

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pasal 1 Ayat 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menegaskan Seluruh bumi, air dan Ruang angkasa termasuk Kekayaan alam terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karena Tuhan Yang Maha Esa adalah Bumi, air dan Ruang Angkasa Bangsa Indonesia merupakan Kekayaan Nasional. Hal ini selaras dengan Falsafah yang dianut dalam Undang-Undang Dasar 1945 yang menentukan bahwa Bumi, air dan Kekayaan alam terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk kemakmuran rakyat sebesar-besarnya.

Dalam pasal 16 Undang-Undang Nomor 05 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria hak-hak atas tanah adalah :

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan
4. Hak Pakai
5. Hak sewa
6. Hak Membuka Tanah
7. Hak memengut hasil hutan
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas ditetapkan dengan Undang-undang serta hak yang sifatnya sementara.

Meningkatnya kegiatan pembangunan disegala bidang, menyebabkan meningkatnya keperluan akan tersedianya Tanah dan atau Bangunan. Sedangkan tanah dan atau bangunan persediannya sangat terbatas. Mengingat pentingnya tanah dan atau bangunan tersebut dalam kehidupan, maka sudah sewajarnya jika orang pribadi atau badan hukum yang mendapatkan Nilai Ekonomis serta manfaat dari tanah dan atau bangunan karena adanya perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dikenakan Pajak oleh Negara. Dan pajak yang dimaksud adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Mengenai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ini dipungut oleh Pemerintah Pusat, namun dengan adanya pembaharuan dalam kebijakan otonomi daerah, pemungutan dan peruntukan BPHTB dialihkan dari pemerintah Pusat ke pemerintah Daerah. Dan awalnya diatur dalam Undang-Undang nomor 21 tahun 1997, tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), kemudian dilakukan perubahan yaitu dengan dikeluarkan Undang-Undang nomor 20 tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-Undang nomor 21 tahun 1997. Setelah dilakukan Pengalihan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari Pajak Pusat Ke Pajak Daerah, maka dikeluarkan Undang-Undang nomor 28 tahun 2009.

Dengan dikeluarkan Undang-Undang nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak daerah dan Restribusi Daerah, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang saat ini dialihkan ke Pemerintah Daerah untuk membuat peraturan khusus yang mengatur tentang Pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Dengan dialihkannya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) keperintah Daerah hal ini berarti bahwa Pemerintah berwenang untuk mengatur prosedur atau tata cara pengenaan Pajak peraturan pemerintah. Substansi yang termuat dalam peraturan pemerintah tersebut antara lain berisi tentang tatacara menghitung besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan atas objek Pajak yang diperolehnya karena Peralihan Hak ¹

Pemerintah Daerah khususnya kota Padang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) diatur dalam Peraturan Daerah kota Padang nomor 1 tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Dalam Peraturan Daerah kota Padang nomor 1 tahun 2011 tentang BPHTB yang dimaksud dengan Pajak Daerah yang selanjutnya disebut Pajak adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan hukum yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Sebagai aturan pelaksana PERDA Kota Padang Nomor 1 tahun 2011, telah diundangkan Peraturan (Perwako) Padang nomor 27 tahun 2016 tentang sistem dan prosedur pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Perwako ditujukan kepada BAPENDA kota Padang sebagai ketentuan operasional dalam menjalankan tugas pokok dan fungsinya.

Pajak merupakan suatu elemen yang sangat penting dalam kelangsungan kehidupan suatu negara, hal ini dikerankan pajak merupakan sumber utama bagi

¹ Muhammad Djafar Saidi, SH, MH, *Pembaruan Hukum Pajak. PT.Rajagrafindo Persada Jakarta 2007, hal 57, 58, 59 dan 60*

pendapatan suatu negara untuk suatu pencapaian kesejahteraan. Tanpa pemungutan Pajak sudah bisa dipastikan bahwa keuangan negara akan lumpuh lebih lebih lagi bagi negara yang sedang membangun seperti Indonesia². Banyak negara, termasuk Indonesia mengadakan penerimaan Pajak sebagai sumber Penerimaan Negara utama³.

Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu pajak onyektif atau pajak kebendaan dimana pajak terutang didasarkan pertama-tama pada apa yang menjadi objek pajak baru kemudian memperhatikan siapa yang menjadi Subjek pajak.⁴ Pemungutan BPHTB dilakukan dengan cara member kepercayaan untuk menghitung sendiri serta membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas tanah dan bangunan (SSB).

Wirawan. B Ilyas dan Richar Burton,⁵ mengatakan bahwa obyek dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang dapat berupa tanah (termasuk tanaman diatasnya), tanah dan bangunan atau bangunan,

Perolehan Hak Atas tanah dan bangunan terjadi karena adanya peralihan hak meliputi peristiwa hukum dan perbuatan hukum yang terjadi antara orang atau badan hukum sebagai subyek hukum yang oleh undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diberikan kewenangan untuk memiliki hak atas tanah dan

² Chaidir Ali, 1993, *Hukum Pajak Elementer*, Eresco Bandung, Hal 16

³ Haulia Rosdiana dan edislamet Eriyanto, 2011, *Panduan Lengkap Tatacara Perpajakan di Indonesia*, Fisimedia, Jakarta, Hal 1

⁴ Marihot Pahala Sihaan, *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan teori dan Praktek*, Edisi I Cet I (Jakarta : PT.Raja Grafindo, 2003).

⁵ Wirawan Bilyas, Richard, *op.cit*, hal 90

bangunan, dan menurut hukum peralihan hak terjadi karena dua hal yaitu hak beralih dan hak dialihkan.

Hak beralih adalah suatu peralihan hak atas tanah dan atau bangunan yang disebabkan oleh orang yang memiliki suatu hak atas tanah atau bangunan meninggal dunia sehingga hak tersebut beralih secara langsung kepada ahli waris. Atau dapat juga dikatakan peralihan hak terjadi dengan tidak sengaja melalui suatu perbuatan melainkan terjadi karena hukum atau dapat juga dikatakan bahwa hak atas tanah atau bangunan beralih karena peristiwa hukum. Sedangkan hak dialihkan adalah suatu peralihan hak atas tanah dan atau bangunan yang dilakukan dengan sengaja sehingga hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain, dengan kata lain peralihan hak terjadi melalui perbuatan hukum tertentu yang dapat berupa jual beli, Pembagian Hak Bersama dan sebagainya⁶

Untuk menentukan apakah suatu perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagai obyek pajak adalah, bahwa peralihan yang terjadi baik karena peristiwa hukum maupun perbuatan hukum, mengakibatkan terjadinya perolehan Hak atas tanah dan bangunan oleh seseorang atau badan hukum secara permanen. Selain itu peralihan hak yang terjadi juga harus sesuai dan tunduk kepada ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia, yaitu dilakukan dengan menggunakan akta autentik, oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang. Selain Peralihan Hak, pemberian Hak juga dikenakan BPHTB.

⁶ Marihot Pahala Sihaan .*Op,Cit*.hal 61

Dalam pelaksanaannya, BPHTB melibatkan banyak pihak terkait seperti Notaris/Pejabat Pembuat akta Tanah, kantor Pertanahan, Pemerintah Daerah (Bapenda) juga lembaga-lembaga yang ada dibawahnya, selain itu peraturan-peraturan yang mendukung pelaksanaan BPHTB juga saling terkait antara satu dengan lainnya. Karena saling keterkaitan tersebut, baik berkaitan peraturan maupun lembaga-lembaganya, maka dalam prakteknya tidak jarang malah menimbulkan masalah.

Salah satu masalah yang sering dibicarakan yang berkaitan dengan pelaksanaan pengenaan BPHTB yang timbul akibat Pembagian Hak Bersama. Pembagian Hak Bersama merupakan obyek dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), hal ini diatur dalam pasal 87 ayat (2) Undang-undang nomor 28 tahun 2009.

Pengertian dari Akta Pembagian Hak Bersama merupakan⁷⁷ “Surat tanda bukti yang dibuat dimuka dan dihadapan PPAT, yang memuat dan mengatur Klausula-klausula atau aturan-aturan tentang hak dan kewajiban antara pemberi hak dengan Penerima Hak, yang berkaitan dengan pemecahan hak atas tanah dan/atau hak milik atas satua rumah susun yang dimiliki secara bersama”

Pengaturan Pembagian Hak Bersama⁸⁸ diatur dalam :

1. Pasal 19 Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang UUPA mengatur pendaftaran dan peralihan Hak atas tanah.
2. Pasal 2 Undang-undang nomor 20 tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-undang nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas

⁷⁷ Teknik Pembuatan akta PPAT *DR.H.SALIM HS,SH.MS hal.224*

⁸⁸ *Ibid* halaman 224-225

Tanah dan Bangunan yang berkaitan dengan objek pajak terhadap peralihan hak atas tanah dan bangunan, salahsatunya yaitu pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan

3. Pasal 31 Ayat 4 dan 5 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah. Pasal 31 Ayat 4 Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 menyatakan :

“Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertiikat, yang diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain”.

Pasal 31 Ayat 5 Peratutan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan

“Mengenai hak atas tanah atau milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama sebagaimana dimaksud Pasal 4 dapat diterbitkan sertifikat sebanyak jumlah pemegang hak bersama yang bersangkutan, yang memuat nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut.

Kedua pasal tersebut mengatur :

- a. Penerbitan satu sertifikat terhadap kepunyaan bersama hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun dan
- b. Penerbitan sertifikat sebanyak jumlah pemegang hak bersama untuk diberikan kepada tiap pemegang hak bersama yang bersangkutan.

Pasal 51 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menyatakan “ Pembagian Hak Bersama atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun menjadi hak masing-masing pemegang Hak Bersama didaftar berdasarkan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut peraturan yang

berlaku yang membuktikan kesepakatan antara pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut”.

Sementara itu penjelasan Pasal 51 ayat 1 disebutkan pada saatnya suatu hak bersama, baik yang diperoleh sebagai warisan maupun sebab lain, perlu dibagi hingga menjadi hak individu. Untuk itu, kesepakatan antara pemegang hak bersama tersebut perlu ditangkan dalam akta PPAT yang akan menjadi dasar bagi pendaftarannya. Dalam pembagian tersebut, tidak harus semua pemegang hak bersama memparoleh bagian. Dalam pembagian harta waris sering kali yang menjdi pemegang hak indiviu hanya sebagian dari keseluruhan penerima warisan, asalkan hal tersebut disepakati oleh seluruh penerima waris sebagai pemegang Hak Bersema”.

Esensi pasal 51, yaitu pendaftaran Hak Bersama harus didasarkan Akta PPAT. Cara Memperoleh Hak Bersama yaitu :

1. Cara warisan

Warisan merupakan harta yang berasal dari pewaris yang diserahkan kepada ahli warisnya. Harta Warisan tercantum atas nama satu orang, sementara ahli warisnya, lebih dari satu orang, maka hak bersama itu, dapat dibagikan kepada yang berhak menerimanya.

2. Cara lainnya yaitu, Jual Beli, Tukar menukar, hibah, dan lelang.

Seperti diketahui perolehan hak atas tanah dan bangunan dapat terjadi melalui perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Perolehan Hak atas tanah dan bangunan melalui pembagian Hak Bersama dikelompokan kepada perolehan hak sebagai perbuatan hukum.

Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas Pembagian Hak Bersama selain diatur dalam Undang-Undang BPHTB Sistem pemungutan Pajak BPHTB pada prinsipnya menganut sistem “ *self assesment* “ yang artinya wajib pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri Pajak yang terutang dengan tidak mendasarkan pada adanya surat ketetapan Pajak. Pelaksanaan pemungutan BPHTB dalam hal ini adalah dilaksanakan oleh Dispenda.

Dilihat dari ketentuan dalam pasal 87 ayat (1), ayat (2) huruf a dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menyebutkan “Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan objek Pajak”. Pasal 87 ayat (2) “Nilai perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam hal a. Jual- beli adalah harga transaksi”. Dalam pasal 87 ayat (3) menyebutkan:

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

Dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah nilai Jual Objek Pajak digunakan sebagai salah satu acuan dalam menentukan Nilai Perolehan Objek Pajak (dalam tulisan ini selanjutnya ditulis NJOP). Berdasarkan peraturan tersebut diatas tampak jelas bahwa Nilai Jual Objek Pajak (dalam tulisan ini selanjutnya ditulis NJOP) mempunyai kedudukan yang sangat penting dan menentukan dalam fungsinya sebagai salah satu variabel penghitungan besarnya PBB terutang maupun BPHTB yang harus dibayar.

Dassollen atau kondisi seharusnya adalah Badan Pendapatan Daerah seharusnya dalam melakukan verifikasi penelitian SSPD berdasarkan nilai NJOP oleh karena dalam Pelaksanaan peralihan hak yang akan dilakukan oleh PPAT terhadap proses Pembagian Hak Bersama para pihak tidak menerima uang/tidak ada transaksi uang. Sedangkan das sein atau kenyataannya adalah dimana dalam penerapannya terjadi kesenjangan antara peraturan dan dengan prakteknya terkait verifikasi penelitian SSPD yang tidak mengatur dasar penilaian nilai harga tanah yang dijadikan obyek transaksi peralihan hak atas tanah sehingga mengakibatkan adanya ketidakpastian hukum mengenai dasar pengenaan berdasarkan NJOP tanah oleh Dinas Pendapatan Daerah. Bahwa harga pasar tanah tetap menjadi dasar dalam penentuan harga oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Padang tentang verifikasi dan hal ini menyebabkan kerancuan terhadap verifikasi dalam proses Peralihan hak akibat Pembagian Hak Bersama dan tentunya hal tersebut menjadi permasalahan bagi para Notaris dan PPAT serta bagi wajib dalam bertransaksi.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan dari uraian pada bagian latar belakang diatas, ada beberapa hal yang dapat dikemukakan permasalahan penelitiannya, antara lain yaitu :

1. Bagaimana Proses pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kota Padang.
2. Bagaimana proses verifikasi harga Tanah dan Bangunan dalam Pemungutan BPHTB terhadap Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) di kota Padang.

3. Bagaimana Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas dan Bangunan (BPHTB) di kota Padang dan ambatan apa yang timbul dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas dan Bangunan (BPHTB) di Kota Padang.

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian sebagaimana dimaksudkan tidak lepas dari permasalahan yang telah dirumuskan, berkaitan dengan itu, maka tujuan penelitiannya antara lain yaitu :

1. Untuk mengetahui bagaimana proses verifikasi harga Tanah dan Bangunan dalam Pemungutan BPHTB terhadap Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) di kota Padang.
2. Untuk Mengetahui apa saja hambatan yang timbul dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas dan Bangunan (BPHTB) di kota Padang.

D. Manfaat Penelitian

Dalam setiap penelitian diharapkan dapat memberikan manfaat, baik manfaat secara teoritis maupun manfaat secara praktis. Manfaat secara teoritis dan praktis adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis⁹

Secara teoritis penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan sumbangan pemikiran dalam bidang ilmu hukum, khususnya dalam praktek kenotariatan yang berhubungan dengan proses SSPD BPHTB,

⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Cetakan 1, PT. Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2004, hal. 66

bagi PPAT dalam pelaksanaan peralihan Hak akibat Pembagian Hak Bersama.

2. Manfaat Praktis ¹⁰

Secara praktis penulisan tesis ini diharapkan :

- a. Bagi rekan mahasiswa hukum, masyarakat, praktisi hukum dan pemerintah diharapkan agar tesis ini dapat menjadi pedoman atau rujukan dalam melakukan penelitian yang berkaitan dengan SSPD BPHTB pada Badan Pendapatan Daerah Kota Padang.
- b. Bagi masyarakat luas diharapkan agar tesis ini dapat memberikan pandangan dan pengetahuan tentang tata cara pengajuan SSPD pada Badan Pendapatan Daerah Kota Padang dan dapat memberikan pengalaman bagi PPAT agar menjalankan tugas dan kewajiban sesuai dengan peraturan perundang-undangan, kode etik profesi PPAT serta menjunjung tinggi harkat dan martabat jabatan PPAT.
- c. Bagi pemerintah dan pembuat undang-undang diharapkan agar tesis ini dapat memberikan masukan untuk menetapkan harga yang diajukan oleh wajib Pajak untuk Verifikasi SSPD BPHTB disesuaikan berdasarkan bentuk transaksi agar terciptanya kepastian harga untuk wajib pajak.
- d. Bagi penulis penelitian ini juga dapat menambah wawasan penulis bagaimana jika nanti dalam pelaksanaan praktek kenotariatan hal tersebut terjadi pada diri penulis sebagai PPAT dan juga sebagai salah

¹⁰ *Ibid*

satu persyaratan untuk memperoleh gelar S2 Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran yang telah dilakukan dan informasi tentang keaslian penelitian, baik dilingkungan Universitas Andalas maupun diluar kelembagaan pendidikan ini, belum terdapatnya suatu karya ilmiah yang sama namun jika terdapat dan dimungkinkan adanya kesamaan, diharapkan penulisan karya ilmiah ini merupakan penyempurnaan dari karya ilmiah sebelumnya. Ada beberapa tesis yang erat kaitannya dengan Peranan verifikasi BPHTB dalam pembuatan akta, antara lain :

1. Riery Adrianti pada tahun 2004, yang berjudul Pemeriksaan “BPHTB dalam Peralihan Hak Atas Tanah melalui Jual Beli di kota Padang”,

Adapun rumusan masalahnya adalah :

- a. Bagaimanakah pelaksanaan Pemeriksaan BPHTB di Kota Padang
 - b. Apa Akibat hukum terhadap hasil pemeriksaan BPHTB yang tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya di kota Padang.
 - c. Apa hambatan dari kegiatan pemeriksaan BPHTB di Kota Padang
2. Ien Zaenab pada tahun 2010 yang berjudul “Peranan Notaris selaku PPAT dalam penerapan sistem Self Assessment pada Pemungutan BPHTB Berkaitan dengan akta yang dibuatnya di wilayah Jakarta Barat”, adapun dengan rumusan masalahnya adalah :

- a. Bagaimana peranan Notaris selaku PPAT dalam Penerapan System Self Assesment pada pemungutan BPHTB berkaitan dengan akta yang dibuatnya.
- b. Hambatan-hambatan apa yang muncul dalam penerapan System Self Assesment pada pemungutan BPHTB oleh Notaris selaku PPAT berkaitan dengan akta yang dibuatnya serta cara mengatasinya.

F. Kerangka Teori

Teori adalah untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala sfesifik atau proses tertentu terjadi, kemudian teori ini harus diuji dengan menghadapkan pada fakta-fakta yang menunjukkan ketidakbenaran, yang kemudian untuk menunjukkan bangunan berpikir yang tersusun sistematis, logis (rasional), empiris (kenyataan) dan juga simbolis, sejalan dengan hal tersebut diatas terdapat beberapa teori yang akan digunakan dalam tulisan ilmiah berupa tesis ini teori tersebut adalah :

1. Teori Efektifitas Hukum

Pengertian efektifitas secara etimologi dapat diartikan dalam bahasa inggris "*effective*" yang telah mengintervensi kedalam bahasa Indonesia dan memiliki makna "berhasil" dalam bahasa Belanda "*effectief*" yang memiliki makna "berhasil guna"¹¹. Menurut kamus besar bahasa Indonesia, efektivitas berasal dari kata efektif yang berarti menimbulkan dampak yang dirasakan, dilihat dan diawasi dengan hasil

¹¹ <http://www.hukum.online.com>, diakses tanggal 2 September 2014.

yang tampak baik dengan kasat mata maupun tidak berdasarkan ketaatan pada aturan¹².

Efektivitas tersebut berarti keberhasilan dari segi tercapai atau tidaknya sasaran atau tujuan yang telah ditetapkan. Jika hasilnya semakin tinggi mendekati sasaran berarti semakin tinggi efektivitasnya.

Keberlakuan hukum secara yuridis memiliki pengertian bahwa hukum mempunyai kelakuan yuridis apabila hukum itu dibentuk berdasarkan dari peraturan perundang-undangan yang mempunyai tingkatan lebih tinggi, serta hukum itu dibentuk berdasarkan dari tata cara yang ditetapkan. Keberlakuan hukum secara sosiologis memiliki pengertian bahwa dalam penerapan hukum itu dapat dipaksakan didalam kehidupan masyarakat oleh penguasa atau kaedah hukum tersebut telah diterima atau diakui oleh masyarakat sebagai peraturan yang harus ditaati. Keberlakuan filosofis atau hal berlakunya secara filosofis memiliki pengertian, bahwa kaedah hukum tersebut sesuai dengan cita-cita hukum. (“*Rechtsidee*”) sebagai nilai positif yang tertinggi misalnya, Pancasila, Masyarakat Adil dan Makmur, dan seterusnya¹³.

Efektivitas menurut Soerjono Sukanto bahwa efektif adalah taraf sejauh mana suatu kelompok dapat mncapai tujuannya. Hukum dapat dikatakan efektif jika terdapat dampak hukum yang positif, pada saat itu

¹² <http://www.hukum.online.com>, diakses tanggal 2 september 2014.

¹³Soerjono Soekanto & Purnadi Purbacaraka, Perihal Kaidah Hukum, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung 1993, hal.88-92.

hukum mencapai sarannya dalam membimbing atau merubah perilaku manusia sehingga menjadi perilaku hukum¹⁴.

Dari beberapa pendapat yang mengemukakan pengertian tentang konsep Efektivitas, maka secara umum, kata “efektivitas menunjukkan keberhasilan dari segi tercapai tidaknya sasaran yang telah ditetapkan, jika hasilnya semakin mendekati sasaran berarti semakin tinggi efektivitasnya”¹⁵.

2. Teori Kepastian Hukum

Hukum menjalankan fungsinya sebagai sarana konservasi kepentingan manusia dalam masyarakat, tujuan hukum mempunyai sasaran yang hendak dicapai yang membagi hak dan kewajiban antara setiap individu didalam masyarakat. Hukum juga memberikan wewenang dan mengatur cara memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum. Dalam konsep negara hukum, kepastian hukum mengutamakan kepastian suatu aturan perundang-undangan dan keadilan dalam setiap kebijakan yang dilakukan oleh pemerintah.

Nilai dasar sebagai salah satu tujuan hukum yakni kepastian hukum yang merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan

¹⁴ Soerjono Soekanto, 1988, Efektivitas Hukum dan Penerapan Sanksi, CV. Ramadja Karya, Bandung, hal.80.

¹⁵ Amirudin dan Zainal asikin, 2004, Pengantar Metode Penelitian Hukum, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal.46-47.

keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau tidak menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontetasi norma, reduksi norma atau distorsi norma.

Kepastian hukum menurut Sudikno Metrokusumo, merupakan syarat yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum yang lebih lanjut diartikan bahwa “kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa seseorang akan memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu¹⁶. Kepastian hukum memiliki arti bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik, kepastian hukum bertujuan menjamin adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang, sehingga aturan-aturan tersebut memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati oleh masyarakat.

Arti kepastian hukum disini adalah adanya melegalkan kepastian hak dan kewajiban. Teori kepastian hukum mengandung dua arti yaitu :

Pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan;
dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena denganadanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja

¹⁶ Sudikno Metrokusumo, 1999, Mengenal Hukum Sebuah Pengantar, Liberty, Yogyakarta, hal.145.

yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu¹⁷.

Tujuan hukum adalah menjaga setiap kepentingan manusia agar tidak diganggu dan terjaminnya kepastian, arti kepastian hukum disini adalah adanya melegalkan kepastian hak dan kewajiban sebagaimana dalam asas dalam negara hukum yang menggunakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara Negara. Pada dasarnya kepastian hukum adalah suatu asas yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan kepatutan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan Negara.

3. Teori Pemungutan Pajak

Filosofi utama yang melandasi pajak ialah peran serta masyarakat dalam pembangunan dan meningkatkan kesejahteraan serta kemakmuran rakyat melalui peningkatan penerimaan Negara dengan cara pengenaan pajak. Pajak merupakan iuran wajib kepada Negara yang didasarkan oleh ketentuan perundang-undangan, sehingga dalam pemungutan serta pembebanan pajak dalam masyarakat dapat dilakukan secara adil. Pemungutan pajak tidak boleh dilakukan secara sewenang-wenang sehingga dalam pemungutan pajak terdapat teori pemungutan pajak yang merupakan suatu kajian untuk membahas permasalahan-permasalahan dalam pemungutan pajak, teori pemungutan pajak digunakan untuk mencari dasar konseptual dalam pemungutan pajak oleh negara, sehingga

¹⁷ Peter Mahmud Marzuki, 2008, Pengantar ilmu Hukum, Kencana Prenada Group, Jakarta, hal.137.

secara teoritis pemungutan pajak yang dilakukan oleh negara dapat dibenarkan baik dipandang secara hukum maupun dipandang dari sisi ilmiah. Oleh karena itu dalam pemungutan pajak tidak boleh berlaku diskriminatif dan harus bersikap adil, keadilan dalam pemungutan pajak haruslah obyektif dan dapat dirasakan secara merata dan mempunyai manfaat bagi kehidupan bernegara, atas dasar itu maka teori pemungutan pajak berfungsi sebagai dasar menyatakan keadilan (*justification*) kepada hak Negara untuk memungut pajak dari rakyatnya¹⁸.

G. Metode Penelitian

Menjelaskan dan menguraikan Metode Pendekatan, Spesifikasi Penelitian, Populasi dan Sampel, Lokasi Penelitian, jenis dan sumber data, pengumpulan Data, metode Pengelolaan dan analisa data, serta Proses kesulitan dalam penelitian.

Melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.¹⁹ Metodologi merupakan suatu unsur mutlak yang harus ada di dalam penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan.²⁰ Metode yang digunakan dalam tesis ini secara keseluruhan dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Bentuk Penelitian

Penelitian karya ilmiah berupa tesis ini, berjenis penelitian hukum bersifat deskriptif yaitu berupa penggambaran hal-hal tertentu yang

¹⁸ Kesit Bambang Prakosa, 2005, Pajak dan Retribusi Daerah, Edisi Revisi, UII Pres Yogyakarta, ha. 5.

¹⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali Pres, Jakarta, 2011, hal. 1

²⁰ Soerjono soekanto, *Op. cit*, hal. 42.

menjadi permasalahan dalam penelitian yaitu Penentuan Nilai Perolehan Tanah Dan Bangunan Dalam Pembuatan APHB Sebagai Dasar Pemungutan BPHTB Di Kota Padang.

2. Pendekatan Masalah

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan secara yuridis empiris sebagai pendekatan utama yaitu penelitian dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau data skunder berkaitan dengan mediasi dan didukung dengan pendekatan yuridis empiris dengan meneliti Pelaksanaan Proses verifikasi BPHTB pada Badan Pendapatan Daerah Kota Padang dan Pembuatan Akta PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah dengan Akta Pembagian Hak Bersama pada Kantor Notaris/PPAT LUSI FATMASARI, SH di Padang.

3. Jenis dan Sumber Data

Untuk pelaksanaan penelitian *Doctrinal (Normative Legal Research)* digunakan jenis data Sekunder, yaitu bahan-bahan hukum terdiri dari :

a. Bahan Hukum Primer

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) ;
- 2) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 5) Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- 6) Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder yang digunakan dalam penelitian ini berupa buku-buku, majalah-majalah hukum, makalah-makalah hukum. Yang pada umumnya merupakan bahan pustaka yang paling umum dibidang Hukum Pertanahan yang relevan dengan permasalahan yang berkaitan dengan syarat kecakapan bertindak, bagi pihak-pihak yang akan melakukan perbuatan hukum perjanjian.

c. Bahan Hukum Tertier

Bahan hukum tertier yang dimaksud dalam penulisan tesis ini yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tertier yang digunakan dalam penelitian ini berupa kamus hukum, ensiklopedi, dan bahan-bahan penunjang

kelengkapan bahan-bahan hukum primer dan sekunder yang relevan dengan permasalahannya.

4. Teknik Analisa Data

Setelah data terkumpul, maka dikelompokkan sesuai dengan pokok permasalahan yang telah dirumuskan kemudian dikumpulkan data-data yang satu dengan menggunakan dalil logika, norma-norma hukum, asas hukum serta teori-teori dan selanjutnya diolah dan disajikan dengan cara deskriptif serta dibahas dengan mempergunakan berbagai teori dan pendapat-pendapat ahli, akhirnya diambil kesimpulan dengan cara deduktif.