

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan nasional yang pada hakikatnya adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia, perumahan dan pemukiman yang layak, sehat, aman, serasi, dan teratur merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat mutu kehidupan serta kesejahteraan rakyat dalam masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Bertambahnya populasi manusia menyebabkan banyaknya kebutuhan yang di perlukan oleh penduduk pada umumnya. Kebutuhan tersebut berupa sandang, pangan, maupun papan. Berbicara tentang papan, masih banyak masyarakat yang membutuhkannya, baik untuk pertanian yang nantinya akan menjadi sandaran hidup mereka, maupun perumahan yang digunakan untuk tempat tinggal nantinya.¹⁾

Tanah merupakan tempat dimana manusia hidup. Di tempat inilah sebuah kehidupan dimulai dan begitu pentingnya faktor tanah ini untuk kehidupan manusia. Karena tanah mendukung kehidupan tumbuhan dengan

¹ Ali, Mohammad, 2009, *Pendidikan Untuk Pembangunan Nasional*, Grasindo (PT. Gramedia Widiasarana Kompas Gramedia Building), Jakarta, h. 1

menyediakan hara dan air sekaligus sebagai penyangga kehidupan masyarakat di atas bumi. Pentingnya tanah dalam kehidupan manusia, juga di atur pula dalam penggunaannya. Dalam Undang – Undang Dasar 1945 Pasal 33 Ayat 3 berbunyi “ Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar – besarnya untuk kemakmuran rakyat “.

Berbagai penggunaan tanah misalnya pertanian, perkebunan, maupun untuk tempat tinggal. Sebagaimana diatur pula dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Hukum Agraria bahwa tanah itu merupakan bagian kecil dari bumi, disamping di tanam di bumi ataupun di tubuh bumi. Berdasarkan pasal 1 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berbunyi sebagai berikut bahwa tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas, dan itu saja yang merupakan obyek dari pendaftaran tanah di Indonesia. Dalam sebutan Kamus Besar Bahasa Indonesia (1994), tanah dapat disebut juga :

1. Permukaan Bumi atau Lapisan bumi yang atas sekali.
2. Keadaan bumi di suatu tempat.
3. Permukaan bumi diatas
4. Bahan-bahan dari bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal, dsb)

Bagian dari tanah yang tidak dapat dipisahkan adalah rumah. Rumah merupakan tempat tinggal yang berdiri di atas sebuah tanah, dan dianggap

penting. Dikarenakan rumah merupakan kebutuhan Primer atau disebut juga papan. Kondisi Masyarakat saat ini banyak yang membutuhkan rumah sebagai tempat tinggal.

Untuk memiliki kekuatan hukum yang pasti, setiap tanah yang dimiliki harus dilakukan pendaftaran tanah pada kantor Badan Pertanahan Nasional. Menurut pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang – bidang tanah dan satuan – satuan rumah susun termasuk pemberian surat – surat tanda bukti haknya yang disebut Sertifikat, bagi bidang – bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun, serta hak – hak tertentu yang membebaninya.²

Menurut pasal 1 angka 6 disebutkan, Data Fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Menurut pasal 1 angka 7 menyebutkan, Data Yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah

² Widyarini, Indriasti Wardani et al, 2018, *Hukum Pertanahan*, Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG) Semarang , Semarang, h.11

susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak – hak pihak lain serta beban – beban lain yang membebaninya.

Pendaftaran tanah merupakan upaya yang menjamin ketertiban administrasi kenegaraan dalam mekanisme pemerintahan, sehingga dapat dikatakan pendaftaran tanah selain sebagai bukti hak atas tanah, juga untuk kepentingan perpajakan. Pada saat ini antara pendaftaran yang menyangkut Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan pendaftaran tanah yang belum dapat dilaksanakan secara bersama – sama, dan masih berdiri dengan instansi masing – masing.

Menurut pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, objek Pendaftaran tanah meliputi :

1. Bidang – bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai;
2. Hak tanah pengelolaan;
3. Tanah Wakaf;
4. Hak milik satuan rumah susun;
5. Hak Tanggungan
6. Tanah negara

Perolehan hak atas tanah dapat diperoleh baik dalam proses jual beli tanah, dilakukan secara hibah maupun waris serta diperoleh berdasarkan pembagian hak bersama. Untuk mendapatkan kepastian dan perlindungan

hukum, maka terhadap tanah – tanah yang diperoleh tersebut harus dilakukan pendaftaran tanah pada Kantor Badan Pertanahan setempat.

Tujuan dari pendaftaran tanah adalah :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu tanah, satuan rumah susun dan hak – hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. 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 rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan

Untuk melaksanakan pendaftaran tanah pastinya harus dilakukan pengumpulan data untuk persyaratan yang dibutuhkan dalam proses peralihan hak. Dalam prosesnya dilakukan beberapa tahap sebelum berkas peralihan hak tersebut didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat, salah satu syarat yang dibutuhkan yaitu adanya Akta yang dibuat oleh Pejabat

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang disingkat PPAT dalam bahasa Inggris disebut dengan *land deed officials*, sedangkan dalam Bahasa Belanda disebut dengan *land titles registrar*, mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting didalam kehidupan berbangsa dan bernegara karena pejabat ini diberi kewenangan oleh negara untuk membuat akta pemindahan hak atas

tanah dan akta – akta lainnya di negara Republik Indonesia maupun diluar negeri.³

Sebelum Akta dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk proses peralihan hak, calon pemegang hak wajib mengumpulkan persyaratan yang dibutuhkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat Akta tersebut. Meliputi data – data para pihak yang bersangkutan, diantaranya Sertifikat Asli atau leter C (jika belum memiliki sertifikat), Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP), Fotokopi Kartu Keluarga (KK) dan Fotokopi Buku Nikah para pihak (dengan catatan telah menunjukkan dokumen asli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau disebut PPAT), Surat Kematian yang dikeluarkan oleh Kelurahan setempat atau Akta Kematian yang dikeluarkan oleh Kantor Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil setempat (apabila ada pihak yang telah meninggal dunia), Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT – PBB) tahun terakhir.

Sebelum Akta dibuat atau diberi nomor oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), proses yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pertama kali yaitu melakukan pengecekan terhadap sertifikat tanah yang akan dipindah haknya, kemudian dilakukan pendaftaran Zona Nilai Tanah (ZNT) untuk mengetahui nilai tanah daerah yang akan diproses

³ H. Salim, HS, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h.89

peralihan hak tersebut, melakukan izin – izin misal Izin Perubahan Penggunaan Tanah (IPPT), biasa kita sebut dengan pengeringan (untuk tanah yang akan diubah status tanahnya), atau melakukan Izin Peralihan Hak (IPH) untuk tanah pertanian, dan pastinya mengajukan proses permohonan pajak peralihan hak atas tanah, untuk pajak penerima hak atas tanah diajukan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kantor Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) dan untuk pajak pelepas atau pemberi hak atas tanah dilakukan pembuatan Pajak Penghasilan Final (PPH Final) di Kantor Pajak Pratama setempat.

Kendala yang sering dihadapi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses peralihan hak atas tanah yaitu proses pengajuan pajak, seringkali pemohon merasa keberatan atas pajak yang harus dibayar. Dimana nilai pajak yang harus dibayar sangatlah tinggi, nilai jual objek pajak (NJOP) pun setiap tahunnya selalu naik sehingga dengan nilai jual objek pajak (NJOP) yang semakin naik maka pajak yang harus dibayar dalam proses peralihan hak juga semakin tinggi dan seringkali dalam proses peralihan hak dengan cara jual beli, nilai taksasi yang ditentukan oleh Kantor Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) melebihi nilai jual beli asli yang dilakukan oleh para pihak.

Dari hal tersebut mendorong penulis untuk melakukan penelitian tentang kenaikan nilai jual objek pajak (NJOP) terhadap proses peralihan hak atas tanah dan hambatan – hambatan yang dihadapi dalam praktik maka

penulis mengadakan penelitian dengan judul : :“Pengaruh Kenaikan Nilai Jual Objek Pajak – Pajak Bumi Dan Bangunan (NJOP – PBB) Terhadap Proses Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Pada Kantor PPAT Di Kabupaten Blora)”.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan rumusan masalah diatas, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana proses peralihan hak atas tanah dikaitkan Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 15 tahun 2018 mengenai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Blora ?
2. Apa pengaruh kenaikan Nilai Jual Objek Pajak – Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP – PBB) terhadap proses peralihan hak atas tanah pada Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Blora ?
3. Bagaimana hambatan – hambatan dan upaya yang dilakukan berkaitan dengan adanya kenaikan Nilai Jual Objek Pajak – Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP – PBB) terhadap proses peralihan hak atas tanah pada Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Blora ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis :

1. Untuk mengetahui dan menjelaskan proses peralihan hak atas tanah dikaitkan Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 15 tahun 2018 mengenai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Blora.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh kenaikan Nilai Jual Objek Pajak – Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP – PBB) terhadap proses peralihan hak atas tanah pada Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Blora.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis hambatan dan upaya yang dilakukan berkaitan dengan adanya kenaikan Nilai Jual Objek Pajak – Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP – PBB) terhadap proses peralihan hak atas tanah pada Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Blora.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini antara lain :

1. Kegunaan Teoristis
 - a. Diharapkan hasil penelitian ini mempunyai kegunaan bagi keberadaan dan perkembangan ilmu hukum;
 - b. Hasil penelitian ini digunakan agar dapat memberikan masukan untuk pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya yang berkaitan dengan Pelaksanaan Proses Peralihan Hak atas Tanah.

2. Kegunaan Praktis

- a. Menambah wawasan dan cakrawala bagi penulis dalam kaitannya dengan proses peralihan hak atas tanah yang berkaitan dengan kenaikan nilai jual objek pajak – pajak bumi dan bangunan (NJOP – PBB) dan hambatan-hambatan yang dihadapi dalam praktik;
- b. Sebagai bahan masukan bagi pihak-pihak yang terkait dengan materi penulisan hukum ini;
- c. Dapat digunakan sebagai pedoman bagi penelitian – penelitian berikutnya.

E. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori

1. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual pemikiran yang terperinci dan sistematis diperlukan untuk mempermudah dalam memahami permasalahan dan pemecahan masalah agar tidak menyimpang dari pokok permasalahan.

Kerangka konseptual dalam penelitian ini adalah:

a. Pengertian Pengaruh

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia pengaruh adalah daya yang ada atau timbul dari sesuatu (orang, benda) yang ikut

membentuk watak, kepercayaan, atau perbuatan seseorang.⁴

Pengertian pengaruh menurut beberapa ahli yaitu:

- 1) Menurut Wiryanto, pengaruh adalah tokoh formal dan informal di masyarakat yang memiliki ciri-ciri kosmopolitan, inovatif, kompeten, dan aksesibel dibandingkan dengan pihak yang dipengaruhi.
 - 2) Menurut M. Suyanto, pengaruh adalah nilai kualitas suatu iklan melalui media tertentu.
 - 3) Menurut Uwe Becker, pengaruh adalah kemampuan yang terus berkembang dan tidak terlalu terkait dengan usaha memperjuangkan dan memaksakan kepentingan.
 - 4) Menurut Norman Barry, pengaruh adalah suatu tipe kekuasaan agar bertindak dengan cara tertentu, terdorong untuk bertindak demikian, sekalipun ancaman sanksi yang terbuka tidak merupakan motivasi yang mendorongnya.
- b. Pengertian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), yaitu harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. Apabila tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan

⁴ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Nasional, 1996, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta, Balai Pustaka, h. 747

harga dengan objek lain yang sejenis, nilai perolehan baru, atau NJOP Pengganti.

c. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Pajak bumi dan bangunan dibedakan menjadi 2, yaitu PPh dan BPHTB. PPh diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) 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 Beserta Perubahannya. Sedangkan pengertian BPHTB menurut ketentuan Pasal 1 angka 41 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, yang dimaksud dengan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Dalam Peraturan Pemerintah itu disebutkan, atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari: a. pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan; atau b. perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya, terutang Pajak Penghasilan yang bersifat final. Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud adalah penghasilan yang diterima atau diperoleh pihak yang mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui penjualan, tukar-menukar, pelepasan hak,

penyerahan hak, lelang, hibah, waris, atau cara lain yang disepakati antara para pihak.

Besarnya Pajak Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan sebagaimana dimaksud adalah sebesar:

- a. 2,5% (dua koma lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan selain pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan berupa Rumah Sederhana atau Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan;
- b. 1% (satu persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan berupa Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan; atau
- c. 0% (nol persen) atas pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan kepada pemerintah, badan usaha milik negara yang mendapat Penugasan khusus dari Pemerintah, atau badan usaha milik daerah yang mendapat penugasan khusus dari kepala daerah, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang yang mengatur mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

d. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain. Peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa: "Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku.

PP No. 24/1997 membagi peralihan hak atas tanah dalam beberapa bentuk, yaitu pemindahan hak, pemindahan hak dengan lelang, peralihan hak karena pewarisan hak, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi dan pembebanan hak. Ada 2 (dua) cara peralihan hak

atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui jual beli.

e. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat yang berwenang membuat akta dari pada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.

2. Kerangka Teori

a. Teori Keadilan

Istilah keadilan (*justitia*) berasal dari kata “adil” yang berarti: tidak berat sebelah, tidak memihak, berpihak kepada yang benar, sepatutnya, tidak sewenang-wenang.⁵ 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

⁵ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 2001, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, h. 517

dengan hak dan kewajibannya, 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”.⁶

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

⁶ Carl Joachim Friedrich, 2004, *Filsafat Hukum Perspektif Historis*, Nuansa dan Nusamedia, Bandung, h. 25

keadilan distributive dan keadilan korektif. Yang pertama berlaku dalam hukum publik, yang kedua dalam 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.⁷

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

⁷ *Ibid*, h. 25

memadai bagi pihak yang dirugikan; jika suatu kejahatan telah dilakukan, maka hukuman yang sepatasnya perlu diberikan kepada si pelaku. Bagaimanapun, ketidakadilan akan 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.⁸

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

⁸ *Ibid*, h. 26

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 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”. Tatahan 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.”⁹

b. Teori Kepastian Hukum

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma – norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberatif*. Undang – Undang yang berisi aturan – aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam

⁹ *Ibid*, h. 223

bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan – aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.

Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut :

- 1) Asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*). Asas ini meninjau dari sudut yuridis.
- 2) Asas keadilan hukum (*gerechtigheit*). Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan.
- 3) Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid* atau *doelmatigheid* atau *utility*).

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung 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 yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.¹⁰

c. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum ke dalam bentuk perangkat baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang lisan maupun yang tertulis.

Dengan kata lain dapat dikatakan bahwa perlindungan hukum sebagai suatu gambaran tersendiri dari fungsi hukum itu sendiri, yang memiliki konsep bahwa hukum memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.

¹⁰ Aldhosutra, *Teknik Kepastian Hukum*, <https://www.scribd.com/document/353957728/Teori-Kepastian-Hukum/> diakses tanggal 21 Juni 2020 pukul 21.05 WIB

Dalam menjalankan dan memberikan perlindungan hukum dibutuhkannya suatu tempat atau wadah dalam pelaksanaannya yang sering disebut dengan sarana perlindungan hukum. Sarana perlindungan hukum dibagi menjadi dua macam yang dapat dipahami, sebagai berikut:

1) Sarana Perlindungan Hukum Preventif

Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa.

Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

2) Sarana Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Peradilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan

hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.

Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.¹¹

F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan yuridis empiris / sosiologis

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris. Menurut Ronny Hanitijo Soemitro,¹² yuridis empiris atau yuridis sosiologis artinya adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan

¹¹⁾ Glosarium, *Pengertian Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli*, <http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli/> diakses tanggal 21 Juni 2020 pukul 21.20 WIB

¹²⁾ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988), hlm.40

fungsional dalam sistem kehidupan yang mempola. Adapun maksud penggunaan metode pendekatan yuridis sosiologis dalam penelitian ini adalah disamping menelaah peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang perpajakan dan undang-undang tentang pertanahan, juga teori-teori hukum.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu penelitian deskriptif analitis. Maksud dari penelitian ini adalah untuk memperoleh gambaran yang lengkap dan jelas tentang permasalahan yang ada pada masyarakat yang kemudian dikaitkan dengan ketentuan-ketentuan atau peraturan-peraturan hukum yang berlaku, sehingga akhirnya dapat diperoleh simpulan.

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 tersier.¹³

1) Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat, yakni :

a. Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945

¹³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 1995, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta, h.39

- 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
- 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 dan perpajakan
 - b. Dokumen-dokumen dari Kantor PPAT di Kabupaten Blora dan Kantor Kabupaten Blora.
 - 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.¹⁴
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

¹⁴ *Ibid*, h. 12

berhubungan langsung dengan permasalahan yang sedang diteliti. Dalam penelitian ini Penulis melakukan wawancara dengan PPAT di Kabupaten Bora, Staff Kantor Perpajakan dan staff Kantor Pertanahan Kabupaten Bora.

5. Lokasi penelitian

Lokasi penelitian ini berada di Kantor PPAT Elizabeth Estiningsih, SH di Kabupaten Bora. Lokasi ini dipilih dengan pertimbangan dekat dengan tempat kerja peneliti yang akan menghemat waktu dan biaya penelitian.

6. Metode Analisis Data

Data yang telah diperoleh dari penelitian lapangan akan dihubungkan dengan studi kepustakaan. Kemudian data tersebut dianalisis secara logis dan disusun dengan menggunakan metode kualitatif, yaitu apa yang dinyatakan oleh informan secara tertulis maupun lisan diteliti dan dipelajari kemudian dianalisis secara deskriptif kualitatif yang tersusun dalam kalimat yang sistematis.

G. Sistematika Penulisan

Bab I Pendahuluan,

Menguraikan tentang latar belakang masalah, pembatasan masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian dan diakhiri dengan sistematika penulisan.

Bab II Tinjauan Pustaka

Menguraikan mengenai Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah di Indonesia, meliputi ; pengertian tanah, Hak Atas Tanah menurut UUPA, Hak – hak Penguasaan Atas Tanah, Macam – macam Hak atas Tanah, Tata Cara Peralihan Hak Atas Tanah, Pendaftaran Tanah, Pejabat yang berkaitan dengan Pendaftaran Tanah; Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), meliputi:, pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah, Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah, Macam – macam Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan wilayah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Tugas Pokok dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Kewajiban dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah; Tinjauan Umum Tentang Akta Otentik dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), meliputi; Pengertian Akta Otentik, Landasan Filosofis, Yuridis dan Sosiologis tentang Akta Autentik, Jenis – jenis Akta Autentik, Manfaat Akta Autentik, Syarat – syarat Akta Autentik, Kekuatan Pembuktian Akta Autentik, Akta PPAT; Tinjauan Umum tentang Pajak, meliputi; Pengertian Pajak, Unsur – unsur Pajak, Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Obyek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Dasar Hukum, Tarif dan Cara Penghitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB); Konsepsi Islam tentang Peralihan Hak Atas Tanah.

Bab III Hasil penelitian dan Pembahasan

Menguraikan tentang proses peralihan hak atas tanah dikaitkan Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 15 tahun 2018 mengenai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Blora, pengaruh kenaikan Nilai Jual Objek Pajak – Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP – PBB) terhadap proses peralihan hak atas tanah pada Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Blora, hambatan dan upaya yang dilakukan berkaitan dengan adanya kenaikan Nilai Jual Objek Pajak – Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP – PBB) terhadap proses peralihan hak atas tanah pada Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Blora.

Bab IV Penutup

Memuat tentang simpulan dan saran yang terkait dengan penelitian.