

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Negara Indonesia merupakan negara dengan corak kehidupan yang berbentuk agraris, karena warga Indonesia sebagian besar menggantungkan hidupnya dengan memanfaatkan kekayaan alam yaitu tanah. Hal ini didukung dengan keadaan alam Indonesia yang sangat subur dan kaya akan sumber daya alam. Tanah merupakan potensi negara yang sangat berperan dalam menunjang pembangunan. Hak penguasaan tanah pada hakekatnya merupakan refleksi dari pandangan manusia terhadap dirinya sendiri sebagai manusia dalam hubungannya dengan tanah. Hubungan manusia dengan tanah menimbulkan kewenangan dan tanggung jawab untuk kemakmuran diri sendiri dan orang lain. Sehingga sudah seharusnya pemanfaatan fungsi bumi dan air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah di tujukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat Indonesia. Seperti halnya pada pasal 33 ayat 3 UUD 1945 yang berbunyi bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.<sup>1</sup>

Indonesia merupakan Negara hukum yang berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang selanjutnya disingkat UUD 1945, sehingga dapat disebut sebagai Negara

---

<sup>1</sup> Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1960 tentang *Ketentuan Pokok-pokok Agraria*

Hukum Pancasila. Hal ini termuat dan dirumuskan dalam Pasal 1 ayat (3) UUD 1945 dengan bunyi Negara Indonesia adalah Negara hukum, bertujuan untuk mewujudkan tata kehidupan bangsa yang damai, tertib, sejahtera, dan berkeadilan.<sup>2</sup>

Dalam mewujudkan tujuan Negara Indonesia tidaklah semudah membalikkan telapak tangan sebab banyak permasalahan dan persoalan yang harus dihadapi oleh Negara Indonesia, terutama masalah-masalah hukum. Konsekuensi Negara Indonesia adalah Negara hukum, yaitu bahwa setiap sikap, kebijakan, dan perilaku alat Negara serta penduduk harus berdasarkan atas hukum sekaligus mencegah terjadinya kesewenang-wenang dan arogansi kekuasaan, baik yang dilakukan oleh alat Negara maupun penduduk.<sup>3</sup>

Pemilikan tanah merupakan hak asasi dari setiap warga Negara Indonesia yang diatur dalam Undang-Undang dasar Negara Republik Indonesia 1945, khususnya pasal 28 huruf (h) yang menyebutkan bahwa setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh di ambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun. Negara menjamin hak warga negaranya untuk memiliki suatu hak milik pribadi termasuk tanah.

Hak-hak atas tanah telah menggambarkan hak seseorang terhadap kepemilikan, harus terdaftar dalam pendaftaran tanah. Dalam sistem

---

<sup>2</sup> Pasal 1 ayat (3) UUD 1945

<sup>3</sup> Achmad Sulchan, 2016, *Perkara Pidana Pemilihan Umum yang Bernilai Keadilan*, SINT Publishing, Semarang, h.1

pendaftaran hak atas tanah, pencatatannya menguraikan suatu ringkasan detail perbuatan terjadinya kepemilikan milik dan perubahannya, atau lain transaksi yang mempengaruhi suatu hak milik.<sup>4</sup>

Mengacu pada cita-cita luhur pendiri Negara Kesatuan Republik Indonesia tersebut melalui Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria Jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan Pelaksanaan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia telah melaksanakan satu rangkaian kegiatan Pendaftaran Tanah yang dilakukan secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur yang meliputi pengumpulan data, pengolahan data, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis.

Pendaftaran tanah merupakan prasyarat dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah termasuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah ditujukan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertifikat tanah, sebagai instrumen untuk penataan penguasaan dan kepemilikan tanah serta sebagai instrumen pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah. Pendaftaran hak-hak atas tanah merupakan jaminan dari Negara, dan

---

<sup>4</sup> Adrian Sutedi, 2012, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Pena Grafika, Jakarta, h.59

merupakan suatu instrumen penting untuk perlindungan pemilik tanah.

Pendaftaran tanah bersifat *rechtkadaster* yang meliputi:

1. Kegiatan pengukuran, pemetaan, dan pembukukan tanah
2. Pendaftaran hak-hak tersebut
3. Pemberian sertifikat hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.<sup>5</sup>

Adapun tujuan luhur dari Pemerintah dalam melaksanakan pendaftaran tanah tersebut antara lain:<sup>6</sup>

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemilik atau pemegang hak atas tanah suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dapat dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi baik di Desa, Kelurahan maupun tingkat kantor pertanahan.

---

<sup>5</sup> J.B Daliyo dkk, 2001, *Hukum Agraria I*, cetakan 5, Prehallindo, Jakarta, h. 80

<sup>6</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Salah satu tujuan di undangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Tujuan tersebut dapat terwujud melalui 2 upaya yaitu:<sup>7</sup>

1. Tersedianya perangkat hukum tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan.
2. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya dan bagi pihak yang berkepentingan seperti calon pembeli dan calon kreditur, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang dilakukan serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijakan pertanahan.

Dalam penjelasan PP No. 24 tahun 1997 ditegaskan bahwa dalam pendaftaran tanah, sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Stelsel positif dituangkan dalam hal-hal berikut: <sup>8</sup>

1. PPAT diberikan tugas untuk meneliti secara material dokumen-dokumen yang diserahkan dan berhak untuk menolak pembuatan akta.

---

<sup>7</sup> Boedi Harsono, 1999. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Ed.Rev, Cet. Ke-8, Djambatan, Jakarta, h.69

<sup>8</sup> Adrian Sutedi, 2012, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Pena Grafika, Jakarta, h.102

2. Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya berhak menolak melakukan pendaftaran jika pemilik tidak mempunyai wewenang mengalihkan haknya.

Campur tangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan kantor Pertanahan terhadap peralihan-peralihan hak atas tanah memberikan jaminan bahwa nama orang yang terdaftar benar-benar yang berhak tanpa menutup kesempatan kepada yang berhak sebenarnya untuk masih dapat membelanya. Dalam UUPA arti pendaftaran tidak ditafsirkan dalam sistem positif, akan tetapi harus dikaitkan dengan UUPA itu sendiri.<sup>9</sup>

Berdasarkan PP No. 24 tahun 1997, peralihan tanah dan benda-benda di atasnya harus dilakukan dengan akta PPAT. Peralihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis (*juridische of deeds*), merupakan penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat, dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan, menggunakan dokumen dibuat oleh/di hadapan PPAT.<sup>10</sup>

PPAT sendiri merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Tugas pokok dan kewenangan dari PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagaimana bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data tanah yang

---

<sup>9</sup> *Ibid*, h. 103

<sup>10</sup> *Ibid*, h. 128

diakibatkan oleh perbuatan hukum tersebut, yaitu jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Hukum berkembang sesuai dengan perkembangan zaman. Hal ini ini terjadi dalam masalah bidang pertanahan, seperti dalam Peraturan Presiden Nomor 34 tahun 2016 dan Peraturan Menteri ATR No 21 tahun 2017. Peraturan Presiden Nomor 34 tahun 2016 mengawali proses pelayanan pertanahan dengan melakukan konfirmasi kepemilikan NPWP pada Dirjen Pajak. Konfirmasi memberikan hasil apakah (wajib pajak) WP menyang status valid atau tidak valid. Status tersebut mengacu pada Surat Edaran Dirjen Pajak Nomor: SE 33/PJ/2016 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Konfirmasi Status Wajib Pajak Atas Layanan Publik Tertentu Pada Instansi Pemerintah (SE 33/PJ/2016). Peraturan Menteri ATR No 21 tahun 2017 sejatinya sebagai pelaksanaan SE 33/PJ/2016 dalam bidang pelayanan pertanahan yang dilakukan oleh Kementerian ATR c.q Kantor Pertanahan pada tiap-tiap kota atau kabupaten.<sup>11</sup>

Di Kabupaten Boyolali, setiap perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, mewajibkan pihak yang menerima untuk membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Untuk perolehan hak yang terjadi melalui jual beli, maka pajak dikenakan kepada kedua belah pihak baik penjual maupun pembeli. Kepada penjual dikenakan Pajak Penghasilan (PPH)

---

<sup>11</sup> <https://irmadevita.com>, diakses 1 Maret 2019, pukul 12.30 WIB

dan kepada pembeli dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang besarnya dihitung berdasarkan harga perolehan hak atau Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). Dalam bahasa sehari-hari, NPOP bisa juga diartikan sebagai nilai transaksi atau nilai kesepakatan harga antara penjual dan pembeli.

Sebagaimana yang diatur dalam Perda Kabupaten Boyolali Nomor 2 Tahun 2011 bahwa PPAT tidak dapat menandatangani akta jual beli sebelum menyerahkan bukti pembayaran pajak. Demikian juga Badan Pertanahan tidak boleh mengeluarkan surat keputusan pemberian hak, pengakuan hak, dan peralihan hak atas tanah, apabila permohonannya tidak dilengkapi dengan bukti pembayaran pajak yang telah diverifikasi dan divalidasi. Berdasarkan latar belakang masalah diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dan menyusunnya dalam tesis dengan judul “Konsekuensi Hukum Tentang Kebenaran Isi Akta PPAT, Harga Transaksi dan Tanggal Akta Setelah Diberlakukannya Validasi Pajak di Kabupaten Boyolali”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan pembahasan pada latar belakang tersebut di atas, maka pokok permasalahan yang akan diteliti adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan verifikasi dan validasi pajak terhadap isi akta PPAT, harga transaksi dan tanggal akta PPAT di Kabupaten Boyolali?
2. Apa saja hambatan dan solusi dalam proses pelaksanaan verifikasi dan validasi pajak terhadap isi akta PPAT, harga transaksi dan tanggal akta PPAT di Kabupaten Boyolali.



3. Bagaimana konsekuensi hukum tentang kebenaran isi akta PPAT, harga transaksi dan tanggal akta PPAT setelah diberlakukannya validasi pajak di Kabupaten Boyolali?

### **C. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan perumusan masalah di atas, maka dalam penelitian ini bertujuan:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan verifikasi dan validasi pajak terhadap isi akta PPAT, harga transaksi dan tanggal akta PPAT di Kabupaten Boyolali.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis hambatan dan solusi dalam proses pelaksanaan verifikasi dan validasi pajak terhadap isi akta PPAT, harga transaksi dan tanggal akta PPAT di Kabupaten Boyolali.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis konsekuensi hukum tentang kebenaran isi akta PPAT, harga transaksi dan tanggal akta PPAT setelah diberlakukannya validasi pajak di Kabupaten Boyolali.

### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis
  - a. Untuk dapat mengembangkan kemampuan berfikir penulis sehingga dapat mengetahui kemampuan penulis dalam menerapkan ilmu hukum yang telah diperoleh selama menjalani masa perkuliahan.

b. Untuk memberikan jawaban atas rumusan masalah tentang konsekuensi hukum tentang kebenaran isi akta PPAT, harga transaksi dan tanggal akta PPAT setelah diberlakukannya validasi pajak di Kabupaten Boyolali.

## 2. Manfaat Praktis

a. Diharapkan hasil penulisan hukum ini dapat mengembangkan ilmu pengetahuan di bidang akta otentik PPAT dan perpajakan dalam hal ini tentang konsekuensi hukum tentang kebenaran isi akta PPAT, harga transaksi dan tanggal akta PPAT setelah diberlakukannya validasi pajak di Kabupaten Boyolali..

b. Diharapkan hasil penulisan hukum ini dapat dijadikan referensi dan manfaat bagi masyarakat dalam melakukan perbuatan hukum pembuatan akta PPAT.

c. Diharapkan hasil penulisan hukum ini dapat dijadikan referensi penulisan hukum atau penelitian selanjutnya.

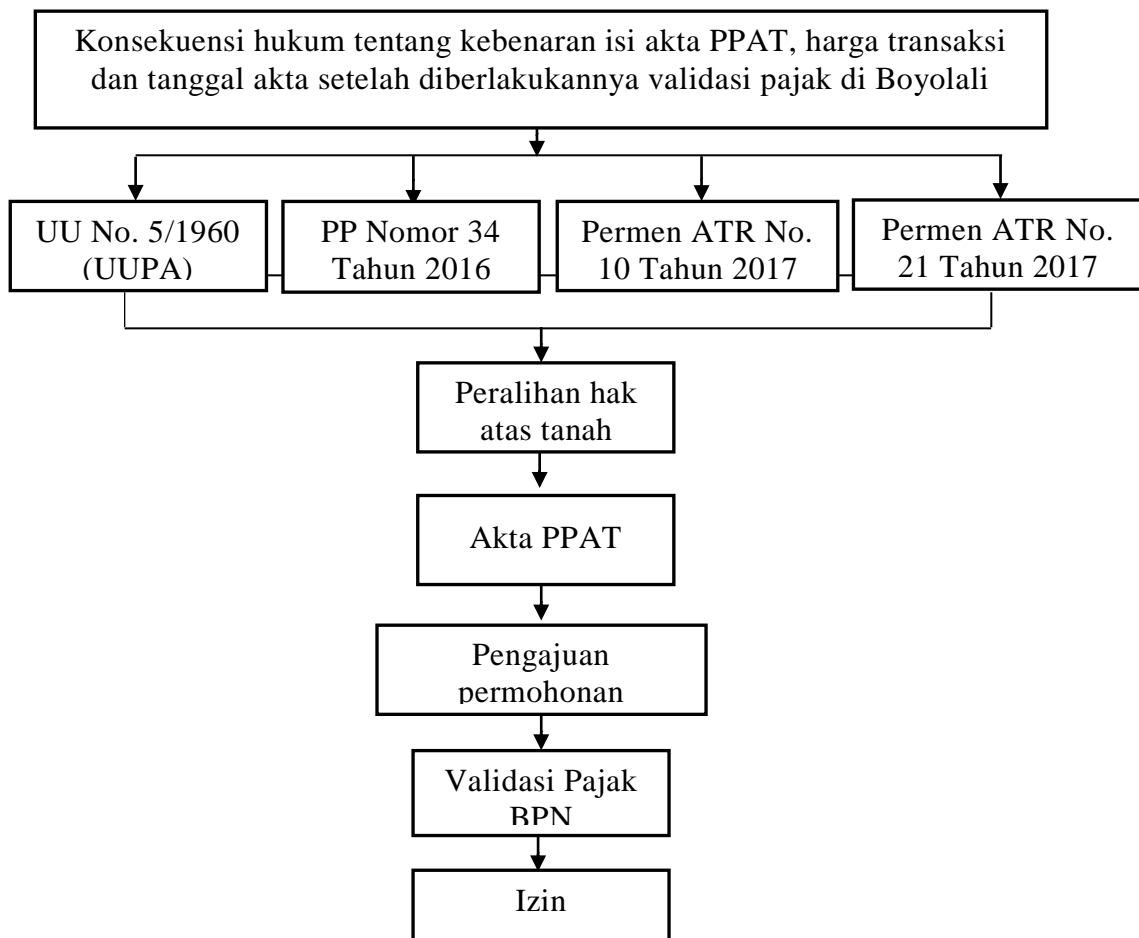
d. Diharapkan masyarakat dapat memperoleh informasi dan pengetahuan hukum tentang konsekuensi hukum tentang kebenaran isi akta PPAT, harga transaksi dan tanggal akta PPAT setelah diberlakukannya validasi pajak di Kabupaten Boyolali.

## **E. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori**

### **1. Kerangka Konseptual**

Kerangka konseptual merupakan konsep-konsep dasar yang berkaitan dengan konsep-konsep yang terkandung dalam judul penelitian

yang dijabarkan dalam permasalahan dan tujuan penelitian. Konsep-konsep dasar ini akan dijadikan pedoman dalam rangka mengumpulkan data dan bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian ini untuk menjawab permasalahan dan tujuan penelitian.<sup>12</sup> Konsep-konsep dasar lazimnya diperoleh setelah dilakukan penelusuran bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian yang berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian ini.<sup>13</sup> Adapun kerangka pemikiran dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :



<sup>12</sup>Paulus Hadisoeparto,dkk, 2009, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, UNDIP, Semarang, h. 18

<sup>13</sup>Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Trisakti, Jakarta, h. 15

a. Pengertian tanah dan pendaftaran tanah

Tanah adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>14</sup> Tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi, dua dengan dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>15</sup> Pasal 1 ayat (2) jo Pasal 4 ayat (1) UUPA tanah adalah permukaan bumi dan ruang, maksudnya tanah sama dengan permukaan bumi adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa. Diartikan sama dengan ruang pada saat menggunakannya karena termasuk juga tubuh bumi dan air dibawahnya dan ruang angkasa diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut undangundang ini dan peraturan lain yang lebih tinggi. Tanah adalah suatu permukaan bumi yang berada diatas sekali. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang haknya dapat di miliki oleh setiap orang atau badan hukum.<sup>16</sup>

Hak atas tanah pada dasarnya dapat dimiliki oleh semua orang, yang membedakannya adalah jenis hak atas tanah yang boleh dimilikinya. Pemilikan itu tergantung pada subyek hak, apakah orang

---

<sup>14</sup> Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, h. 17

<sup>15</sup> Boedi Harsono, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksaaannya*, Jilid I Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta, h. 18

<sup>16</sup> Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta, h. 3.

WNI atau WNA, atau Badan Hukum.<sup>17</sup>

Berdasarkan bunyi Pasal tersebut, maka negara menentukan hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebut dalam Pasal 53.<sup>18</sup>

Setiap tanah harus didaftarkan, menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tujuan pendaftaran tanah adalah :

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertipikat sebagai surat tanda buktinya (Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah). Inilah yang merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA. Maka memperoleh sertipikat, bukan sekedar

---

<sup>17</sup> H. Salim HS, H. Abdulah, dan Wiwiek Wahyuningsih, 2014, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 64

<sup>18</sup> *Ibid*, h. 16

fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin Undang-undang<sup>19</sup>.

2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

3) Untuk terselenggaranya tertib Administrasi Pertanahan.

Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar. Demikian ditentukan dalam Pasal 4 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>20</sup>

b. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

PPAT adalah seorang PPAT memiliki tugas untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang

---

<sup>19</sup> *Ibid*, h.472

<sup>20</sup> *Ibid*, h. 474

akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu<sup>21</sup>.

Akta PPAT adalah akta otentik, hal ini dipertegas oleh Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berbunyi :

“Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya”.

Sebagai akta otentik, Akta PPAT harus memenuhi syarat-syarat dan prosedur tertentu dalam hal pembuatannya. Menurut Pasal 1868 KUHPer akta otentik ialah : suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat d mana akta itu dibuat. Pembuatan akta PPAT menurut Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, diatur dalam peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah.

#### c. Pajak dan Validasi Pajak

Pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran

---

<sup>21</sup> Ali Achmad Chomzah, 2004, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Jilid 2, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, h.69.

rakyat. Pembayaran pajak merupakan perwujudan dari kewajiban kenegaraan dan peran serta Wajib Pajak untuk secara langsung dan bersama-sama melaksanakan kewajiban perpajakan untuk pembiayaan negara dan pembangunan nasional. Sesuai falsafah undang-undang perpajakan, membayar pajak bukan hanya merupakan kewajiban, tetapi merupakan hak dari setiap warga Negara untuk ikut berpartisipasi dalam bentuk peran serta terhadap pembiayaan negara dan pembangunan nasional.<sup>22</sup>

Tanggung jawab atas kewajiban pembayaran pajak, sebagai pencerminan kewajiban kenegaraan di bidang perpajakan berada pada anggota masyarakat sendiri untuk memenuhi kewajiban tersebut. Hal tersebut sesuai dengan sistem *self assessment* yang dianut dalam Sistem Perpajakan Indonesia. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.<sup>23</sup> Sedangkan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) adalah nomor yang diberikan kepada Wajib Pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan yang dipergunakan sebagai tanda pengenal diri atau identitas Wajib Pajak dalam melaksanakan hak dan kewajiban perpajakannya.<sup>24</sup>

Konfirmasi Status Wajib Pajak adalah kegiatan yang dilakukan oleh

---

<sup>22</sup> <http://www.pajak.go.id>, diakses pada 1 Februari 2019, pukul 13.17 WIB

<sup>23</sup> Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri ATR No. 21 Tahun 2017

<sup>24</sup> Pasal 1 ayat (3) Peraturan Menteri ATR No. 21 Tahun 2017



Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional sebelum memberikan pelayanan pertanahan untuk memperoleh keterangan status Wajib Pajak.<sup>25</sup> Sedangkan Keterangan Status Wajib Pajak adalah informasi yang diberikan oleh Direktur Jenderal Pajak dalam rangka pelaksanaan Konfirmasi Status Wajib Pajak atas layanan publik tertentu di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.<sup>26</sup>

Pelaksanaan validasi pajak diatur dalam Dalam Pasal 3 Peraturan Menteri ATR No. 21 Tahun 2017:

- 1) Konfirmasi Status Wajib Pajak terhadap layanan pertanahan dilaksanakan pada saat pengajuan permohonan pelayanan pertanahan.
- 2) Pelaksanaan Konfirmasi Status Wajib Pajak dilakukan melalui:
  - a) KKP yang terhubung dengan sistem informasi pada Direktorat Jenderal Pajak; atau
  - b) aplikasi yang telah disediakan oleh Direktorat Jenderal Pajak.
- 3) Pelaksanaan Konfirmasi Status Wajib Pajak terhadap layanan pertanahan melalui KKP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, dilakukan oleh petugas yang ditunjuk oleh Direktur Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan, Kepala Kantor

---

<sup>25</sup> Pasal 1 ayat (4) Peraturan Menteri ATR No. 21 Tahun 2017

<sup>26</sup> Pasal 1 ayat (5) Peraturan Menteri ATR No. 21 Tahun 2017

Wilayah Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kantor Pertanahan.

- 4) Konfirmasi Status Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan untuk mendapatkan Keterangan Status Wajib Pajak berupa valid atau tidak valid.
- 5) Keterangan Status Wajib Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diberikan oleh Direktorat Jenderal Pajak paling lama 1 (satu) hari kerja setelah pengajuan Konfirmasi Status Wajib Pajak.<sup>27</sup>

## 2. Kerangka Teori

Kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat teori, tesis mengenai suatu permasalahan yang dapat dijadikan sebagai bahan pegangan teoritis bagi peneliti atau penulis.<sup>28</sup> Teori hukum dalam penelitian ini adalah:

### a. Teori Perlindungan Hukum

Mengenai teori perlindungan hukum, menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak

---

<sup>27</sup> Pasal 3 Peraturan Menteri ATR No. 21 Tahun 2017

<sup>28</sup> Purnama Tioria Sianturi, 2008, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Penerbit Mandar Maju, Bandung, h. 10

sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.<sup>29</sup>

Menurut pendapat Philipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan<sup>30</sup>.

Sesuai dengan uraian di atas dapat dinyatakan bahwa fungsi hukum adalah melindungi rakyat dari bahaya dan tindakan yang dapat merugikan dan menderitakan hidupnya dari orang lain, masyarakat maupun penguasa. Selain itu berfungsi pula untuk memberikan keadilan serta menjadi sarana mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh rakyat.

Perlindungan hukum bila dijelaskan harfiah dapat menimbulkan banyak persepsi. Sebelum mengurai perlindungan hukum dalam makna yang sebenarnya dalam ilmu hukum, menarik

---

<sup>29</sup> Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 55

<sup>30</sup> Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT Bina Ilmu, Surabaya, h. 29

pula untuk mengurai sedikit mengenai pengertian-pengertian yang dapat timbul dari penggunaan istilah perlindungan hukum, yakni Perlindungan hukum bisa berarti perlindungan yang diberikann terhadap hukum agar tidak ditafsirkan berbeda dan tidak cederai oleh aparat penegak hukum dan juga bisa berarti perlindungan yang diberikan oleh hukum terhadap sesuatu<sup>31</sup>.

Suatu perlindungan dapat dikatakan sebagai perlindungan hukum apabila mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Adanya pengayoman dari pemerintah terhadap warganya.
- b. Jaminan kepastian hukum.
- c. Berkaitan dengan hak-hak warganegara.
- d. Adanya sanksi hukuman bagi pihak yang melanggarnya.

Perlindungan hukum sangat erat kaitannya dengan aspek keadilan. Menurut Soedirman Kartohadiprodjo, pada hakikatnya tujuan hukum adalah mencapai keadilan. Maka dari itu, adanya perlindungan hukum merupakan salah satu medium untuk menegakkan keadilan.

Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:<sup>32</sup>

#### 1) Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal

---

<sup>31</sup> Sudikno Mertokusumo, 2009, *Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 38

<sup>32</sup> Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, h. 14.

ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

## 2) Perlindungan Hukum Represif.

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

### b. Teori Kepastian Hukum

E.Utrecht memberikan definisi hukum dalam bukunya *Pengantar Dalam Hukum Indonesia* menjelaskan bahwa hukum adalah himpunan petunjuk hidup (perintah-perintah dan larangan-larangan) yang mengatur tata tertib dalam suatu masyarakat dan seharusnya ditaati oleh anggota masyarakat yang bersangkutan, oleh karena pelanggaran petunjuk hidup tersebut dapat menimbulkan tindakan dari pihak pemerintah.<sup>33</sup>

Pendapat lain dikemukakan oleh J.C.T. Simorangkir dan Woerjono Sastropranoto, mengungkapkan bahwa hukum itu adalah peraturan-peraturan yang bersifat memaksa, yang menentukan tingkah laku manusia dalam lingkungan masyarakat, yang dibuat

---

<sup>33</sup> Mokhammad Najih dan Soimin, 2012, *Pengantar Hukum Indonesia*, Setara Press, Malang, h. 9

oleh badan-badan resmi berwajib, pelanggaran mana terhadap peraturan-peraturan tadi berakibat diambilnya tindakan hukuman.<sup>34</sup>

Secara umum hukum dapat diberi definisi sebagai himpunan peraturan-peraturan yang dibuat oleh yang berwenang dengan tujuan untuk mengatur tata kehidupan bermasyarakat yang mempunyai ciri memerintah dan melarang serta mempunyai sifat memaksa dengan menjatuhkan sanksi hukuman bagi mereka yang melanggarnya, jadi dalam hukum terkandung unsur-unsur yaitu peraturan-peraturan yang dibuat oleh yang berwenang, tujuan mengatur tata tertib kehidupan bermasyarakat, mempunyai ciri memerintah dan melarang dan bersifat memaksa agar ditaati.<sup>35</sup>

Suatu sistem hukum di Indonesia dalam bentuk peraturan perundang-undangan terikat pada suatu hirarkis dalam arti peraturan perundang-undangan yang lebih rendah validitasnya ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Hal tersebut dikemukakan juga Hans Kelsen dengan Stufenbau Teori yang menyebutkan bahwa tatanan hukum itu merupakan sistem norma yang hirarkis atau bertingkat. Susunan kaidah hukum ini dimulai dari tingkat yang paling bawah, yaitu:

- 1) Kaedah individual (konkrit) dari badan-badan pelaksanaan hukum terutama pengadilan.

---

<sup>34</sup> C.S.T Kansil, 1996, *Latihan Ujian Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 11

<sup>35</sup> R. Soeroso, 2009, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, h.38

- 2) Kaedah umum yaitu peraturan perundang-undangan atau hukum kebiasaan.
- 3) Kaedah-kaedah dari konstitusi.

Ketiga kaedah tersebut disebut hukum positif. Di atas konstitusi terdapat kaedah dasar hipotesis yang lebih tinggi yang bukan merupakan kaedah positif dan disebut Grundnorm. Kaedah-kaedah hukum dari tingkatan yang lebih rendah memperoleh kekuatannya dari kaedah hukum yang lebih tinggi. Dalam hubungannya dengan hubungan hukum menurut Achmad Ali ada 3 jenis sudut pandang :

- 1) Sudut pandang ilmu hukum positif normatif atau yuridis dokmatif yaitu di mana hukum bertitik beratkan pada segi kepastian hukumnya.
- 2) Sudut pandang filsafat hukum yaitu tujuan hukum dititik beratkan pada segi keadilan.
- 3) Sudut pandang sosiologis hukum yaitu tujuan hukum dititik beratkan pada segi kemanfaatannya.<sup>36</sup>

Teori Kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian 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 dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-

---

<sup>36</sup> Achmad Ali, 2002, *Menguk Tabir Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, h.72

undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.<sup>37</sup>

Kepastian hukum adalah kepastian aturan hukum, bukan kepastian tindakan terhadap atau tindakan yang sesuai dengan aturan hukum. Van Kant mengatakan bahwa hukum bertujuan menjaga kepentingan tiap-tiap manusia supaya kepentingan itu tidak dapat diganggu, berdasarkan anggapan Van Kant, Utrecht mengemukakan pendapat bahwa hukum bertugas menjamin adanya kepastian hukum (*rechtzekerheid*) dalam pergaulan manusia. Bagi dia hukum menjamin kepada pihak yang satu terhadap pihak yang lain.<sup>38</sup>

c. Teori Keadilan

Istilah keadilan (*justitia*) berasal dari kata “adil” yang berarti: tidak berat sebelah, tidak memihak, berpihak kepada yang benar, sepatutnya, tidak sewenang-wenang.<sup>39</sup> Dari beberapa definisi dapat dipahami bahwa pengertian keadilan adalah semua hal yang berkenan dengan sikap dan tindakan dalam hubungan antar manusia, keadilan berisi sebuah tuntutan agar orang memperlakukan sesamanya sesuai dengan hak dan kewajibannya,

---

<sup>37</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, h. 158

<sup>38</sup> Chainur Arrasjid, 2008, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 42

<sup>39</sup> Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 2001, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, h. 517



perlakukan tersebut tidak pandang bulu atau pilih kasih; melainkan, semua orang diperlakukan sama sesuai dengan hak dan kewajibannya.

Pandangan Aristoteles tentang keadilan terdapat dalam karyanya *nichomachean ethics*, *politics*, dan *rethoric*. Lebih khususnya, dalam buku *nicomachean ethics*, buku itu sepenuhnya ditujukan bagi keadilan yang berdasarkan filsafat umum Aristoteles, mesti dianggap sebagai inti dari filsafat hukumnya, “karena hukum hanya bisa ditetapkan dalam kaitannya dengan keadilan”.<sup>40</sup>

Dari pandangan Aristoteles diatas yang sangat penting bahwa keadilan mesti dipahami dalam pengertian kesamaan. Namun Aristoteles membuat perbedaan penting antara kesamaan numerik dan kesamaan proporsional. Kesamaan numerik mempersamakan setiap manusia sebagai satu unit. Inilah yang sekarang lazim di pahami tentang kesamaan dan yang dimaksudkan ketika dikatakan bahwa semua warga adalah sama di depan hukum. Kesamaan proporsional memberi tiap orang apa yang menjadi haknya sesuai dengan kemampuannya, prestasinya, dan sebagainya. Dari perbedaan ini Aristoteles menghadirkan banyak kontroversi dan perdebatan seputar keadilan. Lebih lanjut, dia membedakan keadilan menjadi jenis keadilan distributive dan keadilan korektif. Yang pertama berlaku dalam hukum publik, yang kedua dalam

---

<sup>40</sup> Carl Joachim Friedrich, 2004, *Filsafat Hukum Perspektif Historis*, Nuansa dan Nusamedia, Bandung, h. 25

hukum perdata dan pidana. Keadilan distributif dan korektif sama-sama rentan terhadap problema kesamaan atau kesetaraan dan hanya bisa dipahami dalam kerangkanya. Dalam wilayah keadilan distributif, hal yang penting ialah bahwa imbalan yang sama-rata diberikan atas pencapaian yang sama rata. Pada yang kedua, yang menjadi persoalan ialah bahwa ketidaksetaraan yang disebabkan oleh, misalnya, pelanggaran kesepakatan, dikoreksi dan dihilangkan.

Keadilan distributif menurut Aristoteles berfokus pada distribusi, honor, kekayaan, dan barang-barang lain yang sama-sama bisa didapatkan dalam masyarakat. Dengan mengesampingkan “pembuktian” matematis, jelaslah bahwa apa yang ada dibenak Aristoteles ialah distribusi kekayaan dan barang berharga lain berdasarkan nilai yang berlaku dikalangan warga. Distribusi yang adil boleh jadi merupakan distribusi yang sesuai dengan nilai kebajikannya, yakni nilainya bagi masyarakat.<sup>41</sup>

Di sisi lain, keadilan korektif berfokus pada pembetulan sesuatu yang salah. Jika suatu pelanggaran dilanggar atau kesalahan dilakukan, maka keadilan korektif berusaha memberikan kompensasi yang memadai bagi pihak yang dirugikan; jika suatu kejahatan telah dilakukan, maka hukuman yang sepatutnya perlu diberikan kepada si pelaku. Bagaimanapun, ketidakadilan akan

---

<sup>41</sup> *Ibid*, h. 25

mengakibatkan terganggunya “kesetaraan” yang sudah mapan atau telah terbentuk. Keadilan korektif bertugas membangun kembali kesetaraan tersebut. Dari uraian ini nampak bahwa keadilan korektif merupakan wilayah peradilan sedangkan keadilan distributif merupakan bidangnya pemerintah.<sup>42</sup>

Adapun Achmad Ali dalam karyanya “Menguak Teori Hukum (*legal teori*) dan Teori Keadilan (*Judicial Prudence*) termasuk Interpretasi Undang-Undang, menggambarkan bahwa “keadilan” ada yang menempatkan keadilan sebagai sesuatu yang harus disucikan, dan berada bukan hanya diruang persidangan pengadilan, melainkan dimanapun dan harus dibersihkan dari kotoran skandal dan korupsi. Pada dasarnya proses keadilan adalah suatu proses yang tak pernah terselesaikan, tetapi merupakan proses yang senantiasa melakukan reproduksi dirinya sendiri, dari generasi ke generasi, dan terus mengalami perubahan yang merupakan panggilan yang berani dan terbaik. Meski demikian Achmad Ali juga menyatakan bahwa yang namanya “keadilan” sempurna itu tidak ada, yang ada hanyalah sekadar pencapaian dalam kadar tertentu. Artinya yang dimaksud “keadilan” adalah kelayakan.

Sedangkan Satjipto Rahardjo menuliskan bahwa sekalipun hukum itu dihadapkan kepada pertanyaan-pertanyaan yang praktis, yaitu tentang bagaimana sumber-sumber daya itu hendak dibagikan

---

<sup>42</sup> *Ibid*, h. 26

dalam masyarakat, tetapi ia tidak bisa terlepas dari pemikiran yang lebih abstrak yang menjadi landasannya, yaitu pertanyaan tentang “mana yang adil” dan “apa keadilan itu”. Tatanan sosial, sistem sosial, dan hukum, tidak bisa langsung menggarap hal tersebut tanpa diputuskan lebih dahulu tentang konsep keadilan oleh masyarakat yang bersangkutan. Kita juga mengetahui bahwa keputusan ini tidak bisa dilakukan oleh subsistem sosial, melainkan oleh subsistem budaya, seperti ditunjukkan dalam bagian sibernatika di muka.”<sup>43</sup>

## F. Metode Penelitian

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya kecuali itu juga diadakan pelaksanaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul didalam gejala yang bersangkutan.<sup>44</sup>

Guna memperoleh data yang konkrit sebagai bahan dalam usulan penelitian tesis maka metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

### 1. Pendekatan Masalah

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah

*Yuridis Empiris* . Menurut Ronny Hanitijo Soemitro, *yuridis empiris*

---

<sup>43</sup> *Ibid*, h. 223

<sup>44</sup> Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Pres, Jakarta, h. 43

adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang mempola<sup>45</sup>

Dikatakan *yuridis empiris* karena yang diteliti adalah masalah keterkaitan antara faktor yuridis terhadap faktor empiris tentang konsekuensi hukum tentang kebenaran isi akta PPAT, harga transaksi dan tanggal akta PPAT setelah diberlakukannya validasi pajak di Kabupaten Boyolali. Faktor yuridis merupakan norma hukum atau peraturan yang ada dalam masyarakat sedangkan faktor empiris merupakan faktor manusia yang ada dalam masyarakat.

Faktor yuridis penelitian ini menekankan pada Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Perda Kabupaten Boyolali Nomor 2 tahun 2011 tentang Bea Peolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2017 Tentang Konfirmasi Status Wajib Pajak Pada Pelayanan Pertanahan, sedangkan faktor empirisnya adalah gejala yang timbul atau yang terdapat dalam konsekuensi hukum tentang kebenaran isi akta PPAT, harga transaksi dan tanggal akta PPAT setelah diberlakukannya validasi pajak di Kabupaten Boyolali.

---

<sup>45</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, 1988, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, h. 40

## 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah *deskriptif analitis*, yaitu cara atau prosedur memecahkan masalah penelitian dengan cara memaparkan keadaan obyek yang diteliti (seseorang, lembaga, masyarakat, perusahaan, instansi dan lain-lain), sebagaimana adanya berdasarkan fakta-fakta aktual pada saat sekarang<sup>46</sup>

## 3. Jenis dan Sumber Data

Pengumpulan data diperoleh dari penelitian kepustakaan yang didukung penelitian lapangan. Penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu menghimpun data dengan melakukan penelaahan bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier.<sup>47</sup>

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat, yakni :
  - a. Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945
  - b. Undang-undang Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
  - c. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah
  - d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

---

<sup>46</sup> H. Hadari, HM. Martini Hadari, 1992, *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, h. 42

<sup>47</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 1995, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta, h.39

- e. Peraturan Menteri Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pelaksana Pemerintah
  - f. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah
  - g. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
  - h. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan.
  - i. Peraturan Menteri Agraria No Permen ATR Nomor 21 tahun 2017 tentang Konfirmasi Status Wajib Pajak Pada Pelayanan Pertanahan di Lingkungan Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
- 2) Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, yakni:
- a. Kepustakaan tentang Tanah
  - b. Dokumen-dokumen dari PPAT di Boyolali dan Kantor Pertanahan Boyolali.
  - c. Hasil-hasil Penelitian dari kalangan hukum

3) Bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder contohnya adalah kamus, ensiklopedia, dan seterusnya.<sup>48</sup>

#### 4. Metode pengumpulan Data

Untuk Memperoleh data yang relevan dengan permasalahan yang diteliti, dilaksanakan dua tahap penelitian :

##### a. Studi kepustakaan

Studi kepustakaan merupakan metode pengumpulan data dengan cara mencari dan mempelajari konsep-konsep, teori-teori, buku-buku literature dan pendapat-pendapat atau penemuan-penemuan yang berhubungan erat dengan pokok permasalahan.

##### b. Wawancara

Wawancara merupakan cara pengumpulan data dengan mengadakan tanya jawab secara lisan dan langsung, dengan para pihak yang berhubungan langsung dengan permasalahan yang sedang diteliti. Dalam penelitian ini Penulis melakukan wawancara dengan PPAT di Boyolali, Staff Kantor Perpajakan dan staff Kantor Pertanahan Boyolali.

#### 5. Metode Analisis Data

Setelah pengumpulan data dilakukan, maka data tersebut dianalisa secara *kualitatif* yakni dengan melakukan pengolahan, analisis dan mengkonstruksikan data secara menyeluruh, sistematis

---

<sup>48</sup> *Ibid*, h. 12



dengan menjelaskan hubungan antara berbagai jenis data dengan permasalahan yang diteliti. Karena penelitian ini normatif, dilakukan interpretasi dan konstruksi hukum dengan menarik kesimpulan menggunakan cara deduktif menjawab dari permasalahan dan tujuan penelitian yang ditetapkan.<sup>49</sup>

## **G. Sistematika Penulisan**

Tesis ini terdiri dari empat bab dan tiap bab di rinci menjadi beberapa sub bab, Untuk memperoleh gambaran yang lebih jelas mengenai pembahasan tesis ini akan di jelaskan dalam sistematika sebagai berikut:

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab ini menguraikan tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual dan kerangka teori, metode penelitian dan sistematika penulisan tesis.

### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini akan memaparkan tentang landasan teori, tinjauan pustaka ini mengkaji secara teoritis tema tesis dengan variabelnya yaitu Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah, Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Tinjauan umum tentang Pajak.

---

<sup>49</sup> Bambang Sunggono, 1997, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 10

### BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan tentang hasil penelitian yang diperoleh pada pokok permasalahan tentang Pelaksanaan Verifikasi dan Validasi Pajak Terhadap Isi Akta PPAT, Harga Transaksi dan Tanggal Akta PPAT di Kabupaten Boyolali; Hambatan dan Solusi dalam Proses Pelaksanaan Verifikasi dan Validasi Pajak Terhadap Isi Akta PPAT, Harga Transaksi dan Tanggal Akta PPAT di Kabupaten Boyolali; Konsekuensi Hukum Tentang Kebenaran Isi Akta PPAT, Harga Transaksi dan Tanggal Akta PPAT Setelah Diberlakukannya Validasi Pajak di Kabupaten Boyolali.

### BAB IV : PENUTUP

Bab ini berisi tentang kesimpulan yang merupakan jawaban dari rumusan masalah yang telah dibahas, serta saran-saran rekomendasi penulis sehubungan dengan konsekuensi hukum tentang kebenaran isi akta PPAT, harga transaksi dan tanggal akta PPAT setelah diberlakukannya validasi pajak di Kabupaten Boyolali.