

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pada mulanya pajak merupakan suatu upeti, namun sifatnya merupakan suatu kewajiban yang dapat dipaksakan yang harus dilaksanakan oleh rakyat (masyarakat) kepada seorang raja atau penguasa. Saat itu, rakyat memberikan upetinya kepada raja atau penguasa berbentuk *natura* berupa padi, ternak, atau hasil tanaman lainnya seperti pisang, kelapa, dan lain-lain. Pemberian yang dilakukan rakyat saat itu digunakan untuk keperluan atau kepentingan raja atau penguasa setempat dan tidak ada imbalan atau prestasi yang dikembalikan kepada rakyat karena memang sifatnya hanya untuk kepentingan sepihak dan seolah-olah ada tekanan secara psikologis karena kedudukan raja yang lebih tinggi status sosialnya dibandingkan rakyat.¹

Dalam perkembangannya, sifat upeti yang diberikan oleh rakyat tidak lagi hanya untuk kepentingan raja saja, tetapi sudah mengarah kepada kepentingan rakyat itu sendiri. Artinya pemberian kepada raja atau penguasa digunakan untuk kepentingan umum seperti untuk menjaga keamanan rakyat, memelihara jalan, pembangun saluran air, membangun sarana sosial lainnya, dan kepentingan umum lainnya.²

Perkembangan dalam masyarakat mengubah sifat upeti (pemberian) yang semula dilakukan cuma-cuma dan sifatnya memaksa tersebut, yang kemudian dibuat suatu aturan-aturan yang lebih baik agar sifatnya yang

¹ Fidel, *Cara Mudah dan Praktis Memahami Masalah-Masalah Perpajakan*, Murai Kencana, Jakarta, 2010, hlm. 1.

² Mohammad Taufik, *Pengantar Hukum Pajak*, TAB Grafika, Yogyakarta, 2018, hlm. 1.

memaksa tetap ada, namun unsur keadilan lebih diperhatikan. Untuk memenuhi unsur keadilan inilah maka perlu dibuat aturan-aturan dalam pemungutan pajak, yang nantinya akan memberikan kepastian hukum dalam pemungutan pajak.

Kepastian hukum dalam pemungutan pajak bukan hanya dalam bentuk kaidah tertulis, tetapi harus tercermin dalam pelaksanaannya. Kepastian hukum harus diterapkan dalam penagihan pajak, hal ini dikarenakan penagihan pajak tidak boleh dilakukan oleh siapapun kecuali yang telah ditentukan, termasuk pula bentuk dan jangka waktu yang harus dipenuhi agar tergolong sebagai penagihan pajak yang sah.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) dalam Pasal 23A telah memberikan kepastian hukum pemungutan pajak dalam bentuk kaidah tertulis. Pasal 23A UUD 1945 menyatakan bahwa “Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang”. Ketentuan tersebut memberikan pengaturan bahwa jika negara melakukan pemungutan pajak terhadap masyarakat, maka harus di atur dalam bentuk undang-undang terlebih dahulu.

Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan negara. Hampir semua negara sangat mengandalkan penerimaan pajak sebagai sumber penerimaan utama negara, termasuk Indonesia. Pajak memiliki peran penting dalam menopang pembiayaan pembangunan yang bersumber dari dalam negeri. Membayar pajak merupakan salah satu kewajiban bagi

masyarakat dalam mewujudkan perannya dalam membiayai pembangunan secara konstitusional.³

Pajak mempunyai 2 (dua) fungsi yaitu, fungsi *budgeter* dan fungsi *regulerend*. Fungsi *budgeter* adalah fungsi yang terletak di sektor publik, yaitu fungsi untuk mengumpulkan uang pajak sebanyak-banyaknya sesuai dengan undang-undang yang berlaku dan akan digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran negara. Sedangkan fungsi *regulerend* merupakan suatu alat untuk mencapai tujuan-tujuan tertentu yang letaknya di luar bidang keuangan.⁴

Salah satu pajak yang dipungut oleh daerah adalah pajak bea perolehan hak atas tanah dan atau bangunan (selanjutnya disebut BPHTB). BPHTB merupakan potensi pajak yang patut digali sesuai situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan pembangunan bangsa sekarang ini.⁵ Semula Pajak BPHTB diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 mengatur bahwa BPHTB merupakan pajak yang dipungut oleh Pemerintah Pusat.

Pemungutan BPHTB adalah salah satu bagian yang sangat penting dalam proses peralihan hak (balik nama) atas tanah dan bangunan karena

³ Shavira Bonita Prasetyo, "Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan", *Indonesia of Journal Business Law*, Vol. 1, No. 1, 2022, hlm. 2.

⁴ Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton, *Hukum Pajak (Teori Analisis dan Perkembangannya)*, Salemba Empat, Jakarta, 2013, hlm. 13.

⁵ Marihot Pahalamana Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan: Teori dan Praktek*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 6.

Notaris atau PPAT dilarang untuk menandatangani akta peralihan hak sebelum wajib pajak melunasi BPHTB sebagaimana mestinya.⁶

BPHTB merupakan pajak yang dipungut oleh pemerintah kabupaten/kota. Untuk memberikan kepastian hukum oleh pemerintah kabupaten/kota dalam melakukan pemungutan, maka Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 mengamanatkan untuk dilakukan aturan lebih lanjut dalam bentuk peraturan daerah.

BPHTB merupakan pajak yang dipungut atas terjadinya peralihan atau beralihnya hak atas tanah dan atau bangunan. Ketentuan BPHTB yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 dengan yang diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Pesisir Selatan Nomor 9 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (selanjutnya disebut Perda Kabupaten Pesisir Selatan Nomor 9 Tahun 2023) adalah sama. Pemerintah Daerah Kabupaten Pesisir Selatan dalam membentuk Perda Kabupaten Pesisir Selatan Nomor 9 Tahun 2023 sesuai dengan amanat Pasal 286 ayat (1) dan (2) UU No. 23 Tahun 2014 yang menyatakan bahwa:

1. Pajak daerah dan retribusi daerah ditetapkan dengan undang-undang yang pelaksanaan di daerah diatur lebih lanjut dengan Perda.
2. Pemerintah Daerah dilarang melakukan pungutan atau dengan sebutan lain di luar yang diatur dalam undang-undang.

Objek dari BPHTB ini adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan meliputi:

⁶ Marihot Pahala Siahaan, *Kompilasi Peraturan Di Bidang BPHTB, Panduan Dalam Penyusunan Aturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Tentang BPHTB*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2010, hlm. 7.

1. Pemindahan hak karena:

- a. jual beli;
- b. tukar-menukar;
- c. hibah;
- d. hibah wasiat;
- e. waris;
- f. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;
- g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
- h. penunjukan pembeli dalam lelang;
- i. pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
- j. penggabungan usaha;
- k. peleburan usaha;
- l. pemekaran usaha; atau
- m. hadiah;

2. Pemberian hak baru karena:

- a. kelanjutan pelepasan hak; atau
- b. di luar pelepasan hak.

Hak atas tanah dan atau bangunan sebagaimana dimaksud di atas terdiri:

1. hak milik;
2. hak guna usaha;
3. hak guna bangunan;
4. hak pakai;

5. hak milik atas satuan rumah susun; dan
6. hak pengelolaan.

Adapun yang dikecualikan dari objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan:

1. Untuk kantor pemerintah, pemerintahan daerah, penyelenggara negara dan lembaga negara lainnya yang dicatat sebagai barang milik negara atau barang milik daerah;
2. Oleh negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
3. Untuk badan atau perwakilan lembaga internasional dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan lembaga tersebut yang diatur dengan peraturan menteri;
4. Untuk perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
5. Oleh orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
6. Oleh orang pribadi atau badan karena wakaf;
7. Oleh orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah; dan
8. Untuk masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Subjek dan wajib pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Dasar pengenaan BPHTB adalah nilai perolehan objek pajak. Nilai perolehan objek pajak ditetapkan sebagai berikut:

1. Harga transaksi untuk jual beli;
2. 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
3. Harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang untuk penunjukan pembeli dalam lelang.

Dalam hal nilai perolehan objek pajak tidak diketahui atau lebih rendah daripada nilai jual objek pajak yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan BPHTB yang digunakan adalah nilai jual objek pajak yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan.

Dalam menentukan besaran BPHTB terutang, pemerintah daerah menetapkan nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak sebagai pengurang dasar pengenaan BPHTB. Besarnya nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan paling sedikit sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta

rupiah) untuk perolehan hak pertama wajib pajak di wilayah daerah tempat terutangnya BPHTB. Tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima persen). Besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan dasar pengenaan BPHTB setelah dikurangi nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak, dengan tarif BPHTB

Adapun saat-saat terutangnya BPHTB yang harus dibayarkan ditetapkan sebagai berikut:

1. Pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli untuk jual beli;
2. Pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta untuk tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan/atau hadiah;
3. Pada tanggal penerima waris atau yang diberi kuasa oleh penerima waris mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan untuk waris;
4. Pada tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap untuk putusan hakim;
5. Pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak;
6. Pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru di luar pelepasan hak; atau
7. Pada tanggal penunjukan pemenang lelang untuk lelang.

Perbedaan pengaturan BPHTB yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 dengan Perda Kabupaten Pesisir Selatan Nomor 9 Tahun 2023 adalah terletak pada nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak dalam hal perolehan hak karena hibah wasiat atau waris. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 mengatur bahwa dalam hal perolehan hak karena hibah wasiat atau waris yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat atau waris, termasuk suami/istri, nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan paling sedikit sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah). Sedangkan Perda Kabupaten Pesisir Selatan Nomor 9 Tahun 2023 mengatur bahwa dalam hal perolehan hak karena hibah wasiat atau waris yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat atau waris, termasuk suami/istri, nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah). Selain perolehan hibah wasiat atau waris, untuk perolehan hak tanah ulayat atau pusaka kaum yang tidak dengan tujuan untuk dijual atau dengan tujuan untuk diwariskan kembali, nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

Pasal 3 Perda Kabupaten Pesisir Selatan Nomor 9 Tahun 2023 menyatakan bahwa:

1. Jenis pajak yang dipungut berdasarkan penetapan Bupati terdiri atas:

- a. PBB-P2;
- b. Pajak Reklame;
- c. PAT;
- d. Opsen PKB; dan
- e. Opsen BBNKB.

2. Jenis pajak yang dipungut berdasarkan perhitungan sendiri oleh wajib pajak terdiri atas:

- a. BPHTB;
- b. PBJT atas:
 - 1) Makanan dan/atau Minuman;
 - 2) Tenaga Listrik;
 - 3) Jasa Perhotelan;
 - 4) Jasa Parkir; dan
 - 5) Jasa Kesenian dan Hiburan;
- c. Pajak MBLB; dan
- d. Pajak Sarang Burung Walet.

Pasal 3 Perda Kabupaten Pesisir Selatan Nomor 9 Tahun 2023 mengatur bahwa BPHTB merupakan jenis pajak yang dipungut berdasarkan perhitungan sendiri oleh wajib pajak. Artinya BPHTB bukan termasuk jenis pajak yang dipungut berdasarkan jumlah yang ditetapkan oleh pemerintah daerah.

Pada kenyataannya, penetapan BPHTB di Kabupaten Pesisir Selatan ditentukan oleh Badan Pengelola Keuangan dan Pendapatan Asli Daerah

(selanjutnya disebut BPKPAD). Penetapan BPHTB bukan hasil perhitungan yang dilakukan oleh masyarakat sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 dengan Perda Kabupaten Pesisir Selatan Nomor 9 Tahun 2023.

Cara BPKPAD menetapkan BPHTB masyarakat yaitu masyarakat yang akan melakukan pembayaran BPHTB harus mengajukan permohonan kepada BPKPAD atau dapat dimohonkan melalui Notaris dan/atau PPAT secara online melalui website <https://bphtb.pesisirselatankab.go.id>. Adapun jangka waktu penetapan BPHTB oleh BPKPAD adalah 14 (empat belas) hari kerja. Adapun syarat permohonan BPHTB sebagai berikut:

1. Surat permohonan;
2. Surat pemberitahuan wajib pajak;
3. Surat pernyataan wajib pajak;
4. Fotocopy surat keterangan ahli waris (jika warisan);
5. Fotocopy kutipan akta risalah lelang (jika dari lelang);
6. Fotocopy sertipikat;
7. Fotocopy SPPT PBB dan bukti bayar tahun berjalan;
8. Fotocopy KTP dan KK pemilik sertipikat;
9. Fotocopy kutipan akta kematian (jika permohonan waris);
10. Fotocopy KTP dan KK wajib pajak (penerima sertipikat);
11. Fotocopy KTP direktur, NPWP, dan akta pendirian (jika penerima sertipikat merupakan badan);
12. Foto lokasi dan denah lokasi.

Setelah permohonan diajukan, baik permohonan langsung ataupun melalui Notaris/PPAT, BPKPAD dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja akan menghubungi kembali pemohon terkait dengan jumlah BPHTB yang harus dibayarkan. Cara BPKPAD menentukan BPHTB wajib pajak atas jual beli hak atas tanah dan atau bangunan adalah dengan cara BPKPAD menentukan sendiri secara sepihak harga transaksi para pihak, pada para pihak sudah mencantumkan harga transaksinya pada permohonan yang diajukan.

BPHTB jual beli seharusnya dihitung dari nilai perolehan objek pajak dalam hal ini adalah harga transaksi. Apabila harga transaksi lebih tinggi daripada NJOP di SPPT PBB maka yang digunakan untuk perhitungan BPHTB adalah harga transaksi. Tetapi, apabila harga transaksi lebih rendah daripada NJOP di SPPT PBB maka yang digunakan untuk perhitungan BPHTB adalah NJOP di SPPT PBB.

Namun dalam praktiknya, BPKPAD dalam melakukan perhitungan BPHTB jual beli masyarakat tidak berdasarkan harga transaksi dan NJOP di SPPT PBB, tetapi menentukan sendiri harga transaksi masyarakat sebagai perhitungan BPHTB. Penentuan harga transaksi para pihak yang dilakukan oleh BPKPAD tentunya juga berimplikasi pada perhitungan Pajak Penghasilan (selanjutnya disebut PPh), dan pencantuman harga transaksi dalam Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT).

Kondisi seperti ini tentunya menimbulkan ketidakpastian hukum, baik bagi para pihak maupun PPAT. Ketidakpastian hukumnya, apabila harga transaksi yang ditentukan oleh BPKPAD di atas harga transaksi para pihak maka pihak pembeli harus melakukan pembayaran BPHTB di atas pembayaran seharusnya, pihak penjual harus membayar PPh di atas seharusnya, dan ada potensi pihak penjual meminta pembayaran kepada pihak pembeli sesuai dengan harga transaksi yang tercantum dalam BPHTB dan Akta Jual Beli PPAT.

Selain para pihak, PPAT selaku pejabat pembuat Akta Jual Beli juga berpotensi untuk dipermasalahkan. Hal ini disebabkan karena PPAT tidak mencantumkan harga transaksi sesuai dengan yang dilakukan oleh para pihak. Jika PPAT mencantumkan harga transaksi sesuai yang dilakukan para pihak maka terdapat 2 (dua) harga transaksi yang berbeda, yaitu harga transaksi di BPHTB dan harga transaksi pada pelaporan PPh dengan harga transaksi pada Akta Jual Beli PPAT. Apabila PPAT mencantumkan harga transaksi yang ditetapkan oleh BPKPAD maka PPAT berpotensi untuk dijadikan sebagai turut tergugat atas gugatan wanprestasi yang dilakukan oleh pihak pembeli.

Salah satu alasan BPKPAD menentukan harga transaksi para pihak untuk perhitungan BPHTB yaitu adanya ketidakpercayaan atas harga transaksi yang dilaporkan oleh para pihak, dengan alasan harga transaksi di bawah harga pasar. Namun, harga pasar terhadap hak atas tanah di Kabupaten Pesisir Selatan sendiri juga tidak ada ditentukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Pesisir Selatan. Oleh karena itu, penulis tertarik untuk melakukan

penelitian tesis dengan judul “Penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan Berdasarkan Jual Beli di Kabupaten Pesisir Selatan”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, rumusan masalah dalam penelitian tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana penetapan BPHTB dalam peralihan hak atas tanah berdasarkan jual beli di Kabupaten Pesisir Selatan?
2. Bagaimana akibat hukum apabila penetapan harga transaksi pada BPHTB bukan harga transaksi yang sebenarnya?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian tesis yang penulis lakukan adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui penetapan BPHTB dalam peralihan hak atas tanah berdasarkan jual beli di Kabupaten Pesisir Selatan.
2. Untuk mengetahui akibat hukum apabila penetapan harga transaksi pada BPHTB bukan harga transaksi yang sebenarnya.

D. Manfaat Penelitian

Ada 2 (dua) manfaat dari penelitian tesis ini, terdiri dari manfaat teoritis dan manfaat praktis.

1. Manfaat teoritis, yakni penulis berharap agar penelitian ini bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya terkait dengan hukum perpajakan, hukum kenotariatan, dan peraturan pertanahan.

2. Manfaat praktis, yakni penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi masyarakat, Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan Badan Pengelola Keuangan dan Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Pesisir Selatan.

E. Keaslian Penelitian

Mengingat banyaknya penelitian sebelumnya yang menulis isu yang sama sebagai topik penulisan, yakni Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, demi etika penulisan maka dinyatakan disini bahwa penulisan dalam proposal tesis ini terjaga orisinalitasnya dan memiliki perbedaan dengan kajian yang dilakukan oleh peneliti-peneliti sebelumnya. Letak perbedaannya adalah sebagaimana dikemukakan oleh Terry Hutchinson bahwa orisinalitas suatu penelitian antara lain adalah “*using already known material but with a new interpretation*”, yakni menggunakan isu yang sama dengan pembahasan yang tidak sama.⁷

Penulis mengambil 3 (tiga) penelitian sebagai sampel perbandingan dan bukti keaslian penelitian penulis. Penelitian yang pernah dilakukan itu adalah:

1. Penelitian Tesis oleh Raden Robi Susilo dari Program Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Andalas tahun 2021, dengan judul “Penentuan Zona Nilai Tanah sebagai Dasar Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli di Kota Pekanbaru”.⁸ Selain

⁷ Miando P. Prapat, dkk, *Hukum Kenotariatan Indonesia Jilid 2*, Media Sains Indonesia, Bandung, 2010, hlm. 2-3.

⁸ Raden Robi Susilo, “Penentuan Zona Nilai Tanah Sebagai Dasar Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli di

perbedaan judul penelitian, rumusan masalah yang diteliti juga terdapat perbedaan. Permasalahan yang diteliti oleh Raden Robi Susilo adalah:

- a. Bagaimana penentuan zona nilai tanah terhadap transaksi jual beli?
- b. Bagaimana akibat hukum penentuan zona nilai tanah terhadap peralihan hak atas tanah dan bangunan?

Perbedaan lain yang terdapat antara penelitian penulis dengan penelitian Raden Robi Susilo yaitu teori yang digunakan sebagai analisis. Penulis menggunakan teori kepastian hukum dan teori efektivitas hukum. Sedangkan, Raden Robi Susilo menggunakan teori kewenangan, teori kepastian hukum, dan teori kebebasan berkontrak. Selain itu, metode penelitian yang digunakan penulis adalah yuridis empiris, sementara itu Raden Robi Susilo menggunakan *socio-legal research*. Kemudian, teknik pengumpulan data yang digunakan penulis yaitu wawancara dan studi dokumen, sedangkan Raden Robi Susilo menggunakan studi dokumen dan wawancara mendalam.

2. Penelitian Tesis oleh Bayu Sentosa dari Program Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Andalas tahun 2020, dengan judul “Implementasi Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Pekanbaru”.⁹ Selain perbedaan judul penelitian,

Kota Pekanbaru”, *Tesis*, Program Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Andalas, Padang, 2021.

⁹ Bayu Sentosa, “Implementasi Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Pekanbaru”, *Tesis*, Program Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Andalas, Padang, 2020.

rumusan masalah yang diteliti juga terdapat perbedaan. Permasalahan yang diteliti oleh Bayu Sentosa adalah:

- a. Bagaimana pelaksanaan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Pekanbaru?
- b. Bagaimana akibat hukum apabila tidak dibayarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Pekanbaru?

Perbedaan lain yang terdapat antara penelitian penulis dengan penelitian Bayu Sentosa yaitu teori yang digunakan sebagai analisis. Penulis menggunakan teori kepastian hukum dan teori efektivitas hukum. Sedangkan, Bayu Sentosa menggunakan teori kepastian hukum, teori kewenangan, dan teori pemungutan pajak.

3. Penelitian Tesis oleh Ferdiko dari Program Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Andalas tahun 2017, dengan judul “Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Padang”.¹⁰ Selain perbedaan judul penelitian, rumusan masalah yang diteliti juga terdapat perbedaan. Permasalahan yang diteliti oleh Ferdiko adalah:

- a. Bagaimana pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Padang?

¹⁰ Ferdiko, “Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Padang”, *Tesis*, Program Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Andalas, Padang, 2017.

- b. Hambatan apa yang timbul dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Padang?

Perbedaan lain yang terdapat antara penelitian penulis dengan penelitian Ferdiko yaitu teori yang digunakan sebagai analisis. Penulis menggunakan teori kepastian hukum dan teori efektivitas hukum. Sedangkan, Ferdiko menggunakan teori penegakan hukum, teori efektivitas hukum, dan teori perpajakan.

F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Melakukan sebuah penelitian diperlukan adanya landasan teoritis, sebagaimana dikemukakan oleh M. Solly Lubis bahwa landasan teoritis merupakan kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, asas, maupun konsep yang relevan digunakan untuk mengupas suatu kasus ataupun permasalahan. Untuk meneliti mengenai suatu permasalahan hukum maka pembahasan yang relevan adalah apabila dikaji menggunakan teori-teori hukum. Teori hukum dapat digunakan untuk menganalisis dan menerangkan pengertian hukum dan konsep yuridis, yang relevan untuk menjawab permasalahan yang muncul dalam penelitian hukum.¹¹

Untuk mengkaji dan menganalisis masalah dalam penelitian ini, penulis menggunakan beberapa teori hukum sebagai berikut:

¹¹ Salim HS, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010, hlm. 54.

a. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti, hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.¹²

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberatif*. Undang-undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.¹³

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran yuridis-dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang

¹² Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm. 59.

¹³ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 158.

otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.¹⁴

Secara normatif, kepastian hukum dapat diartikan sebagai sebuah peraturan perundang-undangan yang dibuat serta diundangkan dengan pasti.¹⁵ Hal ini dikarenakan kepastian hukum dapat mengatur dengan jelas serta logis sehingga tidak akan menimbulkan keraguan apabila ada multitafsir. Sehingga tidak akan berbenturan serta tidak menimbulkan konflik dalam norma yang ada di masyarakat. Kepastian hukum juga dapat disimpulkan sebagai kepastian aturan hukum terhadap tindakan yang sesuai dengan aturan hukum.¹⁶

Gustav Radbruch menjelaskan bahwa dalam teori kepastian hukum yang ia kemukakan, ada empat hal mendasar yang memiliki

¹⁴ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm. 82-83.

¹⁵ Zainal Asikin, *Mengenal Filsafat Hukum*, Pustaka Reka Cipta, Bandung, 2014, hlm. 46-47.

¹⁶ Widodo Dwi Putro, *Filsafat Hukum: Pergulatan Filsafat Barat, Filsafat Timur, Filsafat Islam, Pemikiran Hukum Indonesia Hingga Metajuridika di Metaverse*, Kencana, Jakarta, 2024, hlm. 180.

hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu sebagai berikut:¹⁷

- 1) Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan.
- 2) Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan.
- 3) Fakta yang termaktub atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan.
- 4) Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum tersebut, didasarkan pada pandangannya mengenai kepastian hukum yang berarti adalah kepastian hukum itu sendiri. Gustav Radbruch mengemukakan, bahwa kepastian hukum adalah salah satu produk dari hukum atau lebih khususnya lagi merupakan produk dari perundang-undangan.¹⁸

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian, yaitu pertama adanya peraturan yang memiliki sifat umum untuk dapat membuat seorang individu mengetahui apa perbuatan yang boleh serta tidak boleh dilakukan. Sementara pengertian yang kedua adalah keamanan hukum untuk seorang

¹⁷ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, hlm. 19.

¹⁸ *Ibid.*, hlm. 20.

individu dari kesewenangan pemerintah sebab, dengan adanya peraturan yang bersifat umum itu, individu dapat mengetahui apa yang boleh dibebankan serta apa yang boleh dilakukan oleh negara terhadap seorang individu.¹⁹

Kebanyakan orang dalam kehidupan sehari-hari harus menghadapi kekhawatiran dan ketidakpastian tentang apa yang mereka alami maupun masih akan mereka hadapi. Bagi pihak penguasa ketiadaan sistem hukum yang efektif merupakan kendala utama bagi pengembangan dan pelaksanaan kebijakan pembangunan yang dicanangkan.

Alasan tidak efektifnya hukum memiliki sebab-sebab yuridis dan nonyuridis. Adanya ketidak-lengkapan sumber-sumber hukum, acap mengalami kesulitan mencari dan menemukan aturan hukum mana yang seharusnya berlaku dalam suatu situasi konkrit. Selain itu, adanya kesulitan memastikan bagaimana semua aturan yang tersedia dan ditemukan yang ada seharusnya ditafsirkan dan dimaknai. Singkat kata, ada ketidakpastian tentang apa yang seharusnya menjadi hukum, tidak ada kepastian hukum dalam arti formil yuridis.

Sekalipun kepastian hukum demikian ternyata ada, maka kepastian hukum yang muncul kerap kali hanyalah berupa kepastian hukum yuridis atau teorikal belaka. Karena di dalam praktik, baik

¹⁹ Keysha Nashwa Aulia, dkk, “Kepastian Hukum dan Keadilan Hukum Dalam Pandangan Ilmu Komunikasi”, *Jurnal Sains Student Research*, Vol. 2, No. 1, 2024, hlm. 715.

instansi pemerintahan maupun para pihak belum tentu betul tunduk dan taat terhadap hukum. Kadang bahkan dapat dikatakan bahwa penataan pada hukum jarang atau sama sekali tidak terjadi. Antara perundang-undangan dengan kenyataan kita temukan adanya jurang yang lebar. Dengan kata lain, hanya ada sedikit 'kepastian hukum yang nyata' (*real legal certainty*).²⁰

Kepastian hukum nyata sesungguhnya mencakup pengertian kepastian hukum yuridis, namun sekaligus lebih daripada itu. J.M. Otto mendefenisikan sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu:²¹

- 1) Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*), diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara.
- 2) Instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.
- 3) Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan tersebut.
- 4) Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak (*independent and impartial judges*) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.
- 5) Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

²⁰ *Ibid.*, hlm. 122.

²¹ Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 28.

Sudikno Mertokusumo mengungkapkan bahwa kepastian hukum adalah sebuah jaminan agar hukum dapat berjalan dengan semestinya, artinya dengan kepastian hukum individu yang memiliki hak adalah yang telah mendapatkan putusan dari keputusan hukum itu sendiri. Sudikno Mertokusumo menjelaskan lebih lanjut, bahwa meskipun kepastian hukum berkaitan erat dengan keadilan, akan tetapi hukum serta keadilan itu sendiri adalah dua hal yang berbeda.²² Hukum memiliki sifat-sifat berupa umum, mengikat setiap individu, menyamaratakan, sedangkan keadilan memiliki sifat yang berbeda yaitu subjektif, individualistis serta tidak menyamaratakan. Dari sifat yang ada pada hukum dan keadilan itu sendiri, dapat dilihat dengan jelas bahwa keadilan dan hukum adalah hal yang berbeda.²³

Semakin baik suatu negara hukum berfungsi maka semakin tinggi tingkat kepastian hukum nyata. Sebaliknya bila suatu negara tidak memiliki sistem hukum yang berfungsi secara otonom, maka kecil pula tingkat kepastian hukum.²⁴ Teori kepastian hukum digunakan sebagai bahan untuk mengkaji dan menganalisis kepastian hukum atas implementasi penetapan BPHTB di Kabupaten Pesisir Selatan.

28. ²² Sudikno Mertokusumo, *Metode Penemuan Hukum*, UI Pres, Yogyakarta, 2006, hlm.

²³ Peter Mahmud Marzuki, *Loc. Cit.*

²⁴ *Ibid.*, hlm. 123.

b. Teori Efektifitas Hukum

Efektifitas hukum merupakan suatu kegiatan yang memperlihatkan suatu strategi perumusan masalah yang bersifat umum, yaitu suatu perbandingan realitas hukum dengan ideal hukum. Secara khusus terlihat jenjang antara hukum dalam tindakan (*law in action*) dengan hukum dalam teori (*law in theory*), dengan kata lain kegiatan ini akan memperlihatkan kaitan antara *law in action* dan *law in theory*.²⁵

Menurut Lawrence M. Friedman, efektif tidaknya suatu perundang-undangan sangat dipengaruhi oleh tiga faktor, yang kita kenal sebagai teori efektifitas hukum. Ketiga faktor tersebut adalah:²⁶

- 1) Substansi hukum adalah menyangkut peraturan perundang-undangan yang berlaku, memiliki kekuatan mengikat dan menjadi pedoman bagi aparat penegak hukum.
- 2) Struktur hukum adalah para penegak hukum, penegak hukum adalah mereka yang secara langsung berhubungan dengan bidang penegakan hukum.
- 3) Budaya hukum adalah bagaimana sikap masyarakat ditempat hukum itu diterapkan. Apabila kesadaran masyarakat untuk mematuhi aturan yang telah ditetapkan dapat diterapkan, maka

²⁵ Soerjono Soekanto, *Sosiologi Hukum Dalam Masyarakat*, Rajawali, Jakarta, 2005, hlm. 73.

²⁶ Soerjono Soekanto dan Abdullah Mustafa, *Sosiologi Hukum dalam Masyarakat*, Rajawali, Bandung, 1987, hlm. 13.

masyarakat akan menjadi faktor pendukung, namun apabila masyarakat tidak mau mematuhi peraturan yang ada, maka masyarakat akan menjadi faktor penghambat utama dalam penegakan peraturan yang dimaksud

Menurut Black, masalah pokok dari efektifitas hukum ialah menelaah apakah hukum itu berlaku. Untuk mengetahui berlakunya hukum, Black menganjurkan antara ideal hukum (kaidah yang dirumuskan dalam undang-undang atau keputusan hakim) dengan realitas hukum.

Menurut Soerjono Soekanto, apabila seseorang mengatakan bahwa suatu kaidah hukum berhasil atau gagal mencapai tujuan, maka hal itu biasanya diukur apakah pengaruhnya berhasil mengatur sikap tindak atau perilaku tertentu, sehingga sesuai dengan tujuannya atau tidak.²⁷ Pernyataan tersebut pada dasarnya memperlihatkan bahwa berlakunya hukum ialah mewujudkan hukum itu sebagai perilaku atau tingkah laku.

Dalam efektifitas hukum, pernyataan kaidah hukum dapat mengacu pada hukum substansi (hukum materil), dan hukum acara (hukum formal). Demikian halnya ketika berbicara tentang efektifitas hukum dalam masyarakat Indonesia berarti membahas daya kerja hukum dalam mengatur dan atau memaksa warga masyarakat untuk taat terhadap hukum. Efektifitas hukum berarti

²⁷ *Ibid.*, hlm. 103.

mengkaji kaidah hukum yang harus memenuhi syarat, yaitu berlaku secara yuridis, sosiologis dan filosofis.

Ketika kita ingin mengetahui sejauh mana efektifitas dari hukum, maka kita pertama-tama harus dapat mengukur sejauh mana hukum itu ditaati oleh sebagian besar target yang menjadi sasaran ketaatannya, kita akan mengatakan bahwa aturan hukum yang bersangkutan adalah efektif. Namun demikian, sekalipun dikatakan aturan yang ditaati itu efektif, tetapi kita tetap masih dapat mempertanyakan lebih jauh derajat efektifitasnya karena seseorang menaati atau tidak suatu aturan hukum tergantung pada kepentingannya.²⁸

Jika yang akan dikaji adalah efektivitas perundang-undangan, maka dapat dikatakan bahwa tentang efektifnya suatu perundang-undangan, banyak tergantung pada beberapa faktor, antara lain:²⁹

- 1) Pengetahuan tentang substansi (isi) perundang-undangan.
- 2) Cara-cara untuk memperoleh pengetahuan tersebut.
- 3) Institusi yang terkait dengan ruang lingkup perundang-undangan didalam masyarakatnya.
- 4) Bagaimana proses lahirnya suatu perundang-undangan, yang tidak boleh dilahirkan secara tergesa-gesa untuk kepentingan instan (sesaat), yang diistilahkan oleh Gunnar Myrdall sebagai *sweep legislation* (undang-undang sapu), yang memiliki kualitas buruk dan tidak sesuai dengan kebutuhan masyarakat.

Achmad Ali berpendapat bahwa pada umumnya faktor yang banyak mempengaruhi efektivitas suatu perundang-undangan adalah

²⁸ Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Kencana, Jakarta, 2009, hlm. 375.

²⁹ *Ibid.*, hlm. 378.

profesional dan optimal pelaksanaan peran, wewenang dan fungsi dari para penegak hukum, baik di dalam penjelasan tugas yang dibebankan terhadap diri mereka maupun dalam penegakan perundang-undangan tersebut.³⁰

Terdapat empat faktor yang mempengaruhi efektifitas dan berfungsinya hukum dalam masyarakat, yaitu:³¹

1) Kaidah hukum atau peraturan itu sendiri

Dalam teori ilmu hukum, dapat dibedakan antara tiga hal mengenai berlakunya hukum sebagai kaidah, yakni sebagai berikut:³²

- a) Kaidah hukum berlaku secara yuridis, apabila penentuannya didasarkan pada kaidah yang lebih tinggi tingkatannya atau terbentuk atas dasar yang telah ditetapkan.
- b) Kaidah hukum berlaku secara sosiologis, apabila kaidah tersebut efektif. Artinya, kaidah itu dapat dipaksakan berlakunya oleh penguasa walaupun tidak diterima oleh warga masyarakat (teori kekuasaan), atau kaidah ini berlaku karena adanya pengakuan masyarakat.
- c) Kaidah hukum berlaku secara filosofis, apabila sesuai dengan cita hukum sebagai nilai positif tertinggi.

Agar hukum itu berfungsi, maka setiap kaidah hukum harus memenuhi ketiga unsur kaidah di atas. Sebab apabila kaidah hukum itu hanya berlaku yuridis, ada kemungkinan kaidah itu merupakan kaidah mati. Kalau hanya berlaku secara sosiologis dalam arti teori kekuasaan, maka kaidah itu menjadi aturan pemaksa. Apabila hanya berlaku secara filosofis,

³⁰ *Ibid.*, hlm. 379.

³¹ Djaenab, "Efektifitas dan Berfungsinya Hukum Dalam Masyarakat", *Ash-Shahaba: Jurnal Pendidikan dan Studi Islam*, Vol. 4, No. 2, 2018, hlm. 149-151.

³² Zainuddin Ali, *Filsafat Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 94.

kemungkinannya kaidah itu hanya merupakan hukum yang dicitacitakan (*ius constituendum*).³³

Dengan demikian salah satu fungsi hukum, baik sebagai kaidah maupun sebagai sikap tindakan atau perilaku teratur, adalah membimbing perilaku manusia, sehingga hal itu juga menjadi salah satu ruang lingkup studi terhadap hukum secara ilmiah.³⁴

2) Penegakan Hukum

Penegakan hukum atau orang yang bertugas menerapkan hukum mempunyai ruang lingkup yang sangat luas, oleh karena mencakup baik secara langsung maupun tidak langsung berkecimpung di bidang penegakan hukum. Namun pada tulisan ini yang dimaksud sebagai penegak hukum dibatasi hanya pada mereka yang secara langsung berkecimpung dalam bidang penegakan hukum, yang tidak hanya mencakup “*law enfocement*”, akan tetapi juga “*peace maintenance*”, kalangan tersebut mencakup mereka yang bertugas di bidang Kehakiman, Kejaksaan, Kepengacaraan, Notaris, PPAT, dan Lembaga Pemasyarakatan.

Soerjono Soekanto, mengatakan bahwa secara sosiologis setiap penegak hukum mempunyai kedudukan (status) dan

³³ Satjipto Rahardjo, *Hukum dan Masyarakat*, Alumni, Bandung, 2002, hlm. 137.

³⁴ Soerjono Soekanto, *Fungsi Hukum dan Perubahan Sosial*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, hlm. 187.

peranan (*role*) tertentu.³⁵ Kedudukan sosial merupakan posisi tertentu di dalam struktur masyarakat, yang mungkin tinggi, sedang atau rendah. Kedudukan tersebut sebenarnya merupakan suatu wadah, yang isinya adalah hak-hak dan kewajiban-kewajiban. Hak dan kewajiban itu merupakan peranan atau *role*. Oleh karena itu, seseorang mempunyai kedudukan tertentu, lazimnya dinamakan pemegang peranan (*role occupant*). Suatu hak sebenarnya adalah suatu wewenang untuk berbuat atau tidak berbuat, sedangkan kewajiban adalah beban atau tugas.

Seorang penegak hukum, sebagaimana warga masyarakat mempunyai beberapa kedudukan dan peranan sekaligus. Dengan demikian tidaklah menutup kemungkinan bahwa antara perlbagai kedudukan dan peranan timbul konflik (*status conflict* dan *conflict of roles*). Jika terjadi kesenjangan antara peranan seharusnya dengan peranan yang sebenarnya yang dilakukan atau peranan aktual, maka terjadi kesenjangan peran (*role distance*).

Dalam melaksanakan peran aktual, penegak hukum sebaiknya mampu mawas diri. Dalam hal ini penegak hukum harus mampu berikhtiar untuk hidup:³⁶

- a) *logis*, yaitu dapat membuktikan antara yang benar dan yang salah;

³⁵ Zainuddin Ali, *Op. Cit.*, hlm. 96.

³⁶ Purnadi Purbacarakan dan Soerjono Soekanto, *Pendekatan Sosiologis Terhadap Hukum*, Bina Aksara, Jakarta, 2010, hlm. 159.

- b) *ethis*, yaitu bersikap tidak monoton atau berpatokan pada ketidakserakahan, tidak berlebihan atau berkekurangan dan lugas tidak bertele-tele;
- c) *estetis*, yang harus diartikan mencari yang enak tanpa menyebabkan tidak enak pada pribadi lain.

Hal-hal tersebut di atas hanya dapat terjadi apabila dilandaskan pada dua asas, yakni:³⁷

- a) Apa yang anda tidak ingin alami, janganlah menyebabkan orang lain mengalaminya;
- b) Apa yang boleh anda boleh dapat, biarkanlah orang lain berikhtiar untuk mendapatkannya.

3) Sarana/Fasilitas

Sarana atau fasilitas sangat penting untuk mengefektifkan suatu aturan tertentu. Sarana dimaksud adalah terutama sarana fisik yang berfungsi sebagai faktor pendukung. Misalnya, apabila tidak ada kertas dan karbon atau mesin tik atau komputer, bagaimana Notaris dan PPAT dapat membuat akta otentik. Jika peralatan tersebut sudah ada, maka faktor pemeliharannya juga perlu diperhatikan. Karena pada kenyataannya sering terjadi suatu peraturan sudah difungsikan padahal fasilitasnya belum tersedia lengkap. Akibatnya peraturan yang semula bertujuan untuk memperlancar proses, malahan mengakibatkan terjadinya kemacetan.

4) Warga Masyarakat

Salah satu faktor yang menyebabkan suatu peraturan dapat berjalan efektif adalah warga masyarakat. Maksudnya

³⁷ Djaenab, *Op. Cit.*, hlm. 150.

adalah adanya kesadaran masyarakat untuk mematuhi suatu peraturan perundangundangan, derajat kepatuhan. Secara sederhana dapat dikatakan bahwa derajat kepatuhan masyarakat terhadap hukum, merupakan salah satu indikator berfungsinya hukum dalam masyarakat.³⁸

Penggunaan teori efektivitas hukum adalah untuk mengkaji kendala-kendala BPKPAD Kabupaten Pesisir Selatan dalam melakukan pemungutan BPHTB.

c. Teori Perpajakan

Teori-teori yang mendukung hak negara untuk memungut pajak dari rakyatnya terdiri atas teori asuransi, teori kepentingan, teori gaya pikul, teori kewajiban pajak mutlak, dan teori asas gaya beli. Teori perpajakan yang tepat dalam penelitian ini adalah teori asas gaya beli. Adapun teori perpajakan yang dimaksud, yaitu:³⁹

1) Teori Asuransi

Teori ini menyatakan bahwa negara bertugas untuk melindungi orang dan segala kepentingannya, meliputi keselamatan dan keamanan jiwa dan harta bendanya. Seperti halnya dalam perjanjian asuransi (pertanggungan), untuk melindungi orang dan kepentingan tersebut diperlukan pembayaran premi. Dalam hubungan negara dengan rakyatnya, pajak inilah yang dianggap sebagai premi tersebut yang

³⁸ Zainuddin Ali, *Op. Cit.*, hlm. 96.

³⁹ Dwi Ratna Kartikawati, *Hukum Pajak*, Elvaretta Buana, Bekasi, 2021, hlm. 21-23.

sewaktu-waktu harus dibayar oleh masing-masing individu. Meskipun teori ini hanya sekedar untuk memberi dasar hukum pada pemungutan pajak, beberapa pakar menentanginya. Mereka berpendapat bahwa perbandingan antara pajak dan perusahaan asuransi tidak tepat karena jika timbul kerugian, tidak ada pengganti secara langsung dari negara dan antara pembayaran jumlah pajak dan jasa yang diberikan oleh negara tidak terdapat hubungan langsung.

2) Teori Kepentingan

Teori ini awalnya hanya memperhatikan bagian beban pajak yang harus dipungut dari seluruh penduduk. Pembagian beban ini harus didasarkan atas kepentingan masing-masing orang dalam tugas pemerintah, termasuk perlindungan atas jiwa orang-orang itu beserta harta bendanya. Oleh karena itu, sudah sewajarnya jika biaya-biaya yang dikeluarkan oleh Negara dibebankan kepada mereka.

3) Teori Gaya Pikul

Teori gaya pikul menyatakan bahwa dasar keadilan pemungutan pajak terletak pada jasa-jasa yang diberikan oleh Negara kepada warganya, yaitu perlindungan atas jiwa dan harta bendanya. Untuk kepentingan tersebut, diperlukan biaya-biaya yang harus dipikul oleh segenap orang yang menikmati perlindungan yaitu dalam bentuk pajak. Pajak harus dibayar

menurut gaya pikul seseorang. Gaya pikul seseorang dapat diukur berdasarkan besarnya penghasilan yang memperhitungkan besarnya pengeluaran atau pembelanjaan seseorang.

4) Teori Kewajiban Pajak Mutlak (Teori Bakti)

Berlawanan dengan teori sebelumnya yang tidak mengutamakan kepentingan negara diatas kepentingan warganya. Teori ini mendasarkan pada paham *Organishce Staatsler*. Paham ini mengajarkan bahwa karena sifat suatu negara, timbul hak mutlak untuk memungut pajak. Dari sinilah setiap orang menyadari bahwa menjadi suatu kewajiban mutlak untuk membuktikan tanda baktinya terhadap negara dalam bentuk pembayaran pajak.

5) Teori Asas Gaya Beli

Teori ini tidak mempersoalkan asal mula negara memungut pajak, tetapi hanya melihat pada efeknya dan memandang efek yang baik sebagai dasar keadilannya. Menurut teori ini, fungsi pemungutan pajak disamakan dengan pompa, yaitu mengambil gaya beli dari rumah tangga dalam masyarakat untuk rumah tangga negara dan kemudian menyalurkannya kembali ke masyarakat dengan maksud untuk memelihara hidup masyarakat dan membawanya ke arah tertentu. Teori asas gaya beli mengajarkan bahwa penyelenggaraan kepentingan

masyarakatlah yang dapat dianggap sebagai dasar keadilan pemungutan pajak.

Penggunaan teori perpajakan adalah untuk menganalisis proses penetapan pajak BPHTB dalam peralihan hak atas tanah berdasarkan jual beli di Kabupaten Pesisir Selatan.

d. Teori Perjanjian

Pasal 1313 ayat (1) KUH Perdata menyebutkan bahwa perjanjian adalah sesuatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.⁴⁰ Dari Pasal 1313 ayat (1) KUH Perdata, dapat diketahui bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.⁴¹

Untuk sahny suatu perjanjian diperlukan empat syarat sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu kesepakatan, kecakapan, mengenai suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Adapun penjelasan mengenai empat syarat sah perjanjian, sebagai berikut:

1) Kesepakatan

Kesepakatan penting dalam mengadakan perjanjian, bisa diartikan bahwa kedua belah pihak mestinya mempunyai kebebasan dalam menyampaikan maksud dan tujuan dan sudah

⁴⁰ R. Soeroso, *Perjanjian di Bawah Tangan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 3.

⁴¹ *Ibid.*, hlm. 4.

semestinya masing-masing kedua belah pihak tidak ada suatu tekanan yang akan mengakibatkan adanya cacat dalam melaksanakan maksud dan tujuan.⁴² Pengertian sepakat bisa digambarkan sebagai pernyataan kehendak yang sudah disetujui oleh kedua belah pihak. Pernyataan pihak menawarkan disebut tawaran (*offerte*), sedangkan pihak yang menerima tawaran disebut akseptasi (*acceptatie*).⁴³

2) Kecakapan

Pasal 1330 KUH Perdata mengatur mengenai orang yang tidak cakap membuat perjanjian, yaitu:

- a) Orang yang belum dewasa. Dalam hal ini dalam Pasal 1330 KUH Perdata menjelaskan bahwa kecakapan diukur bila para pihak telah mencapai umur 21 tahun atau kurang dari 21 tahun tetapi sudah menikah dan sehat pikirannya. Jadi bagi mereka yang telah berumur 21 tahun dapat mengadakan suatu perjanjian dengan tanggung jawab penuh, begitu juga orang di bawah 21 tahun tetapi yang sehat pikirannya.
- b) Orang yang berada di bawah pengampuan. Orang yang di bawah pengampuan tidak dapat membuat perjanjian, artinya orang seperti ini walau terlihat dewasa namun tidak dapat

⁴² I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 61.

⁴³ Mariam Darus Badruzaman, Sutan Remy Sjahdeini, Heru Suprpto, Faturrahman Djamil, dan Taryana Soenandar, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2001, hlm. 73.

mengurusi dirinya dan orang lain, begitu juga dengan orang yang gelap mata dan seorang pemboros. Orang yang berada di bawah pengampuan harus diwakilkan oleh walinya.

c) Seorang perempuan (dalam hal ini tidak berlaku semenjak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan).

d) Semua orang yang dilarang oleh undang-undang untuk membuat sebuah perjanjian.

3) Mengenai suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu dalam perjanjian dinamakan prestasi. Pasal 1234 KUH Perdata menjelaskan prestasi adalah apa yang jadi kewajiban debitur dan apa yang jadi hak kreditur dalam suatu perjanjian. Contoh prestasi yaitu memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu.

4) Suatu sebab yang halal

Suatu sebab yang halal merupakan sesuatu yang tidak terlarang. Pasal 1337 KUH Perdata menentukan bahwa suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.

Penggunaan teori perjanjian adalah untuk mengkaji akibat hukum apabila penetapan harga transaksi pada BPHTB bukan harga

transaksi yang sebenarnya, hal dikarenakan penetapan harga transaksi yang dilakukan oleh para pihak merupakan suatu bentuk perjanjian.

2. Kerangka Konseptual

Untuk menghindari kesalahan pemahaman atas judul penelitian ini, penulis membuat batasan pengertian-pengertian sebagai berikut:

a. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan

BPHTB merupakan salah satu dari jenis pajak. Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang Perubahan Keempat Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum Tata Cara Perpajakan menyatakan bahwa “Pajak adalah kontribusi wajib pajak kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapat timbal balik secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Pengertian atau definisi pajak seperti halnya pengertian atau definisi yang lain banyak sekali pendapat dari para ahli, beberapa diantaranya adalah:

1. Menurut Rochmat Soemitro

Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan

yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.”⁴⁴ Dapat dipaksakan artinya bila utang pajak tidak dibayar, utang itu dapat ditagih dengan menggunakan kekerasan, seperti surat paksa dan sita, dan juga penyanderaan, walaupun atas pembayaran pajak, tidak dapat ditunjukkan jasa timbal balik tertentu.⁴⁵

2. Menurut Soemarso

Pajak diartikan sebagai perwujudan atas kewajiban kenegaraan dan partisipasi anggota masyarakat dalam memenuhi keperluan pembiayaan negara dan pembangunan nasional guna tercapainya keadilan sosial dan kemakmuran yang merata, baik material maupun spiritual.⁴⁶

Berdasarkan pengertian-pengertian di atas, dapat diambil beberapa ciri atau karakteristik dari pajak, yaitu:

1. Pemungutan pajak didasarkan pada undang-undang atau peraturan pelaksanaannya.
2. Tidak adanya imbalan langsung terhadap pembayaran pajak.
3. Pajak dipungut oleh negara, baik pemerintah pusat maupun daerah.

⁴⁴ Rochmat Soemitro, *Asas dan Dasar Perpajakan*, Rafika Aditama, Bandung, 2011, hlm. 1.

⁴⁵ Ida Zuraida dan L.Y. Hari Sih Advianto, *Penagihan Pajak: Pajak Pusat dan Pajak Daerah*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2011, hlm. 3.

⁴⁶ S.R. Soemarso, *Perpajakan Pendekatan Komprehensif*, Salemba Empat, Jakarta, 2007, hlm. 3.

4. Hasil dari pendapatan pajak digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran pemerintah, baik pengeluaran rutin maupun pengeluaran pembangunan, dan apabila terdapat kelebihan maka sisanya digunakan untuk *public investment*.

Pengertian BPHTB dituangkan dalam Pasal 1 angka 38 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 yang menyatakan bahwa BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Dalam penelitian ini, BPHTB yang dimaksud adalah BPHTB Jual Beli.

b. Pemerintah Daerah

Perubahan ke-4 (keempat) UUD NRI Tahun 1945 menyatakan jelas mengenai bentuk dan susunan pemerintahan daerah dalam kerangka Negara Republik Indonesia. Pasal 18 ayat (1) menyatakan bahwa: “Negara Kesatuan Republik Indonesia dibagi atas daerah-daerah propinsi dan daerah propinsi itu dibagi atas kabupaten dan kota, yang tiap-tiap propinsi, kabupaten dan kota itu mempunyai pemerintahan daerah yang diatur Undang-Undang”. Kemudian Pasal 18 ayat (5) menyebutkan bahwa: “pemerintah daerah merupakan daerah otonom yang dapat menjalankan urusan pemerintahan dengan seluas-luasnya serta mendapat hak untuk mengatur kewenangan pemerintahan kecuali urusan pemerintahan yang oleh undang-undang ditentukan sebagai urusan pemerintahan pusat”.

Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah menyatakan bahwa pemerintah daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.

Menurut Suhady dalam W. Riawan Tjandra, pemerintah (*government*) ditinjau dari pengertiannya adalah *the authoritative direction and administration of the affairs of men/women in a nation state, city, ect.*⁴⁷ Dalam bahasa Indonesia sebagai pengarah dan administrasi yang berwenang atas kegiatan masyarakat dalam sebuah negara, kota dan sebagainya. Pemerintahan dapat juga diartikan sebagai *the governing body of a nation, state, city, etc* yaitu lembaga atau badan yang menyelenggarakan pemerintahan negara, negara bagian, atau kota dan sebagainya. Pengertian pemerintah dilihat dari sifatnya yaitu pemerintah dalam arti luas meliputi seluruh kekuasaan yaitu kekuasaan legislatif, kekuasaan eksekutif, dan kekuasaan yudikatif. Sedangkan pemerintah dalam arti sempit hanya meliputi cabang kekuasaan eksekutif saja.

G. Metode Penelitian

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia. Dengan

⁴⁷ W. Riawan Tjandra, Peradilan Tata Usaha Negara, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta, 2009, hlm. 197.

demikian, metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.⁴⁸

1. Pendekatan dan Sifat Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris, dalam bahasa Inggris, disebut *empirical legal research*, dalam bahasa Belanda disebut dengan istilah *empirisch juridisch onderzoek*⁴⁹ merupakan salah satu jenis penelitian hukum yang menganalisis dan mengkaji bekerjanya hukum dalam masyarakat.

Penelitian hukum empiris mengkaji hukum yang dikonsepskan sebagai perilaku nyata (*actual behavior*), sebagai gejala sosial yang sifatnya tidak tertulis, yang dialami setiap orang dalam kehidupan bermasyarakat. Oleh karena itu, penelitian hukum empiris disebut juga penelitian hukum sosiologis. Istilah penelitian hukum empiris diantaranya:⁵⁰

- a. *Empirical legal research*.
- b. Penelitian hukum sosiologis (empiris).
- c. Penelitian sosio legal (*socio legal research*).

Penelitian hukum empiris merupakan salah satu jenis penelitian hukum yang menganalisis dan mengkaji bekerjanya hukum dalam

⁴⁸ Sutrisno Hadi, *Metodologi Riset*, Andi, Yogyakarta, 2000, hlm. 4.

⁴⁹ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm. 20.

⁵⁰ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Mataram, 2020, hlm. 80.

masyarakat. Bekerjanya hukum dalam masyarakat dapat dikaji dari aspek.⁵¹

- a. Pembentukan hukum dalam prespektif sosiologis.
- b. Nilai-nilai keadilan dalam penerapan hukum di masyarakat.
- c. Sejarah hukum.
- d. Penelitian hukum yang responsif.
- e. Permasalahan hukum dalam masyarakat.
- f. Efektifitas pelaksanaan aturan hukum.
- g. Kemanfaatan hukum dalam masyarakat.
- h. Kepatuhan atau ketaatan masyarakat, aparat, lembaga hukum terhadap hukum.
- i. Peranan lembaga atau institusi hukum terhadap hukum.
- j. Penegakan hukum (*law enforcement*).
- k. Implementasi atau pelaksanaan aturan hukum di masyarakat atau lembaga hukum.
- l. Pengaruh aturan hukum terhadap masalah sosial tertentu.
- m. Pengaruh masalah sosial tertentu terhadap hukum.
- n. Hukum agama yang hidup dan berkembang dalam masyarakat.
- o. Hukum kebiasaan dan hukum adat.

Terkait penelitian hukum empiris, ada beberapa pandangan ahli tentang pengertian penelitian hukum empiris diantaranya adalah Abdulkadir Muhammad menjelaskan bahwa penelitian hukum empiris

⁵¹ *Ibid.*, hlm. 80-81.

tidak bertolak dari hukum positif tertulis (peraturan perundang-undangan) sebagai data sekunder, tetapi dari perilaku nyata sebagai data primer yang diperoleh dari lokasi penelitian lapangan (*field research*).

Perilaku nyata tersebut hidup dan berkembang bebas seiring dengan kebutuhan masyarakat, ada yang dalam bentuk putusan pengadilan atau yang dalam bentuk adat istiadat kebiasaan.⁵²

Abdulkadir Muhammad menguraikan bahwa penelitian hukum empiris menggali pola perilaku yang hidup dalam masyarakat sebagai gejala yuridis melalui ungkapan perilaku nyata (*actual behavior*) yang dialami oleh anggota masyarakat. Perilaku yang nyata itu berfungsi ganda, yaitu sebagai pola perbuatan yang dibenarkan, diterima, dan dihargai oleh masyarakat, serta sekaligus menjadi bentuk normatif yang hidup dalam masyarakat. Perilaku ini dibenarkan, diterima dan dihargai oleh masyarakat karena tidak dilarang oleh undang-undang (*statute law*), tidak bertentangan dengan ketertiban umum (*public order*), dan tidak pula bertentangan dengan tata susila masyarakat (*social ethics*). Perilaku yang berpola ini umumnya terdapat dalam adat istiadat, kebiasaan dan kepatutan masyarakat berbagai etnis di Indonesia.⁵³

Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini, menguraikan penelitian hukum empiris adalah penelitian hukum yang mengkaji dan menganalisis tentang perilaku hukum individu atau masyarakat dalam kaitannya

⁵² Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hlm. 54.

⁵³ *Ibid.*, hlm. 55.

dengan hukum dan sumber data yang digunakan berasal dari data primer.⁵⁴

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, menyajikan penelitian sosiologis (empiris) adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti data primer.⁵⁵ Sementara itu, Satjipto Rahardjo tidak menjelaskan pengertian penelitian hukum empiris tetapi menjelaskan tentang pentingnya penelitian hukum empiris dengan menguraikan bahwa untuk mampu memahami hukum lalu lintas, tidak bisa hanya membaca undang-undang lalu lintas saja, tetapi juga harus turun dan mengamati langsung apa yang terjadi di jalan raya.⁵⁶

Peter Mahmud Marzuki juga menyajikan konsep penelitian hukum empiris, yang ia sebut sebagai *socio legal research* (penelitian sosio legal) yang diartikan sebagai penelitian sosio legal hanya menempatkan hukum sebagai gejala sosial. Dalam hal yang demikian, hukum dipandang dari segi luarnya saja. Oleh karena itulah dalam penelitian sosio legal, hukum selalu dikaitkan dengan masalah sosial. Penelitian-penelitian yang demikian merupakan penelitian yang menitikberatkan pada perilaku individu atau masyarakat dalam kaitannya dengan hukum.⁵⁷

⁵⁴ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Op. Cit.*, hlm. 21.

⁵⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, hlm. 14.

⁵⁶ Satjipto Rahardjo, *Sisi Lain Dari Hukum di Indonesia*, Kompas, Jakarta, 2006, hlm. 96.

⁵⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenada Media Group, Jakarta, 2005, hlm.

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang bersifat *deskriptif analisis*. Bersifat *deskriptif*, karena penelitian ini diharapkan dapat memberi gambaran yang menyeluruh dan sistematis mengenai implementasi penetapan BPHTB di Kabupaten Pesisir Selatan serta aspek-aspek yang berkaitan dengan materi yang diteliti. Bersifat *analitis*, karena hasil penelitian ini diharapkan dapat mengungkapkan berbagai aspek hukum mengenai BPHTB.

2. Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder.

a. Data Primer

Data primer atau *primary* atau *basic data* adalah data yang diperoleh langsung dari sumber pertama, yakni perilaku warga masyarakat, melalui penelitian.⁵⁸

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh atau dikumpulkan peneliti dari berbagai sumber yang telah ada. Data sekunder dapat diperoleh dari berbagai dokumen yang diperoleh seperti peraturan perundang-undangan buku, jurnal, dan lain-lain. Sumber data sekunder penelitian ini terdiri dari bahan hukum sebagai berikut:

⁵⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2008, hlm. 12.

1) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer dalam bentuk peraturan perundang-undangan yang digunakan dalam penelitian ini antara lain:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang Perubahan Keempat Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum Tata Cara Perpajakan;
- c) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah;
- d) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah;
- e) Peraturan Daerah Kabupaten Pesisir Selatan Nomor 9 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan kejelasan terhadap bahan hukum hukum primer, yaitu berbagai bahan kepustakaan mengenai hukum perpajakan.

3) Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberi petunjuk terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yaitu

artikel-artikel dan laporan dari media massa, baik cetak maupun elektronik (surat kabar, jurnal hukum, majalah, dan lain-lain)..

Sumber data dalam penelitian ini adalah *library research* dan *field research*.

a. Library research

Penelitian kepustakaan ini dilakukan di Perpustakaan Universitas Andalas, Perpustakaan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Andalas, Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas.

b. Field research

Penelitian lapangan dilakukan di Kabupaten Pesisir Selatan.

3. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpul data (instrument) menentukan kualitas data dan kualitas data menentukan kualitas penelitian. Oleh karena itu, alat pengumpulan data harus mendapatkan penggarapan yang cermat.⁵⁹ Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara dan studi dokumen.

a. Wawancara

Wawancara yaitu suatu cara mengumpulkan data dengan mengajukan pertanyaan langsung kepada informan, yaitu orang yang ahli atau berwenang dengan masalah tersebut.⁶⁰ Wawancara yang dilakukan adalah wawancara semi terstruktur dengan menggunakan pedoman wawancara dan sikap yang baik untuk mendapatkan

⁵⁹ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 65-66.

⁶⁰ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 225.

informasi sebanyak-banyaknya tanpa mengganggu orang lain yang diwawancarai. Wawancara merupakan alat untuk mengumpulkan data primer. Adapun yang akan penulis wawancarai adalah Kepala BPKPAD Kabupaten Pesisir Selatan serta masyarakat selaku wajib pajak BPHTB.

b. Studi dokumen

Studi dokumen pada penelitian ini meliputi studi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

4. Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum

Penelitian ini menggunakan teknik atau metode pengolahan dan analisis data kualitatif. Secara umum, uraian kegiatan pengolahan dan analisis data meliputi: (1) reduksi data; (2) penyederhanaan dan penyajian data; (3) verifikasi hasil penelitian, serta penarikan kesimpulan. Kegiatan analisis data dilakukan secara simultan dengan proses pengolahan data, bahkan telah dimulai sejak awal pengumpulan data.

Adapun analisis yang digunakan adalah analisis kualitatif, yakni menganalisis data berdasarkan kualitasnya, lalu dideskripsikan dengan menggunakan kata-kata sehingga diperoleh bahasa atau paparan dalam bentuk kalimat yang sistematis dan dapat dimengerti kemudian ditarik suatu kesimpulan. Sebagai penelitian hukum, maka analisis kualitatif yang dipakai adalah analisis kualitatif yang bersifat yuridis. Dengan

demikian, langkah-langkah analisis data di atas hanya merupakan penyederhanaan tahapan pengolahan data.

