

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Suatu objek tanah merupakan sumber daya alam yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Tanah adalah suatu benda yang diciptakan Tuhan sebagai tempat hidup dan berpijak bagi seluruh makhluk dimuka bumi. Oleh karena itu, tanah memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia dan keberadaannya tidak dapat dipisahkan dari manusia.

Tanah memiliki fungsi sosial dan ekonomi yang sangat besar dalam kehidupan manusia. Sebagai bagian dari bumi dan merupakan karunia dari Tuhan Yang Maha Esa, tanah adalah alat untuk pemenuhan kebutuhan papan, lahan, usaha dan tanah juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan, di samping bangunan yang ada di atasnya, juga memberi manfaat ekonomisnya bagi pemiliknya. Oleh karena itu, bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan adalah sepantasnya menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada Negara melalui pembayaran pajak.

Sebagai Negara yang sedang giat menyelenggarakan pembangunan tentunya Pemerintah Indonesia membutuhkan banyak dana untuk membiayai pengeluaran pemerintah, baik untuk menyelenggarakan pemerintahan maupun pembangunan. Banyak cara yang dapat dilakukan Pemerintah untuk menggali sumber penerimaan Negara, salah satunya melalui pemungutan pajak. Pajak

merupakan salah satu sumber pendapatan Negara yang paling besar dan cukup potensial untuk membiayai pembangunan.

Pajak sebagai sumber penerimaan Negara harus menjadi penerimaan utama karena sumber-sumber penerimaan yang lain, selain pajak seperti, pendapatan pengelolaan sumber alam sangat terbatas, bisa berkurang atau bahkan habis. Oleh karena itu, kesadaran rakyat membayar pajak harus ditumbuhkembangkan secara terus menerus agar pajak nantinya sebagai sumber utama untuk membiayai pembangunan.¹

Besarnya peranan yang diberikan oleh pajak sebagai sumber dana dalam Pembangunan Nasional, menyebabkan perlunya penggalian potensi pajak yang ada dalam masyarakat sesuai dengan situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan bangsa ini. Salah satu sumber potensi pajak yang patut digali sesuai dengan situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan pembangunan bangsa Indonesia sekarang ini adalah jenis pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (selanjutnya disebut BPHTB).²

Sesuai dengan ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, bumi,air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya di kuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Tanah sebagai bagian dari bumi merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa serta memiliki fungsi sosial, disamping untuk

¹ Setu Setiawan,2009, *Perpajakan Indonesia Edisi 2009*, UMM Press, Malang, hlm.1

² MARIHOT PAHALA SIAHAAN, 2005, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Teori Dan Praktek Edisi Revisi*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm.6

memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan. Di samping itu, bangunan juga memberi manfaat ekonomi bagi pemiliknya. Oleh karena itu, masyarakat yang ingin memperoleh hak atas tanah dan bangunan, wajib menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada Negara melalui pembayaran pajak, yaitu dengan membayar BPHTB.

Dasar Hukum Pelaksanaan BPHTB adalah Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang berlaku efektif tanggal 1 Juli 1998.³ Pada tahun 2000, dilakukannya penyempurnaan terhadap Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang- undang Nomor 21 Tahun1997.

Pada tanggal 15 September 2009, dikeluarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (selanjutnya disebut UU PDRD 2009), yang mengamanatkan bahwa sejak tanggal 1 Januari 2011, BPHTB diatur dalam peraturan Daerah masing-masing Daerah Kabupaten/Kota. Pasal 2 ayat (2) huruf k UU PDRD 2009 menentukan pengelolaan BPHTB menjadi kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota.

³ Atep Adya Barata, 2003, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Menghitung Objek Dan Cara Pengajuan Keberatan Pajak*, PT Alex Media Komputindo, Jakarta, hlm.3

Sejak dikeluarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah serta Peraturan Dirjen Pajak Nomor: PER-47/PJ/2010 tertanggal 22 Oktober 2010, maka mulai 1 Januari 2011 BPHTB berubah menjadi Pajak Daerah. BPHTB bukan merupakan pajak pusat melainkan menjadi pajak daerah, yang wewenang pungutannya tidak berada pada Pemerintah Pusat melainkan pada Pemerintah Daerah. Namun dalam Pasal 95 ayat (1) UU PDRD 2009, disebutkan bahwa pajak harus ditetapkan terlebih dahulu dengan Peraturan Daerah (selanjutnya disebut Perda), Selanjutnya berdasarkan Pasal 182 angka 2 Ketentuan Penutup UU PDRD 2009, persiapan peralihan kewenangan pemungutan dan pengelolaan BPHTB berupa Perda, kelengkapan administrasi dan aparatur harus disiapkan selama 1 (satu) tahun setelah UU PDRD 2009 ini berlaku, yaitu pada 1 (satu) Januari Tahun 2010. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka pada 1 Januari 2011 pelaksanaan pemungutan dan pengelolaan BPHTB sudah dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota. Oleh sebab itu, Pemerintah Daerah harus terlebih dahulu memiliki Perda yang mengatur tentang BPHTB, Jika tidak memiliki Perda maka Pemerintah Daerah tidak boleh memungut BPHTB

Dalam hal ini, Pemerintah Pusat tidak lagi mempunyai kewenangan memungut BPHTB, di sisi lain Pemerintah Daerah tidak boleh memungut BPHTB sebelum menetapkan Perda. Tidak dapat dipungutnya BPHTB, maka dapat dipastikan tidak dapat melakukan peralihan hak atas tanah, karena Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) hanya dapat

menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak. Jadi dengan tidak adanya Perda maka tentunya sudah tidak ada lagi kewajiban PPAT dalam melaksanakan pemungutan BPHTB dan menandatangani Akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan. Dan Kantor Pertanahan pun tidak mau menerbitkan Sertifikat Hak Atas Tanah, karena salah satu syarat pendaftaran hak atas tanah atau peralihan hak atas tanah adalah Wajib Pajak telah menyerahkan bukti pembayaran pajak.⁴

Pengalihan kewenangan pemungutan dan pengelolaan BPHTB akan berdampak pada peningkatan Pendapatan Asli Daerah, karena pendapatan dari pajak daerah merupakan sumber terbesar Pendapatan Asli Daerah bagi Pemerintah Kabupaten atau Kota di Indonesia. Semakin besar Pendapatan Asli Daerah suatu daerah, maka berimplikasi positif terhadap kemajuan dan percepatan pembangunan suatu daerah yang akhirnya digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.⁵ Dengan masuknya BPHTB menjadi pajak daerah maka pemerintah daerah akan menerima 100 persen hasil dari pemungutan BPHTB yang Pemerintah Daerah lakukan. Berbeda dengan sebelumnya dimana hasil pemungutan BPHTB dibagi dengan Pemerintah Pusat.

Pemberlakuan UU PDRD 2009 selain berdampak pada pendapatan

⁴ Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, Pasal 91 ayat (3)

⁵ Zulkarnain Karim, 2012, "*Pengalihan Dan Pengelolaan PBB Dan BPHTB*",
<http://www.jawapost.com, di> akses pada tanggal 1 Maret 2012

daerah disinyalir akan menimbulkan beberapa dampak yuridis terhadap pemungutan- pemungutan pajak-pajak daerah ditingkat Provinsi dan Kabupaten/Kota di seluruh wilayah Indonesia. Dampak yuridis tersebut setidaknya terhadap produk-produk hukum daerah yang mengatur tentang pajak-pajak daerah, peralihan kewenangan memungut, penyiapan sumber daya manusia, peralihan berkas-berkas mengenai berkas pelayanan dan berkas-berkas lain yang terkait.

Pemungutan BPHTB dilakukan dengan cara *Self Assessment*. Dalam sistem ini Wajib Pajak diberi wewenang dan kepercayaan untuk menghitung sendiri, membayar serta melaporkan pajak yang terutang atau yang harus dibayar dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD- BPHTB).

Pelaksanaan BPHTB melibatkan banyak pihak yang terkait seperti Kantor Pertanahan, PPAT/Notaris, Bank, Pemerintah Daerah, termasuk lembaga-lembaga yang ada di bawahnya. Selain itu, peraturan-peraturan yang mendukung pelaksanaan BPHTB juga saling terkait antar satu dengan lainnya. Oleh karena itu, dalam prakteknya tidak jarang menimbulkan masalah.

Dalam pelaksanaan pembayaran BPHTB, salah satu pejabat yang mempunyai peranan yang sangat besar dalam membantu tugas kantor Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (selanjutnya di sebut DPPKAD) guna mengamankan penerimaan daerah dari sektor pajak yaitu PPAT. PPAT mempunyai peranan penting dalam membantu tugas instansi

tersebut. Hal ini bisa terlihat dari isi pasal 92 ayat (1) UU PDRD 2009 yang berbunyi: “Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak”⁶ Jadi Pejabat Pembuat Akta Tanah berperan besar karena mereka ditugaskan untuk memeriksa telah dibayarkannya BPHTB sebelum membuat Akta. Di dalam praktek khususnya di Kabupaten Kudus, karena ketidakpahaman mengenai tata cara pengisian, penghitungan, dan cara pembayaran BPHTB maka masyarakat yang bersangkutan sering menitipkan kepada PPAT.

Seorang Pejabat Umum dalam hal ini adalah PPAT dalam melakukan pekerjaannya sebagai pembuat Akta, tidak lepas dari perpajakan, yang secara langsung berhadapan dengan calon wajib pajak, jadi sudah sepantasnya pejabat tersebut berperan serta untuk memberikan himbauan kepada calon wajib pajak tersebut untuk menyelesaikan kewajibannya membayar pajak. Dalam prakteknya BPHTB) adalah pajak yang terkait langsung dengan tugas dan pekerjaan PPAT. Hal ini terkait dengan proses pembuatan Akta antara lain Jual Beli, Hibah, Tukar Menukar, pemasukan dalam Perusahaan. Pelaksanaan pungutan BPHTB menjadi sangat penting ketika akan melakukan transaksi peralihan hak atas tanah. Namun di dalam UU PDRD 2009 disebutkan bahwa pungutan BPHTB berdasarkan Perda. Oleh sebab itu maka

⁶ Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, Pasal 91 ayat (1)

ada atau tidak adanya Perda, menentukan apakah pungutan BPHTB dapat dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah, dalam hal ini Kantor DPPKAD yang mempunyai wewenang dalam pemungutan pajak.

Sementara itu, Kabupaten Kudus merupakan salah satu kabupaten yang telah memiliki perda yang mengatur tentang BPHTB yang disesuaikan dengan Undang- Undang Nomor 28 Tahun 2009, yakni Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (selanjutnya disebut Perda Nomor 13 Tahun 2010). Perda tentang BPHTB telah diundangkan pada tanggal 13 Oktober 2010, jadi diundangkan sebelum tenggang waktu persiapan pengalihan kewenangan pemungutan BPHTB yang berakhir sampai tanggal 31 Desember 2010. Dengan demikian Kabupaten Kudus menjadi Kabupaten yang tidak akan kehilangan potensi pendapatan daerah yang diperoleh dari BPHTB.

Hambatan –hambatan mengenai tentang Peranan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembayaran Pajak atas Transaksi Jual Beli atas Tanah dan/atau bangunan yang ada selama ini yaitu masih minimnya pengetahuan masyarakat terhadap BPHTB yang rendah. Kondisi masyarakat kita yang masih belum mengerti dengan kewajibannya untuk membayar pajak dengan benar dan jujur, hal ini menjadi hambatan tersendiri bagi PPAT dalam melaksanakan kewajiban untuk mengawasi pembayaran BPHTB. Masyarakat beranggapan bahwa untuk kewajiban mereka dalam membayar pajak sudah cukup dengan membayar Pajak

Bumi dan Bangunan. Masyarakat juga merasa keberatan untuk membayar pajak BPHTB dengan tarif sebesar 5% dari nilai transaksi setelah dikurangi dengan nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak. Pembayaran BPHTB tersebut dirasakan sangat tinggi dan memberatkan. Keluhan inilah yang selalu dihadapi oleh PPAT. Meskipun demikian PPAT tidak pernah bosan untuk memberikan penjelasan kepada masyarakat khususnya para pihak yang melakukan transaksi. PPAT dalam memberikan penjelasan atas akta itu sendiri juga memberikan penjelasan atas kewajiban pembayaran BPHTB serta bagaimana cara menghitung dan melaporkan ke Kantor Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) kabupaten Kudus Pada umumnya pihak pembeli menyerahkan semua pengurusannya kepada PPAT berikut uang untuk pembayaran BPHTB.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dalam rangka penulisan tesis ini, penulis mencoba untuk meneliti, dan menganalisa lebih mendalam tentang aspek hukum yang timbul karena pengalihan wewenang pengelolaan BPHTB dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah, terutama yang terkait dengan PPAT dalam pelaksanaan BPHTB setelah berlakunya UU PDRD 2009, dengan mengambil judul: “Peranan Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembayaran pajak atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di Kabupaten kudus.”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut

1. Apa Peranan Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembayaran Pajak atas Transaksi Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan di Kabupaten kudas?
2. Apa hambatan-hambatan dan Solusi-Solusi Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembayaran Pajak atas Transaksi Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan di Kabupaten kudas?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang diharapkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui Peran Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembayaran Pajak atas Transaksi Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan di Kabupaten kudas.
2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan dan solusi bagi Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembayaran Pajak atas Transaksi Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan di Kabupaten kudas.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dari hasil penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi perkembangan ilmu hukum, hasil penelitian ini bermanfaat dalam memberikan bahan masukan dan sumbangan pemikiran dibidang Hukum

Pertanahan pada umumnya, dan hukum perpajakan pada khususnya.

2. Bagi wajib pajak, Notaris/PPAT dan Pemerintah diharapkan dapat memberikan masukan untuk pelaksanaan pembayaran BPHTB atas peralihan hak atas tanah dan bangunan yang dimiliki sehingga pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kabupaten Kudus dapat berjalan dengan maksimal.

E. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori

1. Kerangka Konseptual

a. Pemungutan

Pemungutan adalah proses atau cara perbuatan memungut atau mengambil.⁷ Menurut Liberti Pandiangan, pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan subjek pajak atau retribusi, penentuan besarnya pajak atau retribusi yang terutang sampai kegiatan penagihan pajak atau retribusi kepada wajib pajak atau wajib retribusi serta pengawasan penyetorannya. dengan tujuan yang ditentukan oleh individu yang diberikan kewenangan untuk hal tersebut.

b. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 41 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

⁷ Ibid

1. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer, meliputi :
 - a) Buku-buku mengenai perpajakan, buku tentang Metodologi Penelitian dan Penulisan Karya Ilmiah, buku teori dan asas hukum perpajakan. Selain itu, dalam penulisan tesis ini juga digunakan Kamus Besar Bahasa Indonesia;
 - b) Makalah dan Artikel, meliputi makalah tentang pokok-pokok pikiran mengenai perpajakan.
2. Bahan Hukum Tersier adalah bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dengan memberikan pemahaman dan pengertian atas bahan hukum lainnya.
 - a. Sumber Data
 - a) Penelitian Lapangan

Data yang dikumpulkan dalam penelitian lapangan adalah data primer berupa hasil wawancara dengan, para responden yang menjadi subjek, yaitu mengenai Peranan Notaris/PPAT dalam pemungutan BPHTB di Kota Kudus .
 - b) Penelitian kepustakaan

Buku-buku mengenai perpajakan, buku tentang metodologi penelitian dan penulisan karya ilmiah, buku teori dan asas hukum perpajakan. Selain itu, dalam penulisan tesis ini juga digunakan Kamus Besar Bahasa Indonesia, makalah dan artikel, yang meliputi

makalah tentang pokok-pokok pikiran mengenai perpajakan.

c) Teknik Pengumpulan Data

1. Wawancara

Dalam penelitian ini, wawancara dilakukan terhadap para responden yang dilakukan secara semi terstruktur, langsung bebas terpimpin, yang disesuaikan dengan situasi pada saat wawancara dilakukan yaitu antara lain terhadap Notaris/PPAT, Wajib Pajak BPHTB Kota Kudus terhadap pemungutan BPHTB di Kota Kudus .

2. Studi Dokumen

Studi dokumentasi atau biasa disebut kajian dokumen merupakan teknik pengumpulan data yang tidak langsung ditujukan kepada subjek penelitian dalam rangka memperoleh informasi terkait objek penelitian. Dalam studi dokumentasi, peneliti biasanya melakukan penelusuran data historis objek penelitian serta melihat sejauhmana proses yang berjalan telah terdokumentasikan dengan baik. Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi dokumen pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.⁸

⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 1984, hal.6.

2. Kerangka Teori

Teori merupakan hal yang dapat dijadikan landasan terhadap fakta-fakta yang dihadapkan, sehingga terlihatlah benar atau tidaknya suatu permasalahan. Komunitas perkembangan ilmu hukum selain tergantung kepada metodologi aktifitas penelitian dan imajinasi sosial dengan ditentukan oleh teori. Kerangka teori merupakan landasan dari teori atau dukungan teori dalam membangun atau memperkuat kebenaran dari permasalahan yang dianalisis. Kerangka teori yang dimaksud adalah kerangka pemikiran atau butir pendapat tesis sebagai pegangan baik distujui atau tidak disetujuinya:⁷

a. Teori Penegakan Hukum

Menurut *Lawrence Meir Friedman* berhasil atau tidaknya Penegakan hukum bergantung pada: substansi hukum, struktur hukum/pranata hukum dan budaya hukum.⁹ Teori *Friedman* tersebut dapat dijadikan patokan dalam mengukur proses penegakan hukum

Substansi Hukum dalam Teori *Lawrence Meir Friedman* disebut sebagai sistem substansi yang menentukan bisa atau tidaknya hukum itu dilaksanakan. Substansi juga berarti produk yang dihasilkan oleh orang yang berada dalam sistem hukum yang mencakup keputusan yang mereka keluarkan, aturan baru yang mereka susun. Substansi juga mencakup hukum yang hidup (*living law*), bukan hanya aturan yang ada dalam kitab

⁹ Lawrence M Friedman "American Law: as an Introduction", dalam Ade Maman, Suherman, *Pengantar Perbandingan Sistem Hukum: Civil Law, Common Law, Hukum Islam*, Jakarta: Rajawali Pers, 2008, hlm.11

undang-undang (*law books*).

Struktur Hukum/Pranata Hukum: Dalam teori *Lawrence Meir Friedman*, hal ini disebut sebagai sistem struktural yang menentukan bisa atau tidaknya hukum itu dilaksanakan dengan baik. Kewenangan lembaga penegakan hukum dijamin oleh undang-undang. Sehingga dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya terlepas dari pengaruh kekuasaan pemerintah dan pengaruh-pengaruh lain. Hukum tidak dapat berjalan atau tegak bila tidak ada aparat penegak hukum yang kredibilitas, kompeten dan independen. Seberapa bagusny suatu peraturan perundang-undangan bila tidak didukung dengan aparat penegakan hukum yang baik maka keadilan hanya angan-angan.

Budaya Hukum/Kultur Hukum: Kultur Hukum menurut *Lawrence Meir Friedman* adalah sikap manusia terhadap hukum dan sistem hukum, kepercayaan, nilai, pemikiran, serta harapannya. Kultur hukum adalah suasana pemikiran sosial dan kekuatan sosial yang menentukan bagaimana hukum digunakan, dihindari atau disalahgunakan. Budaya hukum erat kaitannya dengan kesadaran hukum masyarakat. Semakin tinggi kesadaran hukum masyarakat maka akan tercipta budaya hukum yang baik dan dapat merubah pola pikir masyarakat mengenai hukum selama ini. Secara sederhana, tingkat kepatuhan masyarakat terhadap hukum merupakan salah satu indikator berfungsinya hukum.

Baik substansi hukum, struktur hukum maupun budaya hukum saling

keterkaitan antara satu dengan yang lain dan tidak dapat dipisahkan. Dalam pelaksanaannya diantara ketiganya harus tercipta hubungan yang saling mendukung agar tercipta pola hidup aman, tertib, tentram dan damai.

Selanjutnya teori penegakan hukum juga dikemukakan oleh Soerjono Soekanto yang menyatakan bahwa arti penegakan hukum terletak pada kegiatan menyeraskan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan di dalam kaidah-kaidah yang mantap dan menegawantah dan sikap tindak sebagai rangkaian penjabaran nilai tahap akhir, untuk menciptakan, memelihara, dan mempertahankan memelihara, dan mempertahankan kedamaian pergaulan hidup.¹⁰ Salah satu elemen yang penting dari penegakan hukum adalah Undang-Undang atau peraturan yang dibuat oleh penguasa.

Menurut Soerjono Soekanto, ada lima hal yang mempengaruhi efektifitas atau tidaknya penegakan hukum, yaitu:

- Faktor hukum atau peraturan itu sendiri

Hukum atau peraturan itu bisa menjadi faktor yang mempengaruhi efektif atau tidaknya penegakan hukum karena kemungkinan terjadinya ketidakcocokan dalam peraturan perundang-undangan dengan hukum tidak tertulis.

- Faktor penegakan hukum

yaitu pihak-pihak yang membentuk dan menerapkan peraturan perundang- undangan seperti instansi pemerintahan yang terkait dan

¹⁰ Soejono Soekanto, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers, 2012, hlm.5

sebagainya. Jika hukumnya baik tetapi mental dan penegak hukum belum mantap, maka bisa menyebabkan terjadinya gangguan dalam sistem hukum tersebut

- Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum
Kalau hukumnya baik, mental penegakan hukumnya juga baik tetapi sarana yang mendukung penegakan hukum kurang memadai, maka hukum bisa saja tidak berjalan sesuai rencana
- Faktor masyarakat
Faktor masyarakat yang dimaksud adalah bagaimana kesadaran masyarakat akan hukum yang berlaku
- Faktor kebudayaan
Faktor kebudayaan maksudnya adalah bagaimana hukum yang ada bisa masuk ke dalam dan menyatu dengan kebudayaan yang ada, sehingga semua upaya penegakan hukum yang dicita-citakan dapat tercapai.¹¹

Kelima faktor tersebut saling berkaitan dengan eratnya, oleh karena merupakan esensi dari penegakan hukum, juga merupakan tolak ukur dari pada efektivitas penegakan hukum. Istilah penegakan hukum yang sering kali digunakan untuk menerjemahkan istilah *law and enforcement* yang merupakan serangkaian upaya, proses, dan aktifitas untuk menjadikan hukum berlaku sebagai mana seharusnya.

Menurut Satjipto Rahardjo, penegakan hukum adalah suatu proses untuk

¹¹ *Ibid*, hlm.8

mewujudkan, keinginan-keinginan hukum menjadi kenyataan. Keinginan-keinginan hukum dalam hal ini tidak lain adalah fikiran-fikiran badan pembuat undang-undang yang dirumuskan dalam peraturan-peraturan hukum tersebut.¹²

Dalam bidang hukum pajak, penegakan hukum juga harus berkaitan dengan cita-cita dasar pembentukan serangkaian ketentuan di bidang pajak. Penegakan hukum pajak bukan hanya diartikan sebagai tindakan memaksa orang atau pihak yang tidak mentaati ketentuan yang berlaku untuk mentaati peraturan tersebut, dimana hal ini lebih bersifat represif. “Penegakan hukum dibidang perpajakan dalam arti luas juga mencakup sosialisasi, penyuluhan dan pendidikan pajak bagi masyarakat yang merupakan hal yang tidak terpisahkan dari penegakan hukum pajak”.¹³

Penegakan hukum pajak dilakukan oleh fiskus. Dalam hal ini, yang melakukan penegakan hukum adalah jajaran Direktorat Jenderal (Dirjen) Pajak. Dalam penegakan hukum pajak digunakan sanksi administrasi.

b. Teori Keadilan

Tujuan hukum selain kemanfaatan dan kepastian hukum adalah keadilan, keadilan bisa diartikan sebagai perbuatan yang bersifat adil atau perbuatan yang tidak memihak.

¹² Satjipto Rahardjo, *Masalah Menegakan Hukum, Suatu Tinjauan Sosiologis*, Bandung: Sinar Baru, 1984, hlm.24

¹³ Y. Sripudiyatmoko, *Penegakan dan Perlindungan Hukum di Bidang Pajak*, Jakarta: Salemba Empat, 2007, hlm.18

Terdapat beberapa teori tentang keadilan, teori-teori tersebut menyangkut hak dan kebebasan, peluang kekuasaan, pendapatan dan kemakmuran. Aristoteles membagi keadilan menjadi 2 (dua) macam, keadilan “*distributief*” dan keadilan “*commutatief*”. Keadilan distributief memberikan kepada tiap orang porsi menurut prestasinya. Keadilan commutatief memberikan sama banyaknya kepada setiap orang tapamembeda-bedakan prestasinya dalam hal ini berkaitan dengan peranan tukar menukar barang dan jasa.¹⁴

c. Teori Perpajakan

Terdapat bermacam-macam batasan atau definisi tentang pajak yang dikemukakan oleh para ahli diantaranya adalah menurut pendapat P.J.A Adriani yang mengatakan bahwa¹⁵

“Pajak adalah iuran masyarakat kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan umum (Undang-Undang) dengan tidak mendapat prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan”.

Selanjutnya menurut Rochmat Soemitro, pemahaman pajak dari perspektif hukum bahwa:¹⁶

“merupakan suatu perikatan yang timbul karena adanya undang-undang yang menyebabkan timbulnya kewajiban warga negara untuk menyetorkan sejumlah penghasilan tertentu kepada negara, negara mempunyai kekuatan untuk memaksa dan uang pajak tersebut harus dipergunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan.

¹⁴ L.J. Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita cetakan 26, Jakarta, 1996, hal. 11-12

¹⁵ Rochmat Soemitro, *Pajak dan Pembangunan*, Edisi ke 2, Bandung, Enresco, 1988, hlm.15 hlm.16

¹⁶ *Ibid*, Hal 48

Berdasarkan pendekatan hukum ini memperlihatkan bahwa pajak yang dipungut harus berdasarkan Undang-Undang sehingga menjamin adanya kepastian hukum, baik bagi fiskus sebagai pengumpul pajak maupun wajib pajak sebagai pembayar pajak. Sedangkan menurut Sommerfeld Ray M, Anderson Herschel M., dan Brock Horace R. Pajak adalah:¹⁷

“Suatu pengalihan sumber dari sektor swasta ke sektor pemerintah, bukan akibat pelanggaran hukum, namun wajib dilaksanakan, berdasarkan ketentuan yang ditetapkan lebih dahulu, tanpa mendapat imbalan yang langsung dan proporsional, agar pemerintah dapat melaksanakan tugas-tugasnya untuk menjalankan pemerintahan”.

Menurut Pasal 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan adalah:

"Kontribusi wajib 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”.

Pajak dari perspektif ekonomi dipahami sebagai beralihnya sumber daya dari sektor privat kepada sektor publik. Pemahaman ini memberikan gambaran bahwa adanya pajak menyebabkan dua situasi menjadi berubah. Pertama, berkurangnya kemampuan individu dalam menguasai sumber daya untuk kepentingan penguasaan barang dan jasa. Kedua, bertambahnya kemampuan keuangan negara dalam penyediaan barang dan jasa publik

¹⁷ Rochmat Soemitro, *Op.Cit.* hlm.20

yang merupakan kebutuhan masyarakat.

Berdasarkan berbagai definisi yang diberikan terhadap pajak baik pengertian secara ekonomis (pajak sebagai pengalihan sumber dari sektor swasta ke sektor pemerintah) atau pengertian secara yuridis (pajak adalah iuran yang dapat dipaksakan) dapat ditarik kesimpulan tentang ciri-ciri yang melekat pada pengertian pajak antara lain sebagai berikut:

1. Pajak dipungut oleh negara baik oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah berdasarkan atas Undang-Undang serta aturan pelaksanaannya; Pemungutan pajak mengisyaratkan adanya alih dana (sumber daya) dari sektor swasta (wajib pajak membayar pajak) ke sektor negara (pemungut pajak/administrator pajak);
2. Pemungutan pajak diperuntukkan bagi keperluan pembiayaan umum pemerintah dalam rangka menjalankan fungsi pemerintahan, baik rutin maupun pembangunan;
3. Tidak dapat ditunjukkan adanya imbalan (kontraprestasi) individual oleh pemerintah terhadap pembayaran pajak yang dilakukan oleh para wajib pajak;
4. Selain fungsi *budgeter* (anggaran) yaitu fungsi mengisi kas negara/ anggaran negara yang diperlukan untuk menutup pembiayaan penyelenggaraan pemerintahan, pajak juga berfungsi sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan negara dalam lapangan ekonomi dan sosial (fungsi mengatur/ regulative);
5. Penegakan hukum tidak hanya diartikan sebagai tindakan memaksa orang atau pihak yang tidak mentaati ketentuan yang berlaku untuk mentaati peraturan tersebut, dimana hal ini lebih bersifat represif. Penegakan hukum juga dapat diartikan sebagai kemungkinan untuk mempengaruhi orang atau berbagai pihak yang terkait dengan pelaksanaan ketentuan hukum, sehingga hukum tersebut dapat berlaku

sebagaimana adanya dan sebagaimana mestinya. Kalau arti yang terakhir ini dimasukkan sebagai bagian dari pengertian penegakan hukum, maka sosialisasi, penyuluhan dan pendidikan pajak bagi masyarakat seharusnya menjadi hal yang tidak terpisahkan dari penegakan hukum dalam arti luas di bidang pajak.

Adam Smith melancarkan ajarannya sebagai asas pemungutan pajak yang dinamainya "*The Four Maxims*" dengan uraiannya sebagai berikut:¹⁸

1. Pembagian tekanan pajak di antara subyek pajak masing-masing hendaknya dilakukan seimbang dengan kemampuannya, yaitu seimbang dengan penghasilan yang dinikmatinya masing-masing, di bawah perlindungan pemerintah (asas pembagian/asas kepentingan). Dalam asas "*equality*" ini tidak diperbolehkan suatu negara mengadakan diskriminasi di antara sesama wajib pajak. Dalam keadaan yang sama, para wajib pajak harus dikenakan pajak yang sama pula;
2. Pajak yang harus dibayar oleh seseorang harus terang (*certain*) dan tidak mengenal kompromis (*not arbitrary*). Dalam asas "*certainty*" ini, kepastian hukum yang dipentingkan adalah yang mengenai subyek, objek, besarnya pajak, dan juga ketentuan mengenai waktu pembayarannya;
3. "*Every tax ought to be levied at the time, or in the manner, in which it is most likely to be convenient for the contributor to pay it.*" Teknik pemungutan pajak yang dianjurkan ini (yang juga disebut "*convenience of payment*", menetapkan

¹⁸ Adam Smith *An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations* (terkenal dengan nama *Wealth of Nations*) dalam Erly Suandi, *Op.Cit*, hlm.27-28.

bahwa pajak hendaknya dipungut pada saatyang paling baik bagi para wajib pajak, yaitu saat sedekat-dekatnya dengan detik diterimanya penghasilan yang bersangkutan;

4. *"Every tax ought to be so contrived as both to take out and to keep outof the pockets of the people as little as possible over and above what itbrings into the public treasury of the State."* Asas efisiensi inimenetapkan bahwa pemungutan pajak hendaknya dilakukan sehemat-hematnya; jangan sekali-kali biaya pemungutan melebihi pemasukan pajaknya.

Selanjutnya menurut *Hofstra* dalam mengemukakan pendapatnya mengenai: *"The Four Maxims"* dari Adam Smith ini mengatakan bahwa dalam *"formulasi klasik dari teori tentang pajak"* itu terlihat adanya kepincangan dalam tubuh asas-asas tersebut, di samping kenyataan, bahwa cara perumusan Maxim pertama dirasakannya kurang tandas dan tuntas (*exact*). Misalnya: Oleh Adam Smith diwariskan kepada generasi penerusnya suatu persoalan penting, yaitu: Apa sajakah yang dapat dipakai sebagai ukuran untuk mengukur *"equality"* tersebut ? Namun demikian, ungkapan (Adam Smith) itu merupakan sesuatu yang merumuskan suatu asas pemungutan pajak yang dalam prinsip diikuti oleh para sarjana (pengikutnya) sepanjang masa.¹⁹

Pada umumnya dalam hukum pajak, oleh sarjana-sarjana setelah (mangkatnya) Adam Smith, selain asas keadilan (yang tercakup dalam kategori

¹⁹ www.hukumpositif.com, diakses pada tanggal 17 Agustus 2017, pukul 16.00

besar di bawah nama "asas menurut falsafah hukum"), juga diajarkan asas-asas lain yang tidak kurang pentingnya untuk mendapatkan perhatian penuh, yaitu asas yuridis, asas ekonomis, dan asas finansial. Sebagaimana tercantum di dalam "*The Four Maxims*" yaitu: asas keadilan dalam maxim pertama asas yuridis dalam maxim ke-2, sedangkan asas ekonomis dan finansial masing-masing dalam maxim ke-3 dan ke-4.²⁰

Nilai-nilai filosofis yang mendasari tata cara pemungutan pajak oleh negara kepada rakyat, merupakan hal yang penting untuk mengetahui keabsahan dari kegiatan pemungutan pajak. Oleh karena itu, dalam hal ini bermaksud menguraikan beberapa teori yang mendasari tata cara pemungutan pajak, seperti teori kewajiban pajak mutlak (teori bakti), teori gaya beli dan teori gaya pikul.

a. Teori Kewajiban Pajak Mutlak (Teori Bakti), yaitu teori yang berbeda dari teori sebelumnya yang tidak mengutamakan kepentingan-kepentingan negara di atas kepentingan warganya, maka teori berdasarkan atas paham *Organische Staatsleer* bahwa negara mempunyai hak mutlak untuk memungut pajak dan telah diakui sejak berabad-abad yang lalu bahwa sebagai tanda bukti bakti kepada negara maka orang mempunyai kewajiban untuk membayar pajak. Menurut Van den Berge, menyatakan bahwa: Negara sebagai *groepsverband* (organisasi dari golongan) dengan memerhatikan syarat-syarat keadilan, bertugas menyelenggarakan kepentingan umum dan karenanya dapat dan harus mengambil tindakan-tindakan yang diperlukannya, termasuk juga

²⁰ *Ibid*

tindakan dalam pajak. Sehingga dasar hukum pajak terletak dalam hubungan rakyat dengan negara yang memungut pajak.²¹

- b. Teori Gaya Beli, yaitu teori yang lebih modern, karena tidak mempersoalkan asal mulanya negara memungut pajak, melainkan hanya melihat kepada efeknya, dan memandang efek yang baik itu sebagai dasar keadilannya. Menurut teori ini seperti halnya pompa, yaitu mengambil daya beli dari rumah tangga dalam masyarakat untuk rumah tangga negara, dan kemudian menyalurkannya kembali ke masyarakat dengan maksud untuk memelihara hidup masyarakat dan untuk membawanya ke arah tertentu.²² Teori ini mengajarkan, bahwa penyelenggaraan kepentingan masyarakat inilah yang dapat dianggap sebagai dasar keadilan pemungutan pajak, bukan kepentingan individu dan pula bukan kepentingan negara, tetapi kepentingan masyarakat yang meliputi keduanya. Sehingga teori ini menitik beratkan ajaran kepada fungsi kedua dari pemungutan pajak, yaitu fungsi mengatur.
- c. Teori Gaya Pikul, yaitu teori yang menganggap bahwa dasar keadilan pemungutan pajak terletak dalam jasa-jasa yang diberikan oleh negara kepada warganya, seperti perlindungan atas jiwa dan harta bendanya. Untuk keperluan ini diperlukan biaya yang dipikulkan oleh seluruh orang yang menikmati perlindungan itu, yaitu dalam bentuk pajak. Menurut Sinninghe Damste, menjelaskan bahwa, selain dari gaya pikul juga harus pula diperhatikan kepentingan-kepentingan yang lain dari wajib pajak.

²¹ Erly Suandi, *Op.Cit*, hlm.28-30

²² www.hukumpositif.com, diakses pada tanggal 17 Agustus 2016, pukul 16.20

Menurut de Langen, menjelaskan bahwa:²³

“ *Asas gaya pikul hingga kini masih tetap merupakan asas yang terpenting dalam hukum pajak, walaupun tidak disangkal bahwa ada asas lain yang juga menduduki tempat pertama, seperti asas perolehan utama dan asas kenikmatan, bahwa pajak dapat dipungut seimbang dengan jasa-jasa pemerintah yang telah dinikmati oleh wajib pajak seperti dalam jual beli, bahwa membayar sesuatu seimbang dengan apa yang diperolehnya.*

Sistem pemungutan pajak dapat dibagi menjadi 4 macam yaitu :

1. *Official Assessment system* adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pemungut pajak (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang harus dibayar (pajak yang terutang) oleh seseorang. Dengan sistem ini masyarakat/wajib pajak bersifat pasif dan menunggu dikeluarkannya suatu ketetapan pajak oleh fiskus. Besarnya utang pajak seseorang baru diketahui setelah adanya surat ketetapan pajak.
2. *Semiself Assessment System* adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang pada fiskus dan wajib pajak untuk menentukan besarnya pajak seseorang yang terutang. Dalam sistem ini, setiap awal tahun pajak wajib pajak menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang untuk tahun berjalan yang merupakan angsuran bagi wajib pajak yang harus disetor sendiri. Baru kemudian pada akhir tahun pajak fiskus menentukan besarnya utang pajak yang sesungguhnya berdasarkan data yang dilaporkan oleh wajib pajak.
3. *Self Assessment System* adalah suatu sistem pemungutan pajak yang

²³ *Ibid*

memberi wewenang penuh kepada wajib pajak untuk menghitung, memperhitungkan, menyetorkan, dan melaporkan sendiri besarnya utang pajak. Dalam sistem ini wajib pajak yang aktif sedangkan fiskus tidak turut campur dalam penentuan besarnya pajak yang terutang seseorang, kecuali wajib pajak melanggar ketentuan yang berlaku.

4. *Withholding System* adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang pada pihak ketiga untuk memotong/memungut besarnya pajak yang terutang. Pihak ketiga yang telah ditentukan tersebut selanjutnya menyetor dan melaporkannya kepada fiskus, pada sistem ini fiskus dan wajib pajak tidak aktif.

Fiskus hanya bertugas mengawasi saja pelaksanaan pemotongan atau pemungutan yang dilakukan oleh pihak ketiga.

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

Dengan demikian penelitian yang dilaksanakan tidak lain untuk memperoleh data yang telah teruji kebenarannya ilmiahnya. Namun untuk

mencapai kebenaran ilmiah tersebut ada dua pola pikir menurut sejarahnya yaitu berfikir secara rasional dan berfikir secara empiris. Oleh karena itu untuk menemukan metode ilmiah maka digabungkanlah metode pendekatan rasional dan metode pendekatan empiris, disini rasionalisme memberikan kerangka pemikiran yang logis sedangkan empiris merupakan kerangka pembuktian atau pengujian untuk memastikan suatu kebenaran.²⁴

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam tesis ini adalah pendekatan secara yuridis empiris atau yuridis sosiologis. Penelitian yuridis sosiologis adalah penelitian yang condong bersifat kualitatif, berdasarkan data primer. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari objeknya.²⁵

Maksud penggunaan pendekatan yuridis sosiologis dalam penelitian ini adalah karena permasalahan yang diteliti erat kaitannya dengan faktor yuridis. Maksudnya, objek masalah yang diteliti menyangkut permasalahan yang diatur secara normatif dalam peraturan perundang-undangan sedangkan digunakannya pendekatan sosiologis, karena masalah yang diteliti juga terdapat keterkaitan antara hukum dengan faktor-faktor non yuridis, yaitu untuk mengetahui permasalahan-permasalahan yang muncul dalam bagaimana Peranan Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam

²⁴ Ronny Hanitjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hal. 36.

²⁵ J. Supranto, *Metode Penelitian Hukum Dan Statistic*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 2003, hal. 2.

Pembayaran Pajak atas Transaksi Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan di Kabupaten Kudus

2. Spesifikasi Penelitian.

Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis, dikatakan deskriptif karena penelitian ini diharapkan mampu memberikan gambaran secara terperinci, sistematis, menyeluruh mengenai Peranan Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembayaran Pajak atas Transaksi Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan di Kabupaten Kudus. Istilah analitis mengandung makna mengelompokan, menghubungkan dan membandingkan pelaksanaan peranan PPAT tersebut dalam teori dengan pelaksanaannya dilapangan.

Penelitian deskriptif juga merupakan jenis penelitian yang memberikan gambaran atau uraian atas suatu keadaan sejelas mungkin terhadap objek yang diteliti, sehingga memiliki ciri sebagai berikut:²⁶

- a. Berhubungan dengan keadaan yang terjadi pada saat itu;
- b. Menguraikan beberapa variabel namun diuraikan satu per satu;
- c. Variabel yang diteliti tidak dimanipulasi atau tidak ada perlakuan yang khusus.

²⁶ Winarno Surachman, *Pengantar Ilmiah Dasar, Metode dan Teknik*, Tarsito, Bandung, hal. 147.

3. Metode Pengumpulan Data

Menurut Soerjono Soekanto, dalam penelitian lazimnya dikenal tiga jenis alat pengumpulan data, yaitu studi dokumen atau bahan pustaka, pengamatan atau *observasi*, dan wawancara atau *interview*.²⁷

Dalam penelitian ini, alat-alat pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumen atau bahan pustaka, dan wawancara atau *interview*.

1. Studi dokumen atau bahan pustaka.

Adapun data yang digunakan untuk studi dokumen atau bahan pustaka adalah:

Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer yaitu data yang diperoleh langsung dari sumber pertama. Bahan hukum primer ini berupa :

- a. Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan;
- b. Undang-undang Nomor 20 Tahun 1997 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan;
- c. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-

²⁷ Ibid., hal. 67.

Pokok Agraria;

- d. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1998 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 1997 tentang Penangguhan mulai berlakunya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menjadi Undang-Undang;
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 1997 Tentang Pelaporan dan Pemberitahuan Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
- f. Peraturan Pemerintah 111 Tahun 2000 Tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena Waris dan Hibah Wasiat;
- g. Peraturan Pemerintah 112 Tahun 2000 Tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena Pemberian Hak Pengelolaan;
- h. Peraturan Pemerintah 113 Tahun 2000 Tentang Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
- i. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 86/PMK.03/2006 Tentang Perubahan Atas

- Keputusan Menteri Keuangan Nomor 516/KMK.04/2000 Tentang Tata Cara Penentuan Besarnya Nilai Perolehan/Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan;
- j. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 517/KMK.04/2000 Tentang Tata Cara Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
- k. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 519/KMK.04/2000 Tentang Tata Cara Pembagian Hasil Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan antara Pemerintah Pusat dan Daerah;
- l. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 87/KMK.03/2002 Tentang Tata Cara Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;
- m. Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor KEP-21/PJ/1997 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan Bentuk Serta Fungsi Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;

Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu data yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan Undang-undang, hasil-hasil penelitian, atau pendapat pakar.

Data ini antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku- buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan.

2. Wawancara atau *interview*

Alat pengumpulan data lainnya adalah wawancara atau *interview*. Dengan melakukan *interview* berarti peneliti melakukan penelitian lapangan yaitu dengan melakukan wawancara dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Wawancara yang dilakukan adalah wawancara berencana (*standardized interview*), yaitu suatu wawancara yang disertai dengan suatu daftar pertanyaan yang disusun sebelumnya. Dan wawancara ini dilakukan juga wawancara terbuka (*open interview*) yaitu pertanyaan yang diajukan sudah sedemikian rupa bentuknya, sehingga responden tidak saja terbatas pada jawaban "ya" atau "tidak", tetapi dapat memberikan penjelasan-penjelasan mengapa menjawab "ya" atau "tidak".

Dalam pelaksanaan wawancara ini penulis

menggunakan beberapa alat bantu atau perlengkapan wawancara yaitu *tape recorder*, pulpen, daftar pertanyaan, surat ijin dan daftar responden.²⁸

3. Populasi Dan Sampel

3.1. Populasi

Pada penelitian ini yang menjadi populasi adalah seluruh Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berkedudukan di Kabupaten Kudus. Oleh karena populasi jumlahnya banyak maka tidak mungkin untuk dilakukan penelitian terhadap semua populasi tetapi cukup diambil sebagian saja secara *purposive sampling* untuk diteliti sebagai sampel yang memberikan gambaran tentang objek penelitian secara tepat dan benar.

3.2. Sampel

Teknik pengambilan sampel dilakukan dengan *purposive sampling* yaitu teknik yang biasa dipilih karena alasan biaya, waktu dan tenaga, sehingga tidak dapat mengambil dalam jumlah banyak.

Metode pengambilan sampel ditentukan berdasarkan kondisi tertentu dengan melihat pada

²⁸ Burhan Bungis., "*Penelitian Kualitatif, Komunikasi, Ekonomi, Kebijakan Publik, dan Ilmu Sosial Lainnya*", Edisi Pertama, Cetakan Ke-2, Jakarta: Kencana, 2008, hal. 114.

senioritas dan banyaknya akta yang dikeluarkan / diterbitkan oleh PPAT, hal ini dilakukan terlebih dahulu melalui studi pendahuluan yaitu pengamatan yang dilakukan oleh peneliti terhadap PPAT.

4. Metode Analisis Penelitian

Metode analisis data yang digunakan untuk memecahkan permasalahan adalah dengan memakai metode analisis kualitatif yaitu analisis dengan cara menggambarkan data temuan lapangan dari hasil wawancara maupun studi dokumenter. Dari data yang telah diperoleh dianalisis untuk memberi gambaran secara sistematis mengenai fakta-fakta, sifat-sifat dan gejala-gejala yang ditimbulkan dalam hubungan Undang-Undang yang berlaku dengan data yang diperoleh di lapangan. Selanjutnya data yang diperoleh tersebut akan dikaji dan dihubungkan dengan hukum yang berlaku di Indonesia sehingga dapat ditarik suatu kesimpulan dari materi penulisan ini guna menghasilkan jawaban atas masalah yang dirumuskan.

G. Sistematika Penulisan

Untuk menyusun tesis ini, pembahasan hasil penelitian dibagi dalam empat bab. Adapun maksud dari pembagian tesis ini ke dalam bab-bab dan sub bab-bab adalah agar untuk menjelaskan dan menguraikan setiap masalah dengan baik.

Bab I Pendahuluan, bab ini merupakan bab pendahuluan yang

berisikan Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, kerangka Konseptual dan Kerangka Teori, Metode Penelitian serta Sistematika Penulisan.

Bab II Tinjauan Pustaka, bab ini akan menyajikan landasan teori mengenai tinjauan umum tentang Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah, tinjauan umum pajak, tinjauan umum Pajak dilihat dari Perspektif Islam dan tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB),.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan, bab ini akan menguraikan hasil penelitian yang relevan dengan permasalahan dan pembahasannya dalam Peranan Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembayaran Pajak atas Transaksi Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan di Kabupaten kudas. dengan rumusan masalah yaitu apa Peranan Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembayaran Pajak atas Transaksi Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan di Kabupaten kudas dan apa Hambatan-hambatan serta Solusi-Solusi Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembayaran Pajak atas Transaksi Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan di Kabupaten kudas.

Bab IV Penutup, Bab ini merupakan bab penutup yang berisikan kesimpulan dan saran dari hasil penelitian ini dan akan diakhiri dengan lampiran-lampiran yang terkait dengan hasil penelitian yang ditemukan di lapangan yang dipergunakan sebagai pembahasan atas hasil penelitian

H. Jadwal Penelitian Tesis

Penelitian ini rencananya dimulai 20 September 2017 sampai tanggal 31 Februari 2017, melalui tahapan persiapan, penelitian lapangan dan pelaporan hasil, sebagai berikut :

No.	Kegiatan	Bulan / Tahun					
		Sep 15	Okt 15	Nop 15	Des 15	Jan 15	Feb 15
1	Pra survey						
2	Penulisan Proposal dan ujian proosal						
3	Penelitian, Pengumpulan Data dan Pengolahan data serta analisa data						
4	Pelaporan hasil						
5	Penulisan tesis						
6	Evaluasi /ujian						