini, dapat menimbulkan penyimpangan dalam pemungutan karena kurangnya pengawasan yang memungkinkan akan terjadi penyalahgunaan tugas dari pihak wajib pajak sendiri.



Kemudian dalam penyetoran Pajak BPHTB merupakan kewenangan dari wajib pajak, akan tetapi PPAT dapat menyetorkan pajak BPHTB sebagai orang yang dipercaya oleh nasabahnya. PPAT dapat untuk membantu menghitung besarnya pajak BPHTB yang terutang, serta dapat pula membantu wajib pajak untuk menghitung dan menyetorkan pajak yang terutang. Realita yang terjadi di masyarakat menunjukkan bahwa penyetoran Pajak BPHTB tidak sesuai dengan nilai transaksi jual-beli tanah antara penjual dan pembeli. Hal ini banyak terjadi yang mana nilai transaksi jual-beli tanah yang dicantumkan oleh penjual dan pembeli tidak sesuai dengan kondisi riil yang ada di lapangan, kebanyakan penjual dan pembeli mencantumkan nilai transaksi jual-beli tanah dan bangunan di bawah harga pasar, untuk menghindari pembayaran pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Hal ini terlihat dalam penerimaan pajak BPHTB, berdasarkan data yang diperoleh dari BPKPAD, jumlah penerimaan pajak BPHTB dalam kurun waktu 3 (tiga) tahun terakhir, yaitu tahun 2022-2024 terdapat data sebagai berikut:

Jenis Pajak	Tahun	Target	Realisasi	Persentase
BPHTB	2022	3.750.000.000,00	2.915.814.626,00	77,76%
	2023	2.192.880.213,00	2.561.568.799,00	116,81%
	2024	3.300.000.000,00	2.003.828.755,00	60,72%

**Tabel.1 Target dan Realisasi BPHTB Tahun 2022-2024**

*Sumber: BPKPAD Kabupaten Pesisir Selatan Tahun 2024*

Berdasarkan hasil penelitian terlihat dalam penerimaan BPHTB dalam 3 Tahun terakhir bahwa berdasarkan data penerimaan BPHTB tersebut diatas diketahui bahwa jumlah target dan realisasi BPHTB terlihat untuk tahun anggaran 2022, penerimaan BPHTB mengalami penurunan dari target yang telah ditetapkan, yaitu sebesar 77,76%, Sedangkan untuk tahun 2023 penerimaan pajak BPHTB melebihi dari target yang telah ditetapkan, yaitu sebesar 116,81% dan masih mengalami selisih yang cukup besar, yaitu tahun anggaran 2024 sebesar 60,72%. Dengan ini artinya bahwa terdapat permasalahan dalam pemungutan dan kurangnya pengawasan dari pihak BPKPAD.

Terlihat bahwa terjadinya ketidaktercapaian target yang disebabkan oleh karena kurang melakukan pengawasan dan pengendalian atas pendataan, penetapan dasar penilaian harga tanah, proses pemungutan BPHTB dan transaksi peralihan hak atas tanah dibawah harga yang semestinya.<sup>8</sup>

Wajib Pajak memungkinkan tidak melaporkan kewajiban perpajakannya dengan benar sehingga dibutuhkan pengawasan kepada Wajib Pajak dengan pemeriksaan pajak. Di Pemerintah Daerah Kabupaten Pesisir Selatan pada pelaksanaan pengawasan pemungutan BPHTB. Dalam pemungutan BPHTB permasalahan yang terjadi dalam hal pelaporan adalah ketidakjujuran wajib pajak dalam memberitahukan harga transaksi yang sebenarnya, sehingga di dalam penetapan atau pencatatan BPHTB PPAT lebih dominan menetapkan atau

---

<sup>8</sup> Kompas, Pendapatan dan Pengeluaran Kabupaten Pesisir Selatan 2023  
<https://www.kompasiana.com/oktapendra2070/663ac3d4de948f5fc06ba452/pendapatan-dan-pengeluaran-kabupaten-pesisir-selatan-2023>, diakses 12 Mei 2024, jam 09.24 WIB.

mencatat nilai transaksi di akta jual beli mengacu kepada NJOP. Dan juga masih banyaknya transaksi jual beli di Kabupaten Pesisir Selatan yang masih dibawah NJOPTKP lebih tinggi dari nilai jual, maka oleh sebab itu nilai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Nihil. Sehingga dari fenomena ini perlu pengawasan yang lebih dari pemegang kewenangan dalam pemungutan BPHTB.

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis uraikan di atas, maka penulis tertarik melakukan penelitian yang penulis tuangkan dalam proposal penelitian ini dengan judul **“Pengawasan Terhadap Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan di Kabupaten Pesisir Selatan”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, permasalahan pokok yang juga diajukan untuk di bahas dalam penelitian adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pemungutan BPHTB di Kabupaten Pesisir Selatan?
2. Bagaimana pengawasan pemungutan BPHTB di Kabupaten Pesisir Selatan?
3. Bagaimana tindak lanjut hasil pengawasan pemungutan BPHTB di Kabupaten Pesisir Selatan?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penulisan yang ingin dicapai dari penelitian dalam rangka menjawab rumusan masalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pemungutan BPHTB di Kabupaten Pesisir Selatan
2. Untuk mengetahui dan membahas Pengawasan terhadap pemungutan BPHTB

3. Untuk menganalisis dan memaparkan tindak lanjut hasil pengawasan pemungutan BPHTB di Kabupaten Pesisir Selatan?

#### **D. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Manfaat Teoritis

Dengan penelitian ini diharapkan memberikan hasil yang berguna bagi pengembangan teori dan analisisnya untuk kepentingan penelitian dimasa yang akan datang serta bermanfaat bagi ilmu pengetahuan. Selain itu penelitian ini diharapkan memberikan gambaran yang jelas bagi pembaca tentang pemungutan BPHTB setelah berlakunya UU HKPPPD.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi Peneliti

Hasil penelitian dapat memperluas pengetahuan penulis mengenai mekanisme pemungutan BPHTB di Kabupaten Pesisir Selatan. Penelitian ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum.

- b. Bagi Badan Pengelolaan Pendapatan Keuangan dan Aset Daerah

Sebagai bahan masukan dan pertimbangan dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kabupaten Pesisir Selatan agar menjadi lebih baik lagi.

- c. Bagi Masyarakat

Sebagai bahan masukan dan mendapatkan informasi khususnya dalam pemungutan BPHTB di Kabupaten Pesisir Selatan.



d. Bagi Universitas Andalas

Untuk menambah koleksi pustaka dan bahan bacaan bagi Mahasiswa/i Fakultas Hukum khususnya Program Hukum Administrasi Negara.

## E. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini metode yang digunakan adalah sebagai berikut:

### 1. Metode Pendekatan

Metode yang digunakan adalah metode yuridis empiris yaitu suatu metode penelitian dengan memperhatikan aturan-aturan yang berlaku dengan melihat prakteknya dilapangan selanjutnya membandingkan dan menganalisanya.<sup>9</sup> Dalam penelitian ini peneliti ingin melihat mekanisme pemungutan BPHTB dan pengawasan terhadap pemungutan BPHTB serta faktor-faktor yang menghambat pengawasan terhadap pemungutan BPHTB di Kabupaten Pesisir Selatan.

### 2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah bersifat deskriptif, yaitu memaparkan dan menguraikan gambaran data yang diperoleh dari wawancara dan studi kepustakaan lalu menghubungkannya satu sama lain untuk mendapatkan suatu kejelasan terhadap suatu kebenaran atau sebaliknya,<sup>10</sup> Dalam penelitian ini peneliti ingin menggambarkan mekanisme pemungutan BPHTB dan pengawasan terhadap

---

<sup>9</sup> Soerjono Soekanto, 1998, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Malang, Nusantara, hlm. 92.

<sup>10</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2015, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Penerbit Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 7.

pemungutan BPHTB serta faktor-faktor yang menghambat pengawasan terhadap pemungutan BPHTB di Kabupaten Pesisir Selatan.

### 3. Sumber dan Jenis Data

#### a. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber pertama.<sup>11</sup> Dalam penelitian ini data primer Peneliti adalah berupa hasil wawancara atau hasil observasi yg didapat dari penelitian pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Pesisir Selatan, Notaris sebagai pihak yang melakukan transaksi, wajib pajak, beserta pihak-pihak yang terkait yang turut memberikan informasi terhadap penelitian peneliti. Kesemuanya itu diambil dengan metode *purposive sampling*.
2. Data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, disertasi, peraturan perundang-undangan.<sup>12</sup> Bahan-bahan yang diperlukan untuk mendapatkan data sekunder terdiri dari :
  - a) Bahan Hukum Primer merupakan bahan hukum yang utama, sebagai bahan hukum yang bersifat autoritatif, yakni bahan hukum yang mempunyai otoritas, Bahan

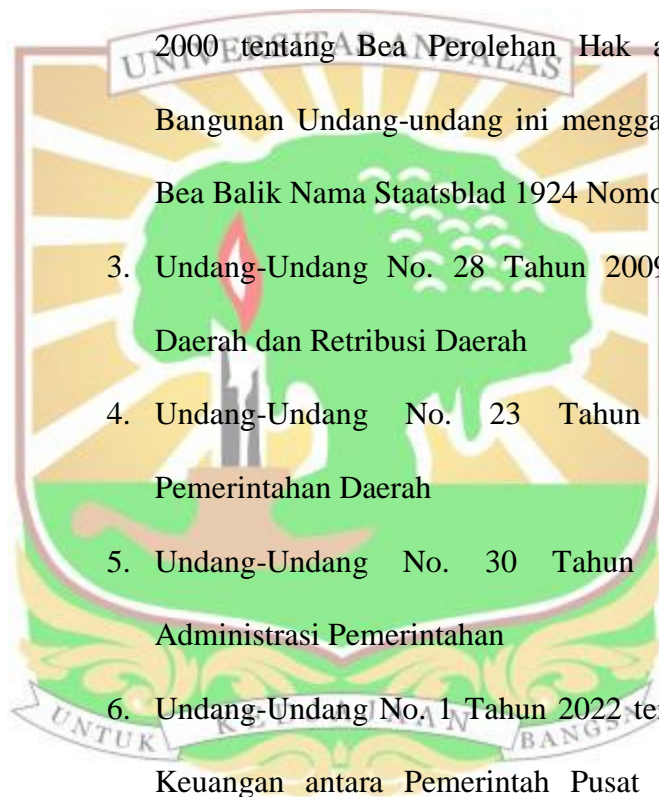
---

<sup>11</sup> *Ibid.*, hlm. 12.

<sup>12</sup> Zainuddin Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, hlm.

hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan dan segala dokumen resmi yang memuat ketentuan hukum yang terkait dengan penelitian sebagai berikut:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2. Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Undang-undang ini menggantikan Ordonasi Bea Balik Nama Staatsblad 1924 Nomor 291.
3. Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
4. Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah
5. Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan
6. Undang-Undang No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah
7. Peraturan Daerah Kabupaten Pesisir Selatan No. 9 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
8. Peraturan Bupati Kabupaten Pesisir Selatan No.131 Tahun 2021 tentang Kedudukan, susunan organisasi,



tugas dan fungsi serta tata kerja badan pengelolaan keuangan, pendapatan dan aset daerah

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah dokumen atau bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer seperti buku-buku, artikel, jurnal, hasil penelitian, makalah dan lain sebagainya yang relevan

dengan permasalahan yang akan dibahas.<sup>13</sup>

c) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah sebagai bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus, maupun ensiklopedi.<sup>14</sup>

b. Sumber Data

1) Penelitian Kepustakaan (Library Research)

Data kepastakaan yang diperoleh melalui peneletian kepastakaan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, dokumen resmi, publikasi, dan hasil penelitian.<sup>15</sup> Studi kepastakaan dilakukan di beberapa tempat, yaitu Perpustakaan Pusat Universitas Andalas, Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas, dan tempat bacaan lainnya.

---

<sup>13</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian hukum*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2004), hlm. 49.

<sup>14</sup> Zainuddin Ali, Op. Cit., hlm. 106.

<sup>15</sup> *Ibid.*, hlm. 107.



## 2) Penelitian Lapangan (Field Research)

Data lapangan yang dibutuhkan diperoleh dari informasi dan titik-titik data dari responden yang dikumpulkan dengan menggunakan *purposive sampling* (dipilih oleh peneliti berdasarkan karakteristik peserta) dan/atau *random sampling* (dipilih oleh peneliti secara objektif). Penelitian lapangan dilakukan di instansi yang terkait dengan penelitian ini yakni Kantor Badan Pengelolaan Keuangan Pendapatan dan Aset Daerah yang beralamat di JL. H. Agus Salim, No.1, Painan, Iv Jurai, Kabupaten Pesisir Selatan, Kantor Notaris/PPAT, dan Kantor Pertanahan (BPN) Pesisir Selatan.

## 4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data diawali dengan kegiatan penelusuran peraturan perundang-undangan dan sumber hukum positif lain dari sistem hukum yang dianggap relevan dengan pokok persoalan hukum yang sedang dihadapi.<sup>16</sup> Dalam penulisan ini penulis menggunakan teknik pengumpulan data berupa:

### a. Studi Dokumen

Studi dokumen atau bahan pustaka dilakukan melalui data tertulis, untuk itu perlu dipelajari buku-buku, jurnal, dan dokumen-dokumen serta artikel yang dapat mendukung permasalahan yang dibahas. Melalui penelitian ini dapat

---

<sup>16</sup> *Ibid.*, hlm. 109.

dilakukan studi kepustakaan baik berupa fisik dengan melakukan kunjungan ke perpustakaan maupun melalui pencarian dalam jaringan. Penelitian kepustakaan secara fisik akan dilaksanakan di Perpustakaan Universitas Andalas, Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas, dan Perpustakaan Pribadi. Penelitian kepustakaan dalam jaringan akan dilakukan dengan mengunjungi laman perpustakaan daring dan situs hukum yang berkaitan.

#### b. Wawancara

Wawancara adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab, sambil bertatap muka antara si pewawancara dengan responden dengan menggunakan alat yang dinamakan interview guide (panduan wawancara).<sup>17</sup> Wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu, percakapan itu dilakukan oleh dua pihak, yaitu pewawancara (interviewer) yang mengajukan pertanyaan dan terwawancara (interviewee) yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu.<sup>18</sup> Dalam penelitian ini penulis menggunakan bentuk wawancara yang bersifat semi terstruktur, yaitu wawancara yang dilakukan berpedoman dari pertanyaan-pertanyaan yang penulis telah siapkan terlebih dahulu, namun tidak menutup kemungkinan penulis akan menanyakan pertanyaan-pertanyaan yang baru muncul dan disesuaikan

---

<sup>17</sup> Moh. Nazir, 2009, *Metode Penelitian*, Bogor, Ghalia Indonesia, hlm. 193.

<sup>18</sup> *Ibid.*

dengan hal-hal yang terjadi di lapangan. Wawancara dilaksanakan pada Kantor BPKPAD, Kantor PPAT/Notaris, Kantor Pertanahan Kabupaten Pesisir Selatan, masyarakat sebagai wajib pajak.

## 5. Pengolahan dan Analisis Data

### a. Pengolahan data

Pengolahan data adalah kegiatan merapikan data hasil pengumpulan data di lapangan sehingga siap pakai untuk dianalisis.<sup>19</sup> Semua data yang dikumpulkan diproses melalui Editing yaitu teknik mengolah data dengan cara meneliti kembali data yang telah diperoleh melalui wawancara, observasi maupun dokumentasi untuk menghindari kekeliruan dan kesalahan. Sehingga data yang diperoleh tidak seluruhnya dimasukkan tetapi dipilih data-data yang diperlukan dan berkaitan dengan permasalahan sehingga diperoleh data yang lebih terstruktur.

### b. Analisis data

Analisis data adalah proses penyederhanaan data ke dalam bentuk yang mudah dibaca dan diinterpretasikan.<sup>20</sup> Dimana data yang telah diperoleh baik dari bahan primer maupun dari bahan sekunder selanjutnya akan dianalisis secara kualitatif. Yaitu metode analisis data yang mengelompokkan dan menyeleksi data yang diperoleh dari penelitian lapangan menurut kualitas dan kebenarannya. Analisa data termasuk penarikan kesimpulan dilakukan secara induktif dan deduktif, sehingga

---

<sup>19</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 72.

<sup>20</sup> Masri Singarimbun dan Sofian Effendi, *Metode Penelitian Survei*, LP3ES, Jakarta, 1989, hlm. 263.

diharapkan akan memberikan solusi-solusi dan jawaban-jawaban atas permasalahan dalam penelitian ini.

