

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 memberikan ruang adanya otonomi oleh masing-masing daerah untuk mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri. Hal ini didukung dengan adanya pemerintahan daerah yang menjalankan roda pemerintahan daerah sebagaimana tertuang dalam Pasal 18 ayat (5) BAB VI UUD 1945 setelah amandemen mengenai pemerintahan daerah bahwa “Pemerintahan Daerah menjalankan otonomi seluas-luasnya, kecuali urusan pemerintahan yang oleh Undang-Undang ditentukan sebagai urusan pemerintahan pusat”. Dalam ketentuan itu dapat disimpulkan bahwa pemerintahan daerah diberikan otonomi yang seluas-luasnya, namun ada beberapa urusan yang masih ditangani oleh Pemerintah Pusat.

Ketentuan otonomi daerah lebih khususnya diatur dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah (selanjutnya disingkat UU Pemerintahan Daerah) dikatakan bahwa “Pemerintahan daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945”. Dalam Pasal ini dijelaskan bahwa pemerintahan daerah merupakan kegiatan penyelenggaraan pemerintahan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah yaitu

Gubernur, Bupati, Walikota dan Perangkat Daerah bersama DPRD berdasarkan prinsip otonomi daerah.

Menurut Pasal 1 ayat (6) UU Pemerintahan Daerah, “asas otonomi adalah prinsip dasar penyelenggaraan pemerintahan daerah berdasarkan otonomi daerah”, dimana prinsip penyelenggaraannya menggunakan asas desentralisasi, dekonsentrasi, dan tugas pembantuan.¹ Penyelenggaraan asas desentralisasi secara utuh dan bulat dilaksanakan di daerah kabupaten dan daerah kota. Asas dekonsentrasi tercermin dari pelimpahan wewenang dari Pemerintah Pusat kepada Gubernur sebagai wakil Pemerintah Pusat di daerah.

Sementara itu, tugas pembantuan (*medebewind*) adalah penugasan dari Pemerintah Pusat kepada daerah otonom untuk melaksanakan sebagian urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Pemerintah Pusat atau dari Pemerintah Daerah provinsi kepada daerah kabupaten/kota untuk melaksanakan sebagian urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah provinsi (Pasal 1 ayat (11) UU Pemerintahan Daerah). *Medebewind* dalam bahasa Belanda lebih dikenal dengan “*selfbestuur*”, yang berarti pembantu penyelenggara dari Pemerintah Pusat atau daerah yang tingkatnya lebih atas dari alat-alat perlengkapan daerah yang lebih bawah.²

Penyelenggaraan pemerintahan daerah terdapat beberapa urusan yang didelegasikan oleh Pemerintah kepada Pemerintah Daerah. Urusan ini kemudian dibagi dalam 3 (tiga) bagian, yaitu urusan pemerintahan absolut,

¹Ahmad Yani, Hubungan *Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Daerah Di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002. hlm.

²Koesoemahatmadja, *Pengantar Kearah Sistem Pemerintahan Daerah di Indonesia*, Percetakan Ekonomi, Bandung, 1979, hlm. 21

urusan pemerintahan konkuren dan urusan pemerintahan umum. Pembagian urusan inilah yang membagi daerah-daerah di Indonesia berdasarkan otonominya. Di daerah-daerah yang bersifat otonom (*streek dan locale rechtsgemeenschappen*) atau bersifat daerah administrasi belaka, semuanya berjalan menurut aturan yang ditetapkan dengan Undang-Undang³. Pelaksanaan otonomi daerah adalah upaya memaksimalkan hasil yang akan dicapai sekaligus menghindari kerumitan dan hal-hal yang menghambat pelaksanaan otonomi daerah.⁴

Pelaksanaan otonomi daerah diperlukan Pemerintah untuk mengidentifikasi sektor-sektor potensial sebagai penggerak pemerintah dan pembangunan daerah terutama melalui upaya pengembangan potensi pendapatan asli daerah (PAD). Pengembangan potensi kemandirian daerah melalui Pendapatan Asli Daerah dapat tercermin dari kemampuan pengembangan potensi dan peran serta masyarakat melalui partisipasinya di dalam pajak daerah dan retribusi daerah. Dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang disahkan tanggal 15 September 2009 dan berlaku secara efektif tanggal 1 Januari 2010,⁵ (selanjutnya disebut UU Pajak Daerah dan Retribusi Daerah), Pemerintah Kabupaten/Kota di seluruh Indonesia resmi memperoleh wewenang memungut Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan

³Siswanto Sunarto, *Hukum Pemerintahan Daerah di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm.2

⁴Haw Widjaja, *Otonomi Daerah dan Daerah Otonom*, Rajawali Pers, Jakarta, 2002, hlm 2

⁵ Chandra Fajri Ananda, dkk, *Analisa Dampak Pengalihan Pemungutan BPHTB ke Daerah Terhadap Kondisi Fiskal Daerah*, Dirjen Kementerian Bidang Desentralisasi Fiskal, Jakarta, 2012, hlm.2

(BPHTB),⁶ dan menjadikan sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) bertambah karena pembayarannya ditetapkan sebagai salah satu jenis pajak daerah yang menjadi kewenangan pemerintah Kabupaten/Kota. Berdasarkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Pasal 1 angka 10, Pajak Daerah adalah kontribusi Wajib Pajak kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Pemungutan BPHTB oleh Pemerintah Daerah hanya dapat dilakukan setelah adanya Peraturan Daerah. Peraturan Daerah tentang BPHTB merupakan dasar hukum yang mengatur kebijakan BPHTB di suatu 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.⁷

Pasal 1 angka (6) Peraturan Daerah Kota Pariaman Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan menyatakan “Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disebut Pajak 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

⁶ Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton, *Hukum Pajak Edisi 4*, Salemba Empat Jakarta, 2010, hlm.90

⁷ Chandra Fajri Ananda, dkk, Op.Cit, hlm.3

orang pribadi atau badan. Perolehan hak atas tanah dan bangunan pada dasarnya merupakan hasil dari peralihan hak yang terjadi karena 2 hal yaitu beralih dan dialihkan. Beralih adalah suatu peralihan hak yang terjadi karena seseorang pemilik tanah dan bangunan meninggal dunia, sehingga pemilikan tanah dan bangunan tersebut dengan sendirinya beralih menjadi ahli warisnya.⁸ Peralihan hak ini bukan suatu perbuatan hukum melainkan terjadi karena adanya hukum itu sendiri. Sedangkan dialihkan adalah suatu peralihan hak yang dilakukan dengan sengaja agar hak tersebut terlepas dari pemilik asalnya dan menjadi milik pihak lain, dengan kata lain peralihan terjadi melalui suatu perbuatan hukum⁹

Peralihan hak atas tanah dan bangunan dapat dibuktikan apabila telah dibuatkan aktanya oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta tersebut akan dijadikan dasar melanjutkan pendaftaran tanah, sebagaimana tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta otentik sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.¹⁰ Perbuatan hukum yang dimaksud adalah jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan kedalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas hak milik, pemberian hak

⁸ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm 363

⁹ *ibid*

¹⁰ Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

tanggung dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.¹¹ Dengan demikian PPAT mempunyai kewenangan dan berperan penting dalam membuat akta otentik guna melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah dan peralihan hak atas tanah lainnya.

Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melakukan pekerjaannya tidak bisa lepas dari perpajakan, sebagaimana diatur dalam Perda BPHTB Pasal 9 ayat (1) mengatur bahwa “PPAT hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa SSPD”. Hal ini terkait dengan peralihan hak yang akan dijalankan oleh para pihak. Oleh karena itu sudah sewajarnya jika pemilik atau yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan (yang merupakan bagian dari bumi) menyerahkan sebagian nilai ekonomis kepada pemerintah. Penyerahan sebagian nilai ekonomis dari perolehan tanah dan bangunan diwujudkan dengan membayar pajak yang dalam hal ini adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pemungutan BPHTB tetap memperhatikan asas keadilan bagi masyarakat dengan golongan ekonomi lemah dan berpenghasilan melalui nilai perolehan hak atas tanah dan bangunan yang tidak dikenakan pajak.

Pelaksanaan BPHTB memerlukan kepastian terhadap nilai pasar dalam verifikasi BPHTB. Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Objek

¹¹ Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*, Paja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm 61

Pajak (NPOP). Menurut Pasal 4 angka (2) Perda BPHTB “Nilai Perolehan

Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam hal :

- a. Jual beli adalah harga transaksi;
- b. Tukar menukar adalah nilai pasar;
- c. Hibah adalah nilai pasar;
- d. Hibah wasiat adalah nilai pasar;
- e. Waris adalah nilai pasar;
- f. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
- g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
- h. Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
- i. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
- j. Pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak adalah nilai pasar;
- k. Penggabungan usaha adalah nilai pasar;
- l. Peleburan usaha adalah nilai pasar;
- m. Pemekaran usaha adalah nilai pasar;
- n. Hadiah adalah nilai pasar; dan/atau
- o. Penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang;

Tarif dalam verifikasi BPHTB yang ditetapkan Perda adalah berdasarkan harga transaksi atau Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB). Ketentuan dari Pasal 5 Perda BPHTB, mengatur bahwa dasar pengenaan verifikasi BPHTB ditetapkan paling tinggi sebesar 5% (lima persen) dari besaran tarif pajak yang ditetapkan. Menurut pengamatan penulis, sering kali terjadi perbedaan pendapat antara Wajib Pajak dengan Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) Kota Pariaman maupun dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam wilayah kerja Kota Pariaman mengenai nilai Verifikasi BPHTB. Dalam Pasal 4 angka (2) Perda BPHTB sudah jelas bahwa Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dalam BPHTB adalah harga transaksi. Dan kenyataan di lapangan

pihak BPKPD memiliki penetapan nilai sendiri yang seringkali tidak sesuai dengan harga transaksi para pihak padahal perjanjian jual beli atas tanah dan atau bangunan yang dilakukan oleh para pihak dilaksanakan berdasarkan asas kebebasan berkontrak, dimana perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya dan harus dihormati oleh seluruh pihak termasuk Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) Kota Pariaman.

Akan tetapi dalam pelaksanaannya, pihak BPKPD Kota Pariaman sering melakukan penolakan terhadap harga jual beli yang telah disepakati oleh para pihak. Harga jual beli yang dibuat dalam blanko verifikasi BPHTB adalah harga kesepakatan antara pihak penjual dengan pihak pembeli yang tidak bertentangan dengan segala regulasi yang berlaku. Verifikasi merupakan bagian dari prosedur penelitian BPHTB, sebagaimana terdapat dalam Pasal 2 ayat (5) Peraturan Walikota Pariaman Nomor 13 Tahun 2011 Tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Wilayah Kota Pariaman bahwa Prosedur penelitian SSPD BPHTB adalah Prosedur verifikasi yang dilakukan SKPKD atas kebenaran dan kelengkapan SSPD BPHTB dan dokumen pendukungnya.

Para pihak melaksanakan jual beli atas tanah dan atau bangunan adalah berdasarkan NPOP dan tidak dibawah NJOP seperti yang disebutkan Peraturan Daerah Kota Pariaman Nomor 2 Tahun 2011 tentang BPHTB. Hal ini menyebabkan kerugian bagi sebagian Wajib Pajak karena NPOP Wajib Pajak dalam Verifikasi BPHTB tidak sesuai dengan nilai transaksi yang pada

kenyataannya jauh lebih rendah dari NPOP tersebut dan mengharuskan Wajib Pajak membayar BPHTB lebih tinggi.

Hal ini jelas telah bertentangan dengan Peraturan Daerah Kota Pariaman Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan hak Atas Tanah dan Bangunan, hal ini sudah jelas bahwa Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dalam BPHTB adalah harga transaksi. Akibatnya tujuan hukum yang diinginkan tidak tercapai yaitu diperolehnya kepastian hukum bagi orang pribadi atau badan yang akan memperoleh hak atas tanah dan bangunan tersebut. Dengan kata lain, bahwa kebijakan yang telah dikeluarkan untuk melakukan pemungutan BPHTB di Kota Pariaman terlihat belum menunjukkan kebijakan yang efektif dan efisien.

Dalam pelaksanaannya, proses verifikasi BPHTB menghabiskan waktu yang cukup lama sehingga akan merugikan para pihak dan yang paling fatal apabila salah satu pihak meninggal dunia sedangkan para pihak belum menandatangani Akta Jual Beli PPAT, maka akan muncul permasalahan berupa kerugian oleh salah satu pihak karena hal ini akan berkaitan dengan ahli waris. Hal ini yang membuat penulis tertarik menggali informasi lebih mengenai penentuan Verifikasi BPHTB dan bagaimana kelanjutan sikap BPKPD Kota Pariaman dari atas ketidaksesuaian tersebut beserta akibat hukumnya bagi PPAT di Kota Pariaman.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, dengan mengingat akan arti pentingnya kejelasan dalam penentuan nilai BPHTB, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “VERIFIKASI BEA PEROLEHAN

HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN OLEH BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN PENDAPATAN DAERAH TERHADAP PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI KOTA PARIAMAN”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut maka dapat dirumuskan masalah yang meliputi :

1. Bagaimanakah Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Peralihan Hak Karena Jual Beli Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kota Pariaman?
2. Bagaimanakah Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Oleh Badan Pengelolaan Keuangan Dan Pendapatan Daerah Terhadap Pewarisan Di Kota Pariaman?
3. Bagaimanakah Akibat Hukum Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Oleh Badan Pengelolaan Keuangan Dan Pendapatan Daerah Terhadap Akta Jual Beli Di Kota Pariaman?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak penulis capai dalam penelitian ini antara lain :

1. Untuk Mengetahui Bagaimana Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Peralihan Hak Karena Jual Beli Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kota Pariaman;

2. Untuk mengetahui Bagaimanakah Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Oleh Badan Pengelolaan Keuangan Dan Pendapatan Daerah Terhadap Pewarisan Di Kota Pariaman;
3. Untuk Mengetahui Bagaimanakah Akibat Hukum Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Oleh Badan Pengelolaan Keuangan Dan Pendapatan Daerah Terhadap Akta Jual Beli Di Kota Pariaman;

D. Manfaat Penelitian

Setelah menguraikan tujuan dari penulisan ini, penulis menemukan beberapa manfaat dalam pembahasan proposal ini, yaitu :

1. Manfaat teoritis
 - a. Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai penambah bahan bacaan khususnya tentang Verifikasi Penentuan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Oleh Badan Pengelolaan Keuangan Dan Pendapatan Daerah Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Di Kota Pariaman.
 - b. Melatih kemampuan penulis untuk melakukan penelitian ilmiah sekaligus menuangkan hasilnya dalam bentuk tulisan
 - c. Agar dapat menerapkan ilmu yang secara teoritis diperoleh dibangku perkuliahan dan menghubungkannya dengan kenyataan yang ada dalam masyarakat
 - d. Untuk menjawab keingintahuan penulis tentang Verifikasi Penentuan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Oleh Badan

Pengelolaan Keuangan Dan Pendapatan Daerah Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah di Kota Pariaman.

- e. Dapat menambah perbendaharaan literatur yang ada mengenai perkembangan ilmu pengetahuan khususnya ilmu pengetahuan mengenai Peralihan Hak.

2. Manfaat praktis

Penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi pihak-pihak terkait agar pelaksanaan pemerintahan daerah berjalan dengan optimal.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan informasi dan penuluran yang peneliti lakukan pada perpustakaan Program Studi Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Universitas Andalas, maka penelitian dengan judul **“Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Oleh Badan Pengelolaan Keuangan Dan Pendapatan Daerah Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Di Kota Pariaman”** belum pernah dilakukan oleh peneliti lainnya terutama dalam objek lokasi 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.¹²

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 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

¹² 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

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.¹³

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).Pengaturan pembayaran pajak di Kota Pekanbaru diatur melalui Peraturan Daerah dan Peraturan Walikota Pekanbaru; (2). Proses pembayaran BPHTB di Kota Pekanbaru berawal karena adanya

¹³ 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

pengurusan akta pemindahan hak 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.¹⁴

4. Penelitian Eka Yulianti Alwi dengan judul “Penentuan Harga Jual Beli Tanah Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kota Pekanbaru” : Bagaimana penentuan harga jual beli tanah dalam pemungutan BPHTB di Kota Pekanbaru; Bagaimana keabsahan akta perjanjian jual beli terkait harga jual beli yang tidak disetujui oleh BAPENDA Kota Pekanbaru dalam pemungutan BPHTB di Kota Pekanbaru; Untuk mengetahui proses verifikasi formulir SSPD BPHTB jual beli oleh BAPENDA Kota Pekanbaru.¹⁵

F. Kerangka Teoritis dan Kerangka Konseptual

1. Kerangka Teoritis

a. Teori Kewenangan

Secara konseptual, istilah wewenang atau kewenangan sering disejajarkan dengan istilah Belanda “*bevoegdheid*” (yang berarti wewenang atau berkuasa). Wewenang merupakan bagian yang sangat penting dalam Hukum Tata Pemerintahan (Hukum Administrasi), karena pemerintahan baru dapat menjalankan fungsinya atas dasar wewenang yang diperolehnya. Keabsahan tindakan pemerintahan

¹⁴ Roni Ermanto, *Penentuan Harga Tanah Sebagai Dasar Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Pekanbaru*, Tesis Universitas Andalas, tahun. 2014.

¹⁵ Eka Yulianti Alwi, *Penentuan Harga Jual Beli Tanah Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kota Pekanbaru*, Tesis Universitas Andalas, tahun 2018

diukur berdasarkan wewenang yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Perihal kewenangan dapat dilihat dari Konstitusi Negara yang memberikan legitimasi kepada Badan Publik dan Lembaga Negara dalam menjalankan fungsinya. Wewenang adalah kemampuan bertindak yang diberikan oleh undang-undang yang berlaku untuk melakukan hubungan dan perbuatan hukum.¹⁶

Pengertian kewenangan dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia diartikan sama dengan wewenang, yaitu hak dan kekuasaan untuk melakukan sesuatu. Hassan Shadhily menerjemahkan wewenang (*authority*) sebagai hak atau kekuasaan memberikan perintah atau bertindak untuk mempengaruhi tindakan orang lain, agar sesuatu dilakukan sesuai dengan yang diinginkan.¹⁷

Hassan Shadhily memperjelas terjemahan *authority* dengan memberikan suatu pengertian tentang “pemberian wewenang (*delegation of authority*)”. *Delegation of authority* ialah proses penyerahan wewenang dari seorang pimpinan (*manager*) kepada bawahannya (*subordinates*) yang disertai timbulnya tanggung jawab untuk melakukan tugas tertentu. Proses *delegation of authority* dilaksanakan melalui langkah-langkah yaitu menentukan tugas bawahan tersebut; penyerahan wewenang itu sendiri; dan timbulnya

¹⁶ SF. Marbun, *Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administrasi di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1997, hlm. 154.

¹⁷ Tim Penyusun Kamus-Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1989, hlm. 170.

kewajiban melakukan tugas yang sudah ditentukan.¹⁸

I Dewa Gede Atmadja, dalam penafsiran konstitusi, menguraikan sebagai berikut : “Menurut sistem ketatanegaraan Indonesia dibedakan antara wewenang otoritatif dan wewenang persuasif. Wewenang otoritatif ditentukan secara konstitusional, sedangkan wewenang persuasif sebaliknya bukan merupakan wewenang konstitusional secara eksplisit”.¹⁹ Penjelasan tentang konsep wewenang, dapat juga didekati melalui telaah sumber wewenang dan konsep pembenaran tindakan kekuasaan pemerintahan. Teori sumber wewenang tersebut meliputi atribusi, delegasi, dan mandat.²⁰ Tanpa membedakan secara teknis mengenai istilah wewenang dan kewenangan, Indroharto berpendapat dalam arti yuridis: pengertian wewenang adalah kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum.²¹

Mengenai mandat, tidak dibicarakan mengenai penyerahan wewenang atau pelimpahan wewenang. Dalam hal mandat tidak terjadi perubahan wewenang apapun (dalam arti yuridis formal), yang ada hanyalah hubungan internal”.²² Wewenang terdiri atas sekurang-kurangnya tiga komponen yaitu pengaruh, dasar hukum, dan

¹⁸ *Ibid*, hlm.172.

¹⁹ Dewa Gede Atmadja, *Penafsiran Konstitusi Dalam Rangka Sosialisasi Hukum: Sisi Pelaksanaan UUD 1945 Secara Murni dan Konsekwen*, Pidato Pengenalan Guru Besar dalam Bidang Ilmu Hukum Tata Negara Pada Fakultas Hukum Universitas Udayana 10 April 1996, hlm.2.

²⁰ *Ibid*.

²¹ *Ibid*, hlm.38.

²² Ridwan, HR, *Hukum Administrasi Negara*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 74-75

konformitas hukum. Komponen pengaruh ialah bahwa penggunaan wewenang dimaksudkan untuk mengendalikan perilaku subyek hukum, komponen dasar hukum ialah bahwa wewenang itu harus ditunjuk dasar hukumnya, dan komponen konformitas hukum mengandung adanya standard wewenang yaitu standard hukum (semua jenis wewenang) serta standard khusus (untuk jenis wewenang tertentu).²³ Otoritas atau kewenangan sering didefinisikan sebagai kekuasaan, yang dimaksud dengan otoritas atau wewenang ialah hak yang sudah didirikan dalam ketertiban sosial dimanapun untuk menetapkan kebijaksanaan, untuk mengumumkan keputusan pertimbangan atas pokok persoalan yang relevan, untuk mendamaikan pertentangan-pertentangan, atau pembimbing bagi orang-orang lain.²⁴

1. Teori Pelimpahan Kewenangan dengan Atribusi

Menurut Pasal 1 angka 22 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2015 Tentang Administrasi Pemerintahan, Atribusi adalah pemberian Kewenangan kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 atau Undang-Undang.

2. Teori Pelimpahan Kewenangan dengan Delegation

Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2015 Tentang Administrasi Pemerintahan menyatakan Delegation adalah

²³ Philipus M. Hadjon, *Penataan Hukum Administrasi*, Fakultas Hukum Unair, Surabaya, 1998. hlm.2.

²⁴ Ridwan HR, *Op. Cit.* Hlm.72

pelimpahan Kewenangan dari Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih tinggi kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih rendah dengan tanggung jawab dan tanggung gugat beralih sepenuhnya kepada penerima delegasi.

Menurut Heinrich Triepel, pendelegasian dalam pengertian hukum public dimaksudkan tindakan hukum pemangku sesuatu wewenang kenegaraan. Jadi, pendelegasian ini merupakan pergeseran kompetensi, pelepasan dan penerimaan sesuatu wewenang, yang keduanya berdasarkan atas kehendak pihak yang menyerahkan wewenang itu. Pihak yang mendelegasikan harus mempunyai suatu wewenang, yang sekarang tidak digunakannya. Sedangkan yang menerima mendelegasian juga biasanya mempunyai suatu wewenang, sekarang akan memperluas apa yang telah diserahkan.²⁵

3. Teori Pelimpahan Kewenangan dengan Mandat

Menurut Pasal 1 angka 24 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2015 Tentang Administrasi Pemerintahan, Mandat adalah pelimpahan Kewenangan dari Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih tinggi kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih rendah dengan tanggung jawab dan tanggung gugat tetap berada pada pemberi mandat. Secara umum

²⁵ Heinrich Triepel, dalam Sodjuangon Situmorang, *Model Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Provinsi, dan Kabupaten/ Kota*. Disertasi, PPS Fisip UI, Jakarta. 2002. hlm. 104

kewenangan yang dimiliki pemerintah dapat diperoleh melalui atribusi, delegasi dan mandat serta tugas pembantuan (*madebewind*). Pelaksanaan delegasi membuktikan adanya level pemerintahan yang lebih tinggi (delegator) dan level pemerintahan yang lebih rendah (delegans).²⁶

Sementara menurut Philipus M. Hadjon, “kewenangan membuat keputusan hanya dapat diperoleh dengan dua cara yaitu atribusi atau delegasi atribusi”. Indroharto mengatakan bahwa pada atribusi terjadi pemberian wewenang pemerintah yang baru oleh suatu ketentuan dalam perundang-undangan maka disini dilahirkan atau diciptakan suatu wewenang baru. Pada delegasi terjadilah 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.²⁷

Bila dikaitkan dengan penelitian ini, maka jelas teori ini harus diterapkan dalam penetapan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan berdasarkan transaksi jual beli oleh pemerintah Kota Pariaman karena ini menyangkut kewenangan dari Pemerintah Daerah.

²⁶ M. Akil Mochtar, *kewenangan pusat dan daerah dalam pembangunan daerah di daerah otonomi*, UII, Yogyakarta, 2010, hlm.7

²⁷ Indrohato, *Usaha Memahami Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara*, Pustaka Sinar harapan, Jakarta, hlm 91.

b. Teori Kepastian Hukum

Konsep kepastian hukum mencakup sejumlah aspek yang saling terkait. Salah satu aspek dari kepastian hukum ialah perlindungan yang diberikan pada individu terhadap kesewenang-wenangan individu lainnya, hakim, dan administrasi (pemerintah). Adalah kepercayaan akan kepastian hukum yang seharusnya dapat dikaitkan individu berkenaan dengan apa yang dapat diharapkan individu akan dilakukan penguasa, termasuk juga kepercayaan akan konsistensi putusan-putusan hakim atau administrasi (pemerintah).²⁸

Herlien Budiono mengatakan bahwa kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat dijadikan sebagai pedoman perilaku bagi semua orang. Apeldoorn mengatakan bahwa kepastian hukum memiliki dua segi yaitu dapat ditentukannya hukum dalam hal yang konkret dan keamanan hukum. Hal ini berarti pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apa yang menjadi hukum dalam suatu hal tertentu sebelum ia memulai perkara dan perlindungan bagi para pihak dalam kesewenangan hakim.²⁹

Dalam penegakan hukum pidana, baik materiil maupun formil, para pihak yang terkait perlu untuk memperhatikan kepastian hukum

²⁸ Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia-Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, CitraAditya Bakti, Bandung 2006, hlm 208.

²⁹ A. Madjedi Hasan, *Kontrak Minyak dan Gas Bumi Berazas Keadilan dan Kepastian Hukum*, Fikahati, Aneska, Jakarta, 2009.

(*rechtssicherheit*), kemanfaatan (*zweckmassigkeit*), dan keadilan (*gerechtigkei*). Pengaturan yang terdapat di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana merupakan kaedah-kaedah umum karena diatur di dalam suatu undang-undang. Sebagai kaedah umum, hal-hal yang diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana tidak diajukan kepada orang-orang atau pihak-pihak tertentu, akan tetapi kepada siapa saja yang dikenai perumusan kaedah-kaedah umum.

c. Teori Pemungutan Pajak

Adapun teori yang digunakan dalam pemungutan pajak, yaitu:³⁰

A. Teori Asuransi

Menurut teori asuransi, fiskus berhak memungut pajak dari penduduk, karena negara dianggap identik dengan perusahaan asuransi dan wajib pajak adalah tertanggung yang wajib membayar premi dalam hal ini pajak. Negara yang berhak memungut pajak itu, menurut teori ini, melindungi segenap rakyatnya. Namun teori ini mempunyai kelemahan, antara lain tidak adanya imbalan yang akan diberikan negara jika tertanggung dalam hal ini wajib pajak menderita resiko. Sebab sebagaimana kenyataannya, negara tidak pernah memberi uang santunan kepada wajib pajak yang tertimpa musibah jika ada imbalan dalam pajak, maka hal itu sebenarnya bertentangan dengan definisi pajak itu sendiri.

³⁰ Diaz Priantara, Op Cit, hlm 4

B. Teori Kepentingan

Para penganut teori ini mengatakan, bahwa negara berhak memungut pajak dari penduduknya, karena penduduk negara tersebut mempunyai kepentingan kepada negara. Makin besar kepentingan penduduk kepada negara, maka makin besar pula perlindungan negara kepadanya. Sama dengan teori asuransi, teori ini mempunyai kelemahan antara lain tentang fungsi negara untuk melindungi segenap rakyatnya. Negara tidak boleh memilih-milih dalam melindungi penduduknya. Disamping itu jika ditinjau dari unsur definisi pajak, maka adanya hubungan langsung atau kontra prestasi (dalam hal ini kepentingan wajib pajak) telah menggugurkan eksistensi pajak itu sendiri.

C. Teori Gaya Pikul

Teori gaya pikul sebenarnya tidak memberikan jawaban atas justifikasi pemungutan pajak. Teori ini hanya mengusulkan supaya dalam memungut pajak, pemerintah harus memperhatikan daya pikul dari wajib pajak. Jadi wajib pajak membayar pajak sesuai dengan daya pikulnya. Ajaran teori ini ternyata masih dapat bertahan sampai sekarang, yakni seorang wajib pajak tidak akan dikenakan pajak penghasilan atas seluruh penghasilan kotoranya. Suatu jumlah yang dibutuhkan untuk mempertahankan hidupnya haruslah dikeluarkan terlebih dahulu sebelum dikenakan tarif pajak.

Jumlah yang dikeluarkan itu disebut penghasilan tidak kena pajak, kebutuhan minimum kehidupan atau pendapatan bebas pajak.

D. Teori Kewajiban Pajak Mutlak

Berlawanan dengan teori asuransi, teori kepentingan dan teori gaya pikul, yang tidak mengutamakan kepentingan-kepentingan negara di atas kepentingan warganya, maka teori ini berdasarkan atas paham-paham Organische Staatler yang mengajarkan bahwa sifat negara sebagai suatu organisasi (perkumpulan) dari individu-individu (masyarakat) maka timbul hak mutlak negara untuk memungut pajak. Penganut teori bakti menganjurkan untuk membayar pajak kepada negara dengan tidak bertanya-tanya lagi apa yang menjadi dasar bagi negara untuk memungut pajak. Karena organisasi atau lembaga yakni negara telah ada sebagai suatu kenyataan, maka penduduknya wajib secara mutlak membayar pajak, wajib berbakti kepada negara.

E. Teori Asas Gaya Beli

Menurut teori ini justifikasi pemungutan pajak terletak pada efek atau akibat pemungutan pajak. Di hampir seluruh negara pemungutan pajak membawa efek atau akibat yang positif. Misalnya tersedianya dana yang cukup untuk membiayai pengeluaran umum negara. Karena efeknya baik, maka pemungutan pajak adalah juga bersifat baik.

2. Kerangka Konseptual

Ada beberapa konsep dasar yang digunakan dalam penelitian ini yaitu :

a. Verifikasi

Verifikasi berdasarkan Kamus Bahasa Indonesia adalah pemeriksaan tentang kebenaran laporan, pernyataan, perhitungan uang dan lain sebagainya.³¹

b. Bea Perolehan hak Atas tanah Dan Bangunan

Dalam Pasal 1 Undang-Undang nomor 20 tahun 2000 Tentang BPHTB ditegaskan bahwa yang dimaksud dengan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan, yang selanjutnya disebut pajak.³²

c. Jual Beli

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

Jual beli tanah adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah, yang disebut “penjual”, berjanji dan

³¹ WJS. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, ON Balai Pustaka, Jakarta, 1984, hlm.1050

³² H. Bohari, SH., MS, *Pengantar Hukum Pajak*, PT, RajaGrafindo, Jakarta, 2014, hlm. 104

mengikatkan diri untuk menyerahkan hak nya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut “pembeli”, sedangkan pihak pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui.³³

d. Akta Jual Beli

Akta Jual Beli (AJB) adalah akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah berkenaan dengan perjanjian yang bermaksud untuk mengalihkan hak atas tanah dan bangunan. Pembuatan Akta Jual Beli sudah diatur sedemikian rupa melalui Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) Nomor 08 Tahun 2012 Tentang Pendaftaran Tanah, sehingga PPAT tinggal mengikuti format-format baku yang sudah disediakan. Pembuatan AJB dilakukan setelah seluruh pajak-pajak yang timbul karena jual beli sudah dibayarkan oleh para pihak sesuai dengan kewajibannya masing-masing.

e. Implikasi Hukum

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, kata Implikasi berarti keterlibatan atau keadaan terlibat; yang termasuk atau tersimpul

³³ Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaan*, Djamban, Jakarta, 2003, hlm.27

yang disugestikan, tetapi tidak dinyatakan; dan dapat diartikan mempunyai hubungan keterlibatan.³⁴

Menurut Jazim Hamidi dan Kemilau Mutik, istilah Implikasi dikombinasikan dengan implikasi hukum, yang mengandung maksud bahwa :³⁵

“Dampak atau akibat secara tidak langsung (implisit) selain itu, dalam istilah implikasi hukum terkandung maksud tanggung jawab hukum untuk melakukan perubahan hukum secara terus menerus, karena hukum itu sendiri terus berkembang sesuai dengan tuntutan reformasi zamannya. Hal ini sejalan dengan salah satu fungsi hukum yaitu hukum sebagai sarana perubahan sosial”.

f. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.³⁶ Hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang Undang Pokok Agraria dijabarkan dalam Pasal 16 ayat (1), yaitu :

A. Hak Milik

³⁴ WJS, Poewadarminta, Op, Cit, hlm.374

³⁵ Jazim hamidi dan Kemilau Mutik, *Legislatif Drafting, Seri Naskah Akademik Pembentukannya*, Total Media, Yogyakarta, 2011, hlm.145

³⁶ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Dan Politik Agrarian*, Universitas Terbuka, Jakarta, 1988, hlm.45

Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat bahwa hak tersebut mempunyai fungsi sosial. Hanya Warga Negara Indonesia lah yang dapat mempunyai hak milik tanah sehingga Warga Negara Asing tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik.

B. Hak Guna Usaha

Hak guna-usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu paling lama 25 tahun atau 35 tahun untuk perusahaan, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.

C. Hak Guna Bangunan

Hak guna-bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.

D. Hak pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan

pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini.

E. **Hak sewa untuk bangunan**

Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, ia berhak mempergunakan tanah-milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.

F. **Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan.**

Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga-negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.

G. **Metode Penelitian**

1. Pendekatan Masalah

Metode pendekatan yang digunakan dalam melakukan penelitian tesis ini adalah sebuah metode pendekatan yang bersifat *juridis empiris*, disebut juga dengan penelitian *socio legal research*. Melakukan pendekatan dengan penelitian lapangan dan penelitian kepustakaan sehingga dapat menjawab rumusan masalah. Dalam penelitian penulis

melakukan wawancara dengan pihak yang ada di Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) dan beberapa PPAT di Kota Pariaman. Yang dimaksud dengan *yuridis empiris* adalah suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat.³⁷

2. Spesifikasi atau sifat penelitian

Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif. Penelitian deskriptif dimaksudkan untuk melakukan pemahaman yang cermat terhadap fenomena sosial berdasarkan gejala-gejalanya. Penelitian ini menggambarkan Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Oleh Badan Pengelolaan Keuangan Dan Pendapatan Daerah Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Di Kota Pariaman.

3. Jenis dan Sumber Data

- a. Data primer adalah data yang belum diolah dan diperoleh langsung dari kegiatan penelitian yang dilakukan. Data primer yang dikumpulkan adalah berkenaan dengan Penentuan Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Oleh Badan Pengelolaan Keuangan Dan Pendapatan Daerah Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah di Kota Pariaman. Data primer yang akan digunakan adalah seluruh rekaman hasil wawancara yang akan dilakukan penulis.

³⁷Fakultas Hukum Muhammadiyah Sumatera Barat Bukittinggi, *Pedoman Penulisan Hukum Seminar Proposal Dan Ujian Komprehensif*, 2015, hlm.11.

b. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari buku-buku, literature, artikel-artikel yang berasal dari surat kabar, tulisan ilmiah dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, meliputi :

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat³⁸

berisikan peraturan-peraturan yang terdiri dari :

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
- c) Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 Tentang Keuangan Negara;
- d) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- e) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah;
- f) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan;

³⁸ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta , PT. Raja Grafindo Persada, 2010. hlm. 13.

- g) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- h) Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) karena Waris dan Hibah Wasiat.
- i) Peraturan Daerah Kota Pariaman Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- j) Peraturan Walikota Pariaman Nomor 13 Tahun 2011 Tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Wilayah Kota Pariaman
- k) Peraturan perundang-undangan lainnya yang berhubungan dengan judul proposal.
2. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.³⁹ Bahan hukum sekunder ini erat kaitannya dengan bahan hukum yang dapat membantu menganalisis, memahami, menjelaskan bahan hukum primer, antara lain hasil-hasil penelitian, karya tulis dari ahli hukum, serta teori dari para sarjana yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

3. Bahan hukum tertier

³⁹*ibid*, hlm. 114.

Yaitu bahan-bahan yang memberi petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer atau bahan hukum sekunder.⁴⁰

Bahan hukum tersier berupa yang berasal dari kamus, ensiklopedia, majalah, surat kabar, dan sebagainya.

4. Teknik Pengumpulan Data

- a. Wawancara (interview) dapat dipandang sebagai metode pengumpulan data dengan jalan tanya jawab terhadap kedua belah pihak, yang dikerjakan dengan sistematis dan berlandaskan kepada tujuan penelitian. Teknik ini biasanya digunakan untuk mengumpulkan data primer. Wawancara pada penelitian ini dilakukan secara semi terstruktur dengan menggunakan pedoman wawancara (*guidance*) atau daftar pertanyaan baik yang bersifat terbuka maupun tertutup, guna menggali sebanyak-banyaknya informasi dari pihak yang dijadikan responden. Dalam penelitian ini, wawancara dilakukan dengan Kasi bagian Pelayanan BPHTB dan beberapa pegawai lainnya di gedung Pemerintah Daerah Kota Pariaman bagian BPKPD, hal ini dikarenakan Penentuan Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan ini dilakukan Oleh Badan Pengelolaan Keuangan Dan Pendapatan Daerah Kota Pariaman.

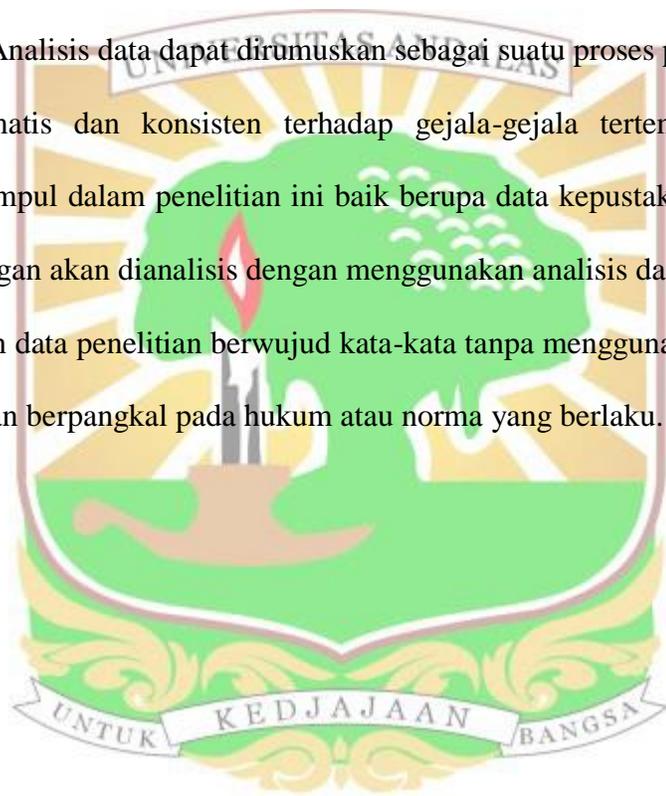
- b. Studi Dokumen

⁴⁰Bambang Sunggono, *Loc. Cit.*,

Teknik ini digunakan untuk mengumpulkan data sekunder berupa pendapat-pendapat atau tulisan para ahli atau pihak lain mempelajari bahan-bahan kepustakaan dan literatur yang berkaitan dengan penelitian ini.

5. Analisis data

Analisis data dapat dirumuskan sebagai suatu proses penguraian secara sistematis dan konsisten terhadap gejala-gejala tertentu.⁴¹ Data yang terkumpul dalam penelitian ini baik berupa data kepustakaan maupun data lapangan akan dianalisis dengan menggunakan analisis data kualitatif, yaitu uraian data penelitian berwujud kata-kata tanpa menggunakan angka-angka dengan berpangkal pada hukum atau norma yang berlaku.



⁴¹Soerjono Soekanto, *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1992, hlm.