

**PERAN BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH
(BPKAD) DALAM PROSES MEDIASI PENENTUAN BEA PEROLEHAN
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN/PAJAK PENGHASILAN
(BPHTB/PPH) DI KABUPATEN PATI**

TESIS



Oleh

SITI PUTRI INDAH MEILANI

NIM : 21301900079

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2021**

**PERAN BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET
DAERAH (BPKAD) DALAM PROSES MEDIASI PENENTUAN
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN/PAJAK PENGHASILAN (BPHTB/PPH) DI
KABUPATEN PATI**

TESIS

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian guna memperoleh gelar
Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



Oleh

SITI PUTRI INDAH MEILANI

NIM : 21301900079

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG**

2021

**PERAN BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH
(BPKAD) DALAM PROSES MEDIASI PENENTUAN BEA PEROLEHAN
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN/PAJAK PENGHASILAN
(BPHTB/PPH) DI KABUPATEN PATI**

TESIS

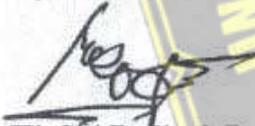
Oleh:

SITI PUTRI INDAH MEILANI

N.I.M : 21301900079

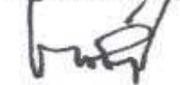
Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh:
Pembimbing I
Agustus 2021,



Hj. Siti Rodiyah Dwi Istianah, SH., MH
NIDN : 06 1306 6101

Pembimbing II,
Agustus 2021,



Dr. Jawade Hafidz, SH., MH
NIDN : 06 2004 6701

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan



Dr. Maryanto, SH., MH
NIDN : 06 2908 6301

**PERAN BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH (BPKAD)
DALAM PROSES MEDIASI PENENTUAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS
TANAH DAN BANGUNAN/PAJAK PENGHASILAN (BPHTB/PPH) DI
KABUPATEN PATI**

TESIS

Oleh:

SITI PUTRI INDAH MEILANI

N.I.M : 21301900079

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal 30 Agustus 2021

Dan dinyatakan Lulus

Tim Penguji

Ketua

Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.

NIDN:0607077601

Anggota

Hj. Siti Rodiyah Dwi Istianah, SH., MH

NIDN : 06 1306 6101

Anggota

Dr. Jawade Hafidza, SH., MH

NIDN : 06 2004 6701

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan

Dr. Maryanto, SH., MH

NIDN : 06 2908 6301

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : SITI PUTRI INDAH MEILANI

NIM : 21301900079

Program Studi : Kenotariatan

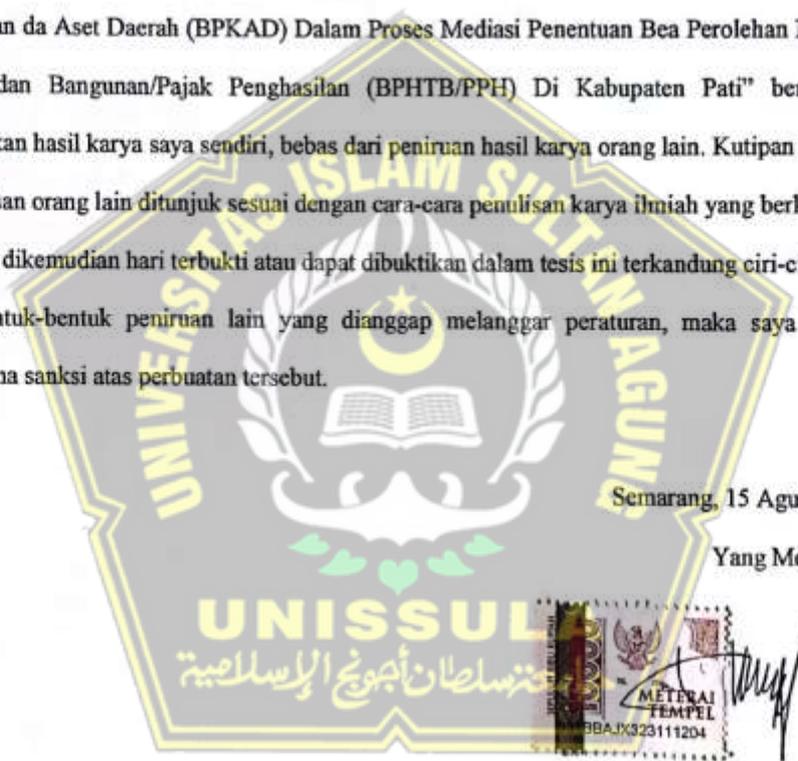
Fakultas/Program : Hukum/Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Peran Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Dalam Proses Mediasi Penentuan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan/Pajak Penghasilan (BPHTB/PPH) Di Kabupaten Pati” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 15 Agustus 2021

Yang Menyatakan



SITI PUTRI INDAH MEILANI
21301900079

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Siti Putri Indah Meilani

NIM : 21301900079

Program Studi : Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa ~~Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi~~* dengan judul:

PERAN BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH (BPKAD) DALAM PROSES MEDIASI PENENTUAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN/PAJAK PENGHASILAN (BPHTB/PPH) DI KABUPATEN PATI

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 19 Agustus 2021

Yang menyatakan,



(Siti Putri Indah Meilani)

KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmanirrohim.

Assalamu'alaikum wr.wb.

Puji syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT karena berkat rahmat, karunia, dan Ridho-Nya penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “PERAN BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DA ASET DAERAH (BPKAD) DALAM PROSES MEDIASI PENENTUAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN/PAJAK PENGHASILAN (BPHTB/PPH) DI KABUPATEN PATI”

Secara khusus penulis sampaikan terima kasih kepada orang tua penulis (Suparman dan Kartini) dan kakak penulis (Moh. Abdul Aziz Safaat dan Moh. Priyo Manfaat) yang selalu memberikan semangat dan ridhonya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini baik secara moril maupun materil.

Dan juga tidak terlupakan pihak-pihak yang selalu memberikan bimbingan, arahan, dan dukungan maka tesis ini tidak akan terselesaikan, dalam kesempatan ini penulis juga menyampaikan terimakasih kepada

1. Bapak Drs. Bedjo Santoso, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E. Akt., M. Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.
3. Ibu Hj. Siti Rodiyah Dwi Istianah, SH., MH. selaku pembimbing I yang selalu meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, arahan dan masukan dengan ikhlas & tulus dalam penulisan tesis ini.
4. Bapak Dr. Jawade Hafidz, SH., MH selaku pembimbing II yang selalu meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, arahan dan masukan dengan ikhlas & tulus dalam penulisan tesis ini.
5. Bapak dan ibu dosen yang telah meluangkan waktu memberikan ilmu dan pengetahuan selama penulis menempuh kuliah.

6. Karyawan/karyawati dan staff Tata Usaha Fakultas Hukum Unissula yang telah membantu penulis selama belajar di Fakultas Hukum UNISSULA.
7. Kawan-kawan Pengurus Besar Himpunan Mahasiswa Islam, Himpunan Mahasiswa Islam (HMI) & Korps HmI-Wati (KOHATI) Badko Jateng-DIY, HmI & Kohati Cabang Semarang dan Korkom Sultan Agung yang selalu memberikan suport dan doa serta bantuan kepada penulis sehingga penulisan ini dapat terselesaikan.

Selanjutnya penulis menyadari bahwa tesis ini masih banyak kekurangan dan jauh dari kata sempurna, hal ini kerana keterbatasan kemampuan dan pengalaman penulis maka dari itu dengan segala kerendahan hati penulis mengharapkan masukan, saran dan kritik yang membangun guna kesempurnaan tesis ini.

Harapan penulis, semoga tesis ini bermanfaat bagi penulis, pembaca dan dapat berguna dalam perkembangan ilmu hukum.

Wassalamu'alaikum wr.wb.

Semarang, September 2019

Penulis

Siti Putri Indah Meilani

MOTTO

Bersyukur dan Ikhlas

PERSEMBAHAN

Tesis ini saya persembahkan kepada :

1. Bapak dan ibu saya yang selalu mencurahkan kasih sayang dan tidak pernah henti mendoakan saya.
2. Kakak pertama saya Moh. Abdul Aziz Safaat dan kakak kedua saya Moh. Priyo Manfaat yang selalu menyemangati.
3. Sahabat-sahabatku Rika Fandilah, Siti Mubarakah, Rosma Amalia El-Hasna, Wiwik Kartika yang selalu saling menyemangati dalam proses tesis.
4. Mbak ideologis saya dalam berorganisasi, Erna Sunarti, Dwi Pratiwi Markus, Wa Ode Nur Salam, Yulisa Dian M, Nella Fariha



5. Sahabat seperjuangan saya di Himpunan Mahasiswa Islam, Yelli Cindika, Niken Windi Ika P,
6. Teman-teman pengurus Kohati HmI Cabang Semarang yang saya sayangi dan saya banggakan.
7. Teman-teman Bidang Ekonomi Pembangunan Pengurus Besar Hmipunan Mahasiswa Islam.
8. Kakak-kakak mentor di PB HMI.



ABTRAKSI

Penelitian “Peran Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Dalam Proses Mediasi Penentuan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan/Pajak Penghasilan (BPHTB/PPH) Di Kabupaten Pati” dilatar belakangi karena mitos yang berkembang di masyarakat terkait hak milik tanah.

Penelitian ini bertujuan untuk: 1) mengetahui dan menganalisis peran BPKAD Kabupaten Pati. 2) mengetahui dan menganalisis proses mediasi penentuan BPHTB/PPH di Kabupaten Pati. Metode penelitian dalam tesis ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis dengan spesifikasi deskriptif analisis yaitu metode pengumpulan data untuk memperoleh data yang akan dijadikan bahan tesis melalui wawancara dengan melakukan wawancara dengan BPKAD Kabupaten Pati, ataupun dengan observasi yang berupa pengamatan terlibat secara sistematis dalam memperoleh data. Setelahnya akan dilakukan analisa data yang diperoleh dari berbagai sumber secara kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa: 1) BPKAD belum menjalankan fungsi dan perannya sebagai pelayan public dengan baik. 2) Proses mediasi akan dilakukan antara penjual dan pembeli dan BPKAD sebagai mediatornya.

Kata kunci: Peran, Proses Mediasi, BPKAD



DAFTAR ISI

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang.....	3
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Kerangka Konseptual.....	10
F. Kerangka Teori.....	11
G. Metode Penelitian.....	26
H. Sistematika Penulisan.....	31

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang BPKAD.....	34
B. Tinjauan Umum tentang Mediasi.....	41
C. Tinjauan Umum tentang BPHTB.....	53
D. Tinjauan Umum tentang Notaris.....	60

BAB III HASIL PENELITIAN

A. Peran BPKAD Kabupaten Pati.....	65
B. Proses Mediasi dalam Penentuan BPHTB/PPH Kabupaten Pati.....	87

BAB IV PENUTUP

Kesimpulan.....	94
Saran.....	94

DAFTAR

PUSTAKA.....95



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA pengertian hak milik adalah sebagai berikut: hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Berdasarkan ketentuan tersebut bahwa sifat-sifat hak milik membedakan dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu-gugat.

Subyek Hak Milik

Berdasarkan Pasal 21 UUPA yang menjadi subyek hak milik adalah sebagai berikut:

- 1) Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik;
- 2) Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik;
- 3) Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperoleh hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan

itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak itu hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lainnya tetap berlangsung.

- 4) Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan ayat (3) Pasal ini.

Berdasarkan ketentuan pada ayat (2) dengan pertimbangan tertentu, hak milik dapat dipunyai oleh badan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963, yaitu sebagai berikut:

- a. Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut bank negara);
- b. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958 (Lembaran Negara Tahun 1958 Nomor 139).
- c. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama;
- d. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah ditunjuk Menteri Sosial yang terkait.

Undang-Undang Negara Republik Indonesia 1945 yang telah diamandemen yakni Pasal 28H ayat (1), ayat (2) dan ayat (4).

Bunyi Pasal 28 H Ayat (1) dan (2) UUD NRI Tahun 1945:

(1) Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.’’

(2) Setiap orang berhak mendapat kemudahan dan perlakuan khusus untuk memperoleh kesempatan dan manfaat yang sama guna mencapai persamaan dan keadilan.

Bunyi Pasal 28 H ayat (4) UUD NRI Tahun 1945:

Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun.

BABPati merupakan salah satu Kabupaten di Provinsi Jawa Tengah yang memiliki luas wilayah 1.504 km². Kabupaten ini terkenal dengan semboyan Pati Bumi Mina Tani. Penduduk Kabupaten Pati berjumlah 1.259.590 jiwa pada akhir tahun 2019. Secara administrasi sejak 2006 Kabupaten Pati terdiri dari 21 Kecamatan, 401 Desa, dan 5 Kelurahan. Desa atau yang disebut dengan nama lain (selanjutnya disebut sebagai desa) adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas-batas wilayah dan berwenang untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat berdasarkan asal-usul dan adat istiadat setempat yang diakui dan dihormati dalam Sistem Pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia (UU No. 32 Tahun 2004). Kepala Desa dipilih secara langsung oleh masyarakat di desa tersebut. Kelurahan adalah suatu wilayah yang dipimpin oleh seorang Lurah sebagai

perangkat daerah Kabupaten dan atau daerah kota di bawah Kecamatan (UU No.32 Tahun 2004). Lurah diangkat oleh Bupati/Walikota.¹

Secara geografis Kabupaten Pati terletak di wilayah Pantura (pantai utara) Pulau Jawa. Pati bagian utara merupakan daerah dengan banyak di dominasi dengan kontur perbukitan dan berbatasan langsung dengan Laut Jawa dan Kabupaten Jepara. Wilayah Pati bagian selatan didominasi oleh perbukitan kapur atau yang biasa disebut pegunungan Kendeng yang berbatasan dengan Kabupaten Blora dan Grobogan. Pati bagian timur merupakan daerah dataran rendah dan berbatasan dengan Kabupaten Rembang dan Blora. Sementara Pati sebelah barat merupakan daerah dataran tinggi yang berbatasan dengan wilayah Kabupaten Kudus.

Menurut Kantor Dinas Tenaga Kerja, Kependudukan, dan Catatan Sipil Kabupaten Pati tahun 2015 Penduduk Kabupaten Pati rata-rata bekerja dibidang pertanian, kehutanan dan perikanan, pertambangan dan penggalian, industri pengolahan, listrik, air dan gas, bangunan, perdagangan besar dan eceran, rumah makan dan hotel, angkutan, pergudangan dan komunikasi, keuangan, asuransi dan persewaan bangunan perusahaan, serta bidang jasa pemasyarakatan.

Arti penting bidang tanah bagi setiap orang atas kepemilikannya, tidak saja orang-orang perkotaan tetapi juga bagi orang-orang pedesaan bahkan di negara manapun dewasa ini. Apalagi dalam perkembangan untuk waktu yang akan datang, dimana pertumbuhan penduduk dibandingkan dengan

¹ <https://www.patikab.go.id/v2/id/kondisi-pemerintahan/> diakses pada tanggal 24 Juni 2021 Pukul 13.00 WIB

keberadaan tanah yang tersedia sangat mengkhawatirkan dalam penguasaannya bagi empunya, karena akan menjadi potensi konflik jika berdasarkan hukum adat (hukum tidak tertulis). Berkenaan dengan itu, ditetapkanlah suatu kaidah bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan “pendaftaran tanah” di seluruh wilayah Republik Indonesia, yang hasilnya sertifikat sebagai alat bukti yang kuat atas penguasaannya terhadap bidang tanah tertentu.

Lembaga pendaftaran tanah tidak saja untuk menjamin kepastian hukum atas kepemilikannya, tetapi juga sangat diperlukan untuk menjamin kepastian hukum bagi kreditor bahwa piutangnya akan dilunasi tepat pada waktunya jika dijamin dengan “hak tanggungan”, dengan cara menjual sendiri objeknya jika debiturnya ingkar janji, untuk mendapatkan pelunasan lebih dahulu dari kreditor lainnya. Hak tersebut baru lahir apabila akta pembebanannya memenuhi syarat publisitas, yaitu telah didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat.

Masyarakat Kabupaten Pati meski sudah modern masih mempercayai mitos yang berkembang di masyarakat selama ini. Salah satu mitos yang masih dipercayai masyarakat Kabupaten Pati adalah mengenai pembelian tanah. Tanah yang dimaksud disini adalah tanah yang berada tepat berhadapan diujung jalan persimpangan. Mitos ini dipercaya masyarakat Pati apabila tanah itu dibangun rumah, maka pemilik rumah akan sering sakit-sakitan. Sedangkan apabila rumah itu digunakan untuk usaha seperti pertokoan, maka usaha tersebut tidak akan berhasil dan bangkrut.

Menurut pemerintah memiliki nilai jual tanah yang tinggi karena berada diposisi strategis. Tanah itu tidak memiliki nilai jual tinggi bagi masyarakat setempat. Biasanya masyarakat yang membeli tidak dipergunakan untuk tempat tinggal atau usaha pertokoan, tanah tersebut biasanya dipergunakan untuk kebun atau dibiarkan saja.

Permasalahan yang akan diteliti dalam penulisan ini adalah terkait penentuan pajak jual beli tanah tersebut. Dimana letak tanah yang berada dipersimpangan memiliki harga jual pajak jual beli yang tinggi menurut Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kabupaten Pati tetapi memiliki harga jual yang rendah bagi masyarakat setempat, sehingga masyarakat beranggapan memiliki pajak jual beli yang rendah. Kasus seperti ini sering terjadi di Kabupaten Pati. Dimana ketika akan terjadi jual beli tanah oleh pembeli menggunakan jasa notaris yang kemudian pengajuan ke Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kabupaten Pati. Ketika notaris mengajukan besaran pajak jual beli yang telah disepakati sebelumnya oleh pembeli tanah untuk diuruskan peralihan hak, Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kabupaten Pati menggunakan standar pemungutan pajak jual beli nasional yang masih tinggi nilainya. Sehingga hal ini sering menjadi permasalahan. Ketika permasalahan ini muncul dilakukan mediasi oleh para pihak, dimana Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kabupaten Pati menjadi mediator dalam penyelesaian masalah.

Berdasarkan uraian di atas, muncul berbagai pertanyaan tentang bagaimana SOP penentuan pajak tanah, proses mediasi penyelesaian masalah, sehingga penulis mencoba mengkaji tentang **PERAN BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH (BPKAD) DALAM PROSES MEDIASI PENENTUAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN/PAJAK PENGHASILAN (BPHTB/PPH) DI KABUPATEN PATI.**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas ada beberapa masalah yang berkaitan dengan peran Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) dalam proses mediasi penentuan BPHTB/PPH yang akan dipaparkan peneliti yaitu:

1. Bagaimana peran Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kabupaten Pati?
2. Bagaimana proses mediasi penentuan BPHTB/PPH di Kabupaten Pati?

C. Tujuan Penulisan

1. Untuk mengetahui dan menganalisa peran Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kabupaten Pati
2. Untuk mengetahui dan menganalisa proses mediasi penentuan BPHTB/PPH di Kabupaten Pati

D. Manfaat Penelitian

Setiap penelitian harus ada manfaat yang dapat diambil baik dari manfaat teoritis maupun manfaat praktis karena manfaat penelitian berkaitan erat

dengan hasil penelitian yang ingin dicapai atau pihak-pihak yang akan mememanfaatkannya. Adapun manfaat teoritis dan manfaat praktis dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan ilmiah bagi ilmu pengetahuan hukum dalam pengembangan hukum kenotariatan di bidang pertanahan, khususnya mengenai pemahaman teoritis peran BPKAD dalam proses mediasi penentuan BPHTB/PPH di Kabupaten Pati

2. Manfaat Praktis

Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dan solusi konkrit kepada praktisi di bidang hukum kenotariatan maupun masyarakat mengenai peran BPKAD khususnya di Kabupaten Pati pada umumnya. Selain itu penulisan ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi para pembentuk Undang-Undang terkait dengan proses mediasi dalam penentuan BPHTB/PPH di daerah.

E. Kerangka Konseptual

1. Peran

Peran merupakan aspek yang dinamis dalam kedudukan terhadap sesuatu. Apabila seseorang melakukan hak dan kewajibannya sesuai dengan kedudukannya, maka ia menjalankan suatu peran.²

² Soejono Soekanto, 2001, *Sosiologi sebagai pengantar*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 267

2. BPKAD (Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah)

Merupakan unsur penunjang pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah Kabupaten dalam bidang keuangan dan tugas pembantuan

3. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan/Pajak Penghasilan

Merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

4. Proses Mediasi

Proses penyelesaian perkara melalui perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu mediator.

5. Kabupaten Pati

Pati adalah sebuah kabupaten di Provinsi Jawa Tengah. Ibu kotanya adalah Pati. Kabupaten ini terkenal dengan semboyan Pati Bumi Mina Tani.

F. Kerangka Teori

Banyak teori hukum mengajarkan bahwa hukum harus stabil (*stable*), tetapi dia tidak boleh diam (*still*) atau kaku (*rigid*). Sepintas kelihatannya pernyataan tersebut saling bertentangan satu sama lain, tetapi sebenarnya tidak saling bertentangan. Karena, demikianlah salah satu *facet* hakiki dari hukum di mana di satu pihak hukum harus mengandung unsur kepastian, dan prediktabilitas, sehingga dia harus stabil. Tetapi di lain pihak hukum haruslah

dinamis, sehingga selalu dapat mengikuti dinamika perkembangan kehidupan manusia.³

Di samping itu, sering pula, dikatakan bahwa seorang ahli hukum (dogmatis) mulai masuk ke dunia teori hukum manakala dia telah mulai meninggalkan pertanyaan-pertanyaan yang bersifat “mengapa”, “bagaimana”, dan “untuk apa”.⁴ Tentang pengertian dari teori hukum itu sendiri, ada sarjana (John D. Finch) yang memberikan pengertian kepada teori hukum tersebut, yaitu:

Dalam hal ini, *teori* hukum merupakan studi tentang sifat dari hal-hal yang penting dalam hukum yang lazim terdapat dalam sistem-sistem hukum, di mana salah satu objek kajiannya adalah pembahasan mengenai unsur-unsur dasar dari hukum yang membuat hukum berbeda dengan aturan standar lain yang bukan hukum. Tujuannya, adalah untuk membedakan mana yang merupakan sistem hukum, dan mana yang bukan sistem hukum. Namun yang jelas, di sepanjang sejarah perkembangan pemikiran tentang hukum, tidak terdapat bukti-bukti cukup yang menyatakan bahwa manusia bisa mendapat jawaban yang dogmatis dan final terhadap pertanyaan “Apakah Hukum itu”.⁵

Menurut Paul Edward, teori adalah “*Something assumed as a starting point for scientific investigation*”⁶ (asumsi dasar untuk membuktikan

³ Munir Fuady, 2013, ***Teori-Teori Besar Dalam Hukum (Grand Theory)***, Prenadamedia Grup, Jakarta, h. 3

⁴ Sudikno Mertokusumo, 2011, ***Teori Hukum***, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta, h. 11

⁵ Ibid 3-4

⁶ Paul Edward dan Lewis Mulford Adams, 1965, ***Webster World Universiti Dictionari***, Publishers Company inc, Washington DC, h. 1037

penelitian ilmiah). Teori dijadikan prinsip umum yang tingkat kebenarannya menjadi rujukan dan diakui di kalangan ilmuwan.⁷

Teori berasal dari kata *theoria* (bahasa Latin) yang berarti *perenungan*, yang pada gilirannya berasal dari kata *thea* (bahasa Yunani) yang secara hakiki menyiratkan sesuatu yang disebut realitas. Para ahli menggunakan kata teori sebagai bangunan berpikir yang tersusun secara sistematis, logis (rasional), empiris (sesuai kenyataan), juga simbolis.

Dalam penelitian kali ini penulis menggunakan teori peran, teori sistem hukum dan teori berlakunya hukum untuk menganalisis permasalahan hukumnya.

1. Teori Peran

Peran merupakan aspek yang dinamis dalam kedudukan terhadap sesuatu. Apabila seseorang melakukan hak dan kewajibannya sesuai dengan kedudukannya, maka ia menjalankan suatu peran. realita kehidupan masyarakat baik individu maupun kelompok selalu terkait satu dengan yang lain ketika terjadi interaksi sosial, karena itu peran setiap individu sangat mempengaruhi komunitas di mana seseorang berada. Peran adalah kumpulan dari perilaku yang secara relatif homogen dibatasi secara normatif dan diharapkan dari seseorang yang menempati posisi sosial yang diraihinya ataupun diberikan dalam konteks hidup bermasyarakat.⁸

⁷ Juhaya S. Praja, 2011, *Teori Hukum dan Aplikasinya*, Cet. I, CV Pustaka Setia, Bandung, h. 1

⁸ Marlin M. Friedman, et.al, 2014, *Buku Ajar Keperawatan Keluarga: Riset, Teori dan Praktik*, EGC, Jakarta, h. 298

Ralph Linton berpendapat bahwa peranan (*role*) merupakan aspek dinamis kedudukan (*status*). Apabila seseorang melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan kedudukannya maka ia menjalankan suatu peranan. Dengan demikian antara peranan dan kedudukan keduanya tidak dapat dilepas pisahkan karena saling ketergantungan satu dengan lainnya. Tidak ada peran tanpa kedudukan atau sebaliknya tidak ada kedudukan tanpa peran.⁹

Peran yang dimainkan oleh seseorang dapat menjadi faktor penyebab stres karena seseorang dalam kehidupannya tidak hanya memainkan satu peran. Harapan dari lingkungan di sekitar individu atas peran yang dijalankannya, akan memberikan tekanan-tekanan yang dapat memengaruhi bagaimana individu bertindak. Stres dapat terjadi jika individu sulit menginterpretasikan harapan-harapan tersebut, terdapat ketidakjelasan harapan atas peran yang dijalankannya, atau terdapat konflik antara harapan atas peran yang satu dengan peran yang lainnya. Teori peran juga menyatakan bahwa ketika perilaku yang diharapkan oleh individu tidak konsisten, maka mereka dapat mengalami stres, depresi, merasa tidak puas, dan kinerja mereka akan kurang efektif daripada jika pada harapan tersebut tidak mengandung konflik.

Menurut Linton teori peran menggambarkan interaksi sosial dalam terminologi aktor-aktor yang bermain sesuai dengan apa yang ditetapkan oleh budaya. Sesuai dengan teori ini, harapanharapan peran merupakan

⁹ Ralph Linton, 1956, *The Study of Man, an Introduction*, Appleton Century Crofts New York, h. 114.

pemahaman bersama yang menuntun individu untuk berperilaku dalam kehidupan sehari-hari. Menurut teori ini, seseorang yang mempunyai peran tertentu misalnya sebagai dokter, mahasiswa, orang tua, wanita, dan lain sebagainya, diharapkan agar seseorang tadi berperilaku sesuai dengan peran tersebut. Mengapa seseorang mengobati orang lain, karena dia adalah seorang dokter. Jadi karena statusnya adalah dokter maka dia harus mengobati pasien yang datang kepadanya dan perilaku tersebut ditentukan oleh peran sosialnya.¹⁰

Menurut Khantz dan Kahn, teori peran menekankan sifat individu sebagai pelaku sosial yang mempelajari perilaku sesuai dengan posisi yang ditempatinya di lingkungan kerjadan masyarakat. Teori Peran mencoba untuk menjelaskan interaksi antar individu dalam organisasi, berfokus pada peran yang mereka mainkan.

Setiap peran adalah seperangkat hak, kewajiban, harapan, norma dan perilaku seseorang untuk menghadapi dan memenuhi perannya. Model ini didasarkan pada pengamatan bahwa orang berperilaku dengan cara yang dapat diprediksi, dan bahwa perilaku individu adalah konteks tertentu, berdasarkan posisi sosial dan faktor lainnya. Mereka menyatakan bahwa sebuah lingkungan organisasi dapat mempengaruhi harapan setiap individu mengenai perilaku peran mereka. Peran yang dimaksud dalam penelitian ini adalah perilaku seseorang sesuai dengan status

¹⁰ Cahyono, Dwi. 2008, *Persepsi Ketidakpastian Lingkungan, Ambiguitas Peran, dan Konflik Peran Sebagai Mediasi antara Program Mentoring dengan Kepuasan Kerja, Prestasi Kerja dan Niat Ingin Pindah*, Universitas Diponegoro Semarang.

kedudukannya di masyarakat. Jadi dapat disimpulkan bahwa peran adalah suatu aspek yang dinamis berupa tindakan atau perilaku yang dilaksanakan oleh orang atau badan lembaga yang menempati atau memangku suatu posisi dalam situasi sosial.

2. Teori Sistem Hukum

Kata “sistem” berasal dari kata ”*systema*” yang diadopsi dari bahasa Yunani yang diartikan “sebagai keseluruhan yang terdiri dari bermacam-macam bagian”.¹¹ Kehidupan akan menjadi tertata dan kepastian dalam masyarakat akan tercipta dengan adanya sistem hukum.¹² Sistem atau *systema* dalam *The New Webster International Dictionary* tahun 1980 diartikan sesuatu yang terorganisasi, suatu keseluruhan dan kompleks, tidak perlu dipertentangkan perbedaan antara sistem dan sub sistem, sebab sub sistem adalah bagian dari sistem itu sendiri. Sistem mengandung arti terhimpunnya bagian atau komponen yang saling berhubungan secara beraturan dan merupakan suatu keseluruhan.

Sistem menurut R. Subekti adalah suatu susunan atau tatanan yang teratur, suatu keseluruhan yang terdiri atas bagian-bagian yang berkaitan satu sama lain, tersusun menurut suatu rencana atau pola, hasil dari suatu pemikiran untuk mencapai suatu tujuan. Sistem menurut Sudikno Mertokusumo adalah suatu kesatuan yang terdiri dari unsur-unsur yang

¹¹ Ade Maman Suherman, 2004, *Pengantar Perbandingan Sistem Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, h.4

¹² Salim, H.S, 2012, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, h. 71

mempunyai interaksi satu sama lain dan bekerja sama untuk mencapai tujuan.¹³

Sistem itu sendiri dalam D. Keuning telah dikompilasi dalam berbagai pendapat antara lain: Ludwig Von Bertalanffy mengatakan sistem yang kompleks dari interaksi elemen-elemen (*system are complexes of element standing in interaction*). A.D. Hall dan R.E. Fagen mengatakan sistem adalah sekumpulan objek dan atribut yang berkerja secara bersama-sama (*a system is a set of objects together with relationship between the objects and between the attributes*). Kennet Berrien mengatakan sistem adalah seperangkat komponen yang berinteraksi satu sama lain, (*a system is a set of component, interacting with each other*). Richard A. Jhonson, Fremont E. Kast, dan James E. Resonweig mengatakan sistem memiliki komponen-komponen yang dirancang untuk mencapai tujuan tertentu sesuai dengan rencana.¹⁴

Sistem menggambarkan berbagai elemen atau komponen pembentuk sistem dalam satu kesatuan yang saling berinteraksi antara satu sama lain dalam mencapai tujuan. J.H. Merryman, mengatakan, "*Legal system is an operating set of legal institutions, procedures, and rules*". Artinya, dalam teori ini sistem hukum merupakan satu perangkat operasional yang meliputi institusi, prosedur, dan aturan hukum. Sistem yang dimaksud di sini adalah sistem hukum, bahwa di dalam dunia hukum

¹³ R. Subekti dalam Ridwan Syahrani, 1999, Rangkuman Intisari Ilmu Hukum, Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 169.

¹⁴ Ade Maman Suherman, Op. cit., h. 4-5

pun menganut sistem, hukum tanpa ada sistem, maka penegakan hukum mustahil dapat dilaksanakan, karena itu semua elemen-elemen dalam hukum harus saling bekerja sama dalam satu kesatuan untuk mencapai tujuan hukum.

Teori sistem hukum pertama kali dikembangkan di Jerman oleh Niklas Luhman, dan di Belanda dikembangkan oleh M.C. Burken. Niklas Luhman dalam teori sistem yang dikemukakannya dengan konsep autopoietic merujuk pada perbedaan (diversitas) fungsi dari komponen-komponen di dalam sistem. Niklas Luhman mengatakan elemen-elemen dasar yang menyusun sistem itu sendiri kemudian diorganisasikan batasan-batasannya sendiri termasuk struktur internalnya.¹⁵

Pandangan Niklas Luhman ini masih menutup diri pada dirinya sendiri di dalam sistem itu, yang disebutnya dengan sistem tertutup. Walaupun sistem tertutup, dalam realitasnya bahwa sistem memiliki hubungan dengan lingkungan. Sistem hukum tidak akan memiliki makna dan tidak bermanfaat jika tidak dapat dirasakan dan dijalankan di tengah-tengah lingkungan masyarakat. Sehingga muncullah teori sistem fungsional di dalam sistem hukum. Teori hukum fungsional dikemukakan oleh J. Ter Heide, yang mengatakan, bahwa berfungsinya hukum dapat dipahami sebagai pengartikulasian suatu hubungan yang ajeg di antara sejumlah variabel. Hubungan yang ajeg itu dirumuskan sebagai $B=FPE$ artinya huruf B adalah perilaku yuris, para hakim, dan pembentuk undang-

¹⁵ Salim H.S., Op. cit., h. 72

undang, sedangkan huruf F yang berada dalam satu hubungan yang ajegmenyangkut berbagai kaidah hukum, serta E adalah lingkungan-lingkungan konkrit.

Sementara itu J.H. Merryman menggambarkan makna sistem hukum di negara federal yaitu: *“Legal system is an operating set of legal institutions, procedures, and rules. In this sense there are one federal and fifty state legal systems in the United States, separate legal systems in each in of the other nations and still other distinct legal system in such organization as the European Economic Community and the United Nations”*.¹⁶ Makna dari pandangan ini menggambarkan bahwa sistem hukum merupakan suatu perangkat operasional yang meliputi institusi, prosedur, aturan hukum. Dalam konteks ini ada satu negara yaitu negara federal (USA) dengan lima puluh sistem hukum di negara bagian, dimana sistem hukum di setiap bangsa secara terpisah serta ada sistem hukum yang berbeda seperti halnya dalam organisasi masyarakat Eropa dan Perserikatan Bangsa-Bangsa.

Lili Rasjidi dan I.B. Wyasa Putra lebih khusus memandang sistem hukum mengatakan suatu kesatuan sistem besar yang tersusun atas sub-sub sistem yang kecil, yaitu sub sistem pendidikan, pembentukan hukum, penerapan hukum, dan lain-lain, yang hakekatnya merupakan sistem tersendiri pula. Hal ini menunjukkan sistem hukum sebagai suatu

¹⁶ J.H. Merryman, 1985, *The Civil Law Tradition: An Introduction to The Legal System of Western Europe and Latin Amerika*, Standford University Press, California, h. 1

kompleksitas sistem yang membutuhkan kecermatan yang tajam untuk memahami keutuhan prosesnya.¹⁷

Sub-sub sistem yang kecil yang dimaksud dijabarkan ke dalam tiga kelompok menurut Lawrence Milton Friedman, yaitu terdiri dari struktur hukum, substansi hukum, dan budaya hukum. Lawrence M. Friedman mengemukakan bahwa efektif dan berhasil tidaknya penegakan hukum tergantung tiga unsur sistem hukum, yakni struktur hukum (*struktur of law*), substansi hukum (*substance of the law*) dan budaya hukum (*legal culture*). Struktur hukum menyangkut aparat penegak hukum, substansi hukum meliputi perangkat perundang-undangan dan budaya hukum merupakan hukum yang hidup (*living law*) yang dianut dalam suatu masyarakat.¹⁸

Tentang struktur hukum Friedman menjelaskan:

“To begin with, the legal sytem has the structure of a legal system consist of elements of this kind: the number and size of courts; their jurisdiction ...Strukture also means how the legislature is organized ...what procedures the police department follow, and so on. Strukture, in way, is a kind of crosss section of the legal system...a kind of still photograph, with freezes the action.”

Struktur dari sistem hukum terdiri atas unsur berikut ini, jumlah dan ukuran pengadilan, yurisdiksinya (termasuk jenis kasus yang

¹⁷ Lili Rasjidi dan I.B. Wyasa Putra, 2003, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Mandar Maju, Bandung, h. 151.

¹⁸ Lawrence M. Friedman diterjemahkan oleh Wishnu Basuki, 2001, *Hukum Amerika Sebuah Pengantar*, Tatanusa, Jakarta, h. 9

berwenang mereka periksa), dan tata cara naik banding dari pengadilan ke pengadilan lainnya. Struktur juga berarti bagaimana badan legislatif ditata, apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan oleh presiden, prosedur apa yang diikuti oleh kepolisian dan sebagainya. Jadi struktur (legal struktur) terdiri dari lembaga hukum yang ada dimaksudkan untuk menjalankan perangkat hukum yang ada.

Substansi hukum menurut Friedman adalah *“Another aspect of the legal system is its substance. By this is meant the actual rules, norm, and behavioral patterns of people inside the system ...the stress here is on living law, not just rules in law books”*.

Aspek lain dari sistem hukum adalah substansinya. Yang dimaksud dengan substansinya adalah aturan, norma, dan pola perilaku nyata manusia yang berada dalam sistem itu. Jadi substansi hukum menyangkut peraturan perundang-undangan yang berlaku yang memiliki kekuatan yang mengikat dan menjadi pedoman bagi aparat penegak hukum. Sedangkan mengenai budaya hukum, Friedman berpendapat:

“The third component of legal system, of legal culture. By this we mean people’s attitudes toward law and legal system their belief ...in other word, is the climate of social thought and social force which determines how law is used, avoided, or abused”.

Kultur hukum menyangkut budaya hukum yang merupakan sikap manusia (termasuk budaya hukum aparat penegak hukumnya) terhadap hukum dan sistem hukum. Sebaik apapun penataan struktur hukum untuk

menjalankan aturan hukum yang ditetapkan dan sebaik apapun kualitas substansi hukum yang dibuat tanpa didukung budaya hukum oleh orang-orang yang terlibat dalam sistem dan masyarakat maka penegakan hukum tidak akan berjalan secara efektif.

Ketiga komponen ini menggambarkan bagaimana sistem hukum ditata secara substantif, apa yang dijalankan oleh sistem hukum itu, bagaimana sistem hukum itu menjalankannya, dan pada gilirannya akan melihat tingkat kesadaran terhadap hukum. Pemikiran dan kekuatan di luar hukum membuat sistem hukum itu berhenti dan bergerak. Ketiga unsur ini lanjut Lawrence Milton Friedman dapat digunakan untuk menguraikan apapun yang dijalankan oleh sistem hukum.

Ketiga komponen dalam sistem hukum menurut Lawrence Milton Friedman itu dijabarkan lebih lanjut oleh Achmad Ali, yaitu:¹⁹

1. Struktur hukum, yaitu keseluruhan institusi-institusi hukum yang ada beserta aparatnya, mencakup antara lain Kepolisian dengan para Polisinya, Kejaksaan dengan para Jaksanya, Pengadilan dengan para Hakimnya, dan lain-lain.
2. Substansi hukum, yaitu keseluruhan aturan hukum, norma hukum, dan asas hukum, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, termasuk putusan pengadilan.

¹⁹ Achmad Ali, 2009, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Kencana, Jakarta, h 204.

3. Kultur hukum yaitu: opini-opini, kepercayaan-kepercayaan (keyakinan- keyakinan, kebiasaan-kebiasaan, cara berfikir, dan cara bertindak, baik dari para penegak hukum maupun dari warga masyarakat, tentang hukum dan berbagai fenomena yang berkaitan dengan hukum.

Hukum sebagai alat untuk mengubah masyarakat atau rekayasa sosial tidak lain hanya merupakan ide-ide yang ingin diwujudkan oleh hukum itu. Untuk menjamin tercapainya fungsi hukum sebagai rekayasa masyarakat kearah yang lebih baik, maka bukan hanya dibutuhkan ketersediaan hukum dalam arti kaidah atau peraturan, melainkan juga adanya jaminan atas perwujudan kaidah hukum tersebut ke dalam praktek hukum, atau dengan kata lain, jaminan akan adanya penegakan hukum (law enforcement) yang baik. Jadi bekerjanya hukum bukan hanya merupakan fungsi perundang-undangannya belaka, melainkan aktifitas birokrasi pelaksanaannya.

3. Teori Bekerjanya Hukum

Hukum sebagai sarana pengintegrasian sosial, maka tidak akan mungkin bekerja dalam ruang hampa. Menurut Harry C. Bredemeier, ketika hukum bekerja dalam sebuah tatanan sosial, maka ia akan selalu mendapatkan asupan dari bidang-bidang yang lain seperti bidang ekonomi, politik, dan budaya. Asupan yang diterima oleh hukum itu menjadi masukan (input) dan keluaran (ouput) yang dikembalikan ke dalam

masyarakat.²⁰ Lebih lanjut Harry C. Bredemeier mengatakan, itulah sebabnya hukum dalam realitasnya berfungsi sebagai faktor pengintegrasian masyarakat, maka hukum harus mampu menyelesaikan konflik secara tertib, sebagaimana yang dikatakan oleh Bredemeier:

“The law function of the last is the orderly resolution of conflict. As this implies, “the law” (the clearest model of which J. Shall take to be the court system) is brought into operation after11 there violated by someone else”.

Menurut William Chamblis dan Robert B. Seidman, bekerjanya hukum dalam masyarakat dipengaruhi oleh kekuatan-kekuatan sosial, lembaga-lembaga pembuat hukum dan lembaga-lembaga pelaksana hukum. Oleh karena itu bekerjanya hukum tidak bisa dimonopoli oleh hukum. Teori ini digunakan untuk menganalisis permasalahan pertama, karena teori ini berkaitan dengan lembaga-lembaga pembuat hukum, penegak hukum, maupun kekuatan-kekuatan sosial, antara lain politik budaya masyarakat, dan bangsa. Kekuatan-kekuatan sosial itulah yang kemudian menyebabkan hukum mengalami dinamika.

Menurut Teori Chamblis dan Seidman tentang bekerjanya hukum dalam masyarakat, dipengaruhi oleh berbagai faktor. Faktor- faktor tersebut meliputi masyarakat itu sendiri. Masyarakat sebagai pemegang peran diharapkan mampu bertindak sesuai dengan peraturan yang ada , yang telah memberikan petunjuk kepadanya. Sedangkan lembaga pembuat aturan dan penerapan

²⁰ Satjipto Rahardjo, 1991, *Ilmu Hukum*, Cetakan ke-3, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 143-158

sanksi lebih bertindak sebagai pengontrol dan sekaligus merespons fungsi dan aturan tersebut.

Bekerjanya hukum dalam masyarakat dapat dilihat dari dua sisi , yaitu sisi dogmatis dan sisi sosiologis. Dari sisi dogmatis, di mana bekerjanya hukum dihubungkan dengan masalah penerapan hukum, penafsiran hukum, pembuatan kontruksi hukum dan sebagainya. Dari segi sosiologis , bekerjanya hukum dapat dilihat dari peran manusia yang menjadi perantara masuknya dalam sebuah masyarakat. Manusia sebagai aktor yang membawa hukum dalam masyarakat mengakibatkan hukum terpengaruh oleh subyektivitas yang dimiliki manusia itu sendiri. Hukum tidak lagi dipandang sebagai sesuatu yang otonom dan obyektif, melainkan sesuatu yang subyektif dan heterogen.

Pada prinsipnya proses pembuatan hukum berlangsung dalam empat tahapan besar, yakni tahap inisiasi, tahap socio-politis dan tahap juridis, dan tahap penyebarluasan atau desiminasi.

- a. Pertama, tahap inisiasi merupakan tahap yang menandakan lahirnya atau munculnya suatu gagasan dalam masyarakat.
- b. Kedua, aktivitas yang berlangsung pada tahap socio-politis ini dimulai dengan mengolah, membicarakan (mendiskusikan), mengkritisi, mempertahankan gagasan awal yang berasal dari masyarakat melalui pertukaran pendapat antara berbagai golongan dan kekuatan dalam masyarakat.

- c. Ketiga, yakni tahap juridis merupakan tahap akhir di mana gagasan tersebut dijabarkan atau dirumuskan lebih lanjut secara lebih teknis menjadi ketentuan ketentuan hukum, termasuk menetapkan sanksisaksi hukumnya.
- d. Tahap keempat adalah tahap desiminasi atau penyebaran, merupakan tahap sosialisasi sebuah produk hukum. Hasil akhir dari seluruh proses pembuatan hukum sebagaimana diuraikan di atas memiliki keterkaitan yang erat dengan tipologi masyarakat di mana hukum dibuat dan diberlakukan. Chambliss dan Seidman membuat pembedaan hukum menurut “tipologi masyarakat yang berbasis konsensus pada nilai-nilai”²¹ dengan “tipologi masyarakat yang berbasis konflik”.

Hukum dapat bekerja dan berfungsi tidak sekedar apa yang diharapkan oleh pembuat peraturan hukum, tetapi perlu diteliti pada komponen elemen yang tidak bekerja sebagaimana mestinya. Maksudnya tidak bekerja itu, bisa datangnya dari pembuat peraturan hukum, atau dari para penerap peraturan/pelaksana, ataukah dari pemangku peran. Selain itu dapat dikaji kendala-kendala eksternal global yang menyebabkan hukum tidak dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya. Seperti ada tekanan-tekanan dari pihak luar negeri yang tergabung dalam organisasi internasional

G. Metode Penelitian

²¹ Satjipto Rahardjo, 1979, *Hukum dan Masyarakat*, Penerbit Angkasa, Bandung, h. 49-50.

Metode Penelitian adalah metode yang digunakan dalam aktivitas penelitian.²²

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis. Menurut Ronny Hanitijo Soemitro yang dimaksud dengan metode pendekatan yuridis sosiologis adalah metode pendekatan yang memaparkan suatu pernyataan yang ada di lapangan berdasar asas-asas hukum, kaidah-kaidah hukum, atau perundang-undangan yang berlaku dan ada kaitannya dengan permasalahan yang dikaji.²³ Dalam penelitian yuridis sosiologis yang digunakan adalah merujuk pada sumber bahan hukum dan fenomena hukum yang terjadi di dalam masyarakat, yakni penelitian yang mengacu pada norma-norma yang terdapat dalam berbagai perangkat hukum. Aspek yuridis sosiologis yang dipakai dalam penelitian ini yaitu penelitian ke BPKAD (Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah) Kabupaten Pati untuk mengetahui peran BPKAD (Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah) dalam mediasi penentuan BPHTB/PPH di Kabupaten Pati.

2. Jenis dan Sumber Data

Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini merupakan penelitian deskriptif analitis yaitu penelitian yang bersifat menggambarkan bagaimana fenomena atau peristiwa yang terjadi dalam objek yang akan diteliti dan dilakukan analisis data untuk mendapatkan kesimpulan.

²² Beni Ahmad Saebani, 2008, *Metode Penelitian*, Pustaka Setia, Bandung, h. 43

²³ Ronny Hanitijo Soemitro, 2003, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, h. 97.

Penelitian deskriptif adalah penelitian yang merupakan prosedur pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan atau melukiskan keadaan subyek atau obyek penelitian pada saat sekarang berdasar fakta yang tampak.²⁴

Dalam hal ini penulis melakukan penelitian itu dengan cara melukiskan atau menggambarkan obyek atau peristiwa untuk mendapatkan kesimpulan mengenai Peran BPKAD dalam Proses Mediasi Penentuan BPHTB/PPH di Kabupaten Pati.

Sumber data dalam penelitian kualitatif ialah kata-kata dan tindakan selebihnya adalah data tambahan seperti dokumen dan lainnya.²⁵ Dalam penelitian ini, penulis menggunakan sumber data yaitu data primer dan data sekunder.

a) Data Primer

Data primer, yaitu data yang didapat dari sumber pertama baik dari individu atau perorangan seperti hasil wawancara atau hasil pengisian kuisioner yang dilakukan oleh peneliti.²⁶ Data primer dalam penelitian ini diperoleh melalui penelitian yang dilakukan di BPKAD (Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah) Kabupaten Pati.

b) Data Sekunder

²⁴ Soerjono dan Abdurrahman, 2003, *Metode Penelitian Hukum*, Rineke Cipta, Jakarta, h. 23

²⁵ Lexy J. Moleong, 2000, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakaya, Bandung, h. 112

²⁶ Husein Umar, 1999, *Metodologi Penelitian*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, h. 43

Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari kepustakaan.²⁷ Data sekunder dalam penelitian ini dikelompokkan menjadi 3 (tiga), yaitu:

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan yang mengikat, terdiri dari:
 - a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
 - b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - c. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa
 - d. Peraturan perundangan lainnya yang berkaitan dengan materi penelitian ini.
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberi penjelasan bagi bahan hukum primer, terdiri dari buku-buku atau hasil penelitian yang membahas tentang mediasi dan BPKAD (Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah) serta dokumen-dokumen yang berkaitan dengan mediasi dan BPKAD (Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah).
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, terdiri dari kamus hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia, surat kabar atau majalah.

3. Metode Pengumpulan Data

²⁷ Ronny Hanitjo Soemitro, *op cit*, hal. 11

Metode pengumpulan data yang digunakan oleh penulis adalah sebagai berikut:

1) Studi Kepustakaan

Dilakukan dengan cara mempelajari dan menganalisa bahan-bahan tertulis seperti perundang-undangan, karya ilmiah dari para sarjana dan buku-buku dari literatur yang berkaitan dengan penelitian ini.²⁸

2) Studi Lapangan

Metode penelitian lapangan (*field research*)²⁹ yaitu penelitian yang dilakukan dengan observasi secara langsung mencari data di lokasi serta wawancara dengan pihak yang terkait terhadap permasalahan validitas bahan hukum.

4. Metode Analisis Data

Metode analisis data ini terbagi menjadi dua yaitu metode analisis kuantitatif dan metode analisis kualitatif. Analisis kuantitatif ini menggunakan data statistik dan dapat dilakukan dengan cepat, sementara analisis kualitatif ini digunakan untuk data kualitatif yang data yang digunakannya adalah berupa catatan-catatan yang biasanya cenderung banyak dan menumpuk sehingga membutuhkan waktu yang cukup lama untuk dapat menganalisisnya secara saksama.³⁰

Penelitian ini menggunakan metode analisis data secara kualitatif yaitu data-data yang diperoleh selama proses penelitian kemudian di

²⁸ Bambang Sunggono, 2003, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, h. 13

²⁹ *Ibid*

³⁰ http://putrinyaperwira-fisip09.web.unair.ac.id/artikel_detail-64798-Analisis%20Hubungan%20Internasional-Teknik%20Analisis%20Data.html, diakses tanggal 8 Juni 2021 pukul 23.30 WIB.

susun secara sistematis dan dianalisis sehingga mencapai kejelasan permasalahan yang dibahas yaitu tentang peran BPKAD dalam proses mediasi penentuan BPHTB/PPH di Kabupaten Pati.

H. Sistematika Tesis

Sistematika penulisan tesis ini akan diuraikan menjadi 4 (empat) bab, sebagai berikut :

BAB I : Pendahuluan

Dalam Bab I ini berbicara mengenai latar belakang masalah yang menjadi alasan penulisan ilmiah ini, perumusan masalah yang akan dibahas sehingga menjadi jelas apa yang akan menjadi tujuan dari penulisan skripsi pada bab-bab selanjutnya, dilanjutkan dengan membahas tujuan, kegunaan penelitian, kerangka konseptual, kerangka teoritis, metode penelitian, sistematika isi tesis, dan diakhiri dengan jadwal penelitian.

BAB II : Tinjauan Pustaka

Dalam bab ini dijelaskan mengenai pengertian BPKAD, fungsi BPKAD, Peran BPKAD, pengertian mediasi, proses mediasi, pengertian mengenai BPHTB/PPH, dasar hukum dan syarat pengajuan BPHTB/PPH, pengertian notaris, kewenangan notaris.

BAB III : Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini menjelaskan tentang diskripsi (gambaran umum) obyek penelitian, subyek penelitian, lokasi penelitian, pelaksanaan daerah penelitian, peran BPKAD dalam proses mediasi penentuan BPHTB/PPH di Kabupaten Pati yang menjadi tujuan penulisan tesis.

BAB IV : Kesimpulan dan Saran

Dalam bab penutup ini menjelaskan tentang kesimpulan dan saran-saran dari hasil penelitian dan pembahasan pada bab-bab sebelumnya.



I. Jadwal Penelitian

Adapun perincian jadwal rencana pelaksanaan penelitian tersebut adalah sebagai berikut:

No	Bentuk Kegiatan	Waktu																							
		Maret-21				April-21				Mei-21				Juni-21				Juli-21				Agsts-21			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Persiapan																								
2	Penyusunan Proposal																								
3	Ujian Proposal																								
4	Pengumpulan & Analisa Data/ Informasi																								
5	Penyusunan Laporan/ Tesis																								
6	Ujian Tesis																								

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang BPKAD

BPKAD (Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah) merupakan unsur pelaksana fungsi penunjang bidang keuangan dan tugas pembantuan. Sebelum berbicara mengenai BPKAD (Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah) semakin jauh, perlu diketahui dulu mengenai aset dan pengelolaan aset daerah. Aset merupakan merupakan sumber daya ekonomi yang dikuasai dan/atau dimiliki oleh pemerintah sebagai akibat dari peristiwa masa lalu dan dari mana manfaat ekonomi dan/atau sosial dimasa depan diharapkan dapat diperoleh baik pemerintah maupun masyarakat, serta dapat diukur dalam satuan uang, termasuk sumber daya non keuangan yang diperlukan untuk penyedia jasa bagi masyarakat umum dan sumber-sumber daya yang dipelihara karena alasan sejarah dan budaya.

Sebagai bendahara umum daerah, maka BPKAD merupakan dinas teknis yang bertanggung jawab dalam menerima pendapatan daerah dan mengeluarkan uang untuk kebutuhan daerah melalui kas umum daerah. Dengan adanya kas daerah maka suatu daerah mengatur ketersediaan dana yang cukup untuk mendanai pengeluaran-pengeluaran daerah. Di dalam kas umum daerah juga dapat diketahui berapakah kekayaan yang dimiliki suatu daerah. Kas daerah sendiri termuat dalam neraca komparatif yang merupakan bagian laporan keuangan.

Berdasarkan Permendagri Nomor 17 tahun 2007 disebutkan bahwa yang dimaksud dengan Pengelolaan barang daerah adalah suatu rangkaian kegiatan dan tindakan terhadap daerah yang meliputi:

1. Perencanaan kebutuhan dan penganggaran;
2. Pengadaan;
3. Penerimaan, penyimpanan, dan penyaluran;
4. Penggunaan;
5. Penatausahaan;
6. Pemanfaatan;
7. Pengamanan dan pemeliharaan;
8. Penilaian;
9. Penghapusan;
10. Pemindahtanganan;
11. Pembinaan, pengawasan, dan pengendalian;
12. Pembiayaan; dan
13. Tuntutan ganti rugi

Prinsip Dasar Pengelolaan Aset Daerah:

1. Adanya perencanaan yang tepat,
2. Pelaksanaan/pemanfaatan secara efektif dan efisien,
3. Pengawasan (*monitoring*).

Manfaat Pengelolaan Aset Daerah:

1. Terwujudnya ketertiban administrasi mengenai kekayaan daerah, baik menyangkut inventarisasi tanah dan bangunan, sertifikasi kekayaan daerah, penghapusan dan penjualan aset daerah.
2. Terciptanya efisiensi dan efektifitas penggunaan aset daerah;
3. Pengamanan aset daerah, dan
4. Tersedianya data atau informasi yang akurat mengenai jumlah kekayaan daerah.

Dalam hal penerimaan maupun pengeluaran di kabupaten menjadi tugas utama dari Bendahara Umum Daerah (BUD). Bendahara Umum Daerah (BUD) merupakan satuan kerja pengelola keuangan daerah yang mempunyai tugas melaksanakan pengelolaan APBD, dan segala bentuk kekayaan daerah lainnya.

Kekayaan atau aset daerah secara umum dapat dibagi menjadi dua jenis, yaitu:

- a. Aset Keuangan (Current Assets)
- b. Aset non keuangan (non-current assets)

Aset keuangan merupakan segala bentuk kekayaan pemerintah yang berupa kas dan aset lainnya yang dapat diubah menjadi kas dan setara kas dalam jangka waktu dua belas bulan sejak tanggal pelaporan. Sedangkan aset non keuangan berwujud berupa aset persediaan dan aset tetap. Aset

tetap sendiri biasanya lebih dikenal sebagai barang milik daerah atau negara.

Negara dianggap sebagai kumpulan individu, rakyat yang hidup dalam suatu bagian permukaan bumi tertentu dan tunduk kepada kekuasaan tertentu, yakni satu negara, satu teritorial, satu rakyat, dan satu kekuasaan.

Henry C. Black memberikan setidaknya tiga pengertian negara, yakni:

1. *the organization of sosial life which exercise sovereign power in behalf of the people;*
2. *a body of people accupying a definite territory and politically organized under one government;* ataupun juga
3. *a territorial unit with a distinc general body of law.*

Berdasarkan pengertian negara tersebut, secara etimologi, kekuasaan negara dapat kiranya diartikan sebagai “kemampuan organisasi kehidupan sosial dalam suatu wilayah untuk memaksa seluruh golongan dan kelompok sosial yang ada, secara sah berdasarkan ketentuan-ketentuan hukum untuk mencapai tujuan kehidupan bersama yang ditetapkan sebelumnya”.³¹

Menurut Undang-undang Nomor 32 tahun 2004 pasal 1 ayat 5, otonomi daerah adalah hak, wewenang dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan peraturan perundangan. Sedangkan desentralisasi fiskal adalah penyerahan kewenangan pada

³¹ H. Jawade Hafidz Arsyad, 2013, *Korupsi Dalam Perspektif HAN*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 89

pemerintah daerah untuk mengelola pembiayaan keuangan daerah untuk memenuhi kebutuhan dari penyelenggaraan pemerintah daerah.

Pemerintah adalah “pengurus harian” negara. Pemerintah adalah keseluruhan daripada jabatan-jabatan (pejabat-pejabat) di dalam suatu negara yang mempunyai tugas dan wewenang politik negara serta pemerintahan. Pemerintah daripada suatu negara modern mempunyai lima fungsi pokok, yakni sebagai berikut.

1. Mengembangkan dan menegakkan persatuan nasional dan teritorial.
2. Mengembangkan kebudayaan nasional yang serasi-serasinya di atas semua kebudayaan suku, regional, daerah, dan sebagainya agar terdapat kehidupan bangsa dan masyarakat yang rukun, sejahtera, dan makmur.
3. Pemerintahan, yakni tugas dan kegiatan-kegiatan menegakkan dan mempergunakan wibawa dan kekuasaan negara, dan terdiri atas kegiatan:
 - a. pengaturan peraturan perundang-undangan,
 - b. pembinaan masyarakat negara,
 - c. kepolisian, dan
 - d. peradilan.
4. Administrasi negara, yakni tugas dan kegiatan-kegiatan seperti:
 - a. melaksanakan dan menyelenggarakan kehendak-kehendak (strategi, *policy*) serta keputusan-keputusan pemerintah secara nyata (implementasi);

- b. menyelenggarakan undang-undang (menurut pasal-pasal) sesuai peraturan-peraturan pelaksanaan yang ditetapkan oleh pemerintah.
5. Bisnis (niaga), yakni kegiatan-kegiatan yang teratur (*organized*) dan kontinu dalam melayani kebutuhan-kebutuhan umum atau kebutuhan-kebutuhan masyarakat sambil mencipta dan memperoleh pendapat (*income, revenue*). Bisnis pemerintah ini terdiri atas:
- a. bisnis nonkomersial (tanpa laba, nonprofit), yang dijalankan oleh, misalnya dinas kebersihan kota, rumah sakit negeri (nonkomersial), dinas kesehatan, sekolah negeri, universitas negeri, dan sebagainya;
 - b. bisnis komersial, yang memang mengejar laba (*profit making business*), yang dijalankan oleh Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dan Badan Usaha Milik Daerah (BUMD).³²

Desentralisasi fiskal harus diikuti dengan kemampuan pemerintah daerah dalam memungut pajak daerah (*local taxing power*). Secara teori, apabila ada kemampuan memungut pajak daerah, maka pemerintah daerah akan memiliki dana pembangunan yang cukup besar. Menurut Machfud Siddik tujuan desentralisasi fiskal adalah:

- a. untuk mengurangi kesenjangan fiskal antar daerah
- b. menyediakan barang dan jasa publik yang lebih baik dan lebih efisien, dan

³² *Ibid*, h. 100

c. mendekatkan pemerintah dengan rakyat.

Kekuasaan adalah alat untuk mempengaruhi seseorang. Semakin besar kekuasaan, maka akan semakin besar ambisi untuk memperbesar pengaruh. Pemegang kekuasaan biasanya “ketagihan” untuk tetap berkuasa dan tidak mau melepaskan kekuasaan yang telah dipegangnya. Untuk mempertahankan kekuasaannya, penguasa biasanya memperkuat basis pendukung yang diukur dengan kadar loyalitas para kroni. Bentuk dukungan bisa berupa massa berkekuatan fisik, dukungan ekonomi atau *money politics*, dukungan pemikiran strategi dan teknik mempertahankan kekuasaan, dukungan spiritual, atau dukungan hukum. Bagi yang tidak loyal kepada penguasa korup, baik itu individu maupun kelompok, si penguasa akan membuat batas pembeda dengan cara membuat stigma politik, menjatuhkan *persona non grata*, atau menjebloskan ke penjara dengan mempergunakan rekayasa peradilan sesat. Dalam arti pula penguasa yang korup, biasanya mempermainkan kuasa dengan cara membuat orang atau kelompok yang tidak disenangi karena bersikap kritis, berbeda pendapat atau dianggap menentang, dibuat dalam posisi merasa bersalah, merasa malu, terkucil, terintimidasi, terteror, terbujuk (terangkul). Kekuasaan (politik) yang korup berimplikasi terhadap timbulnya pelanggaran hak asasi manusia (HAM) dan munculnya sikap asal bapak senang (ABS) serta tingkah laku hipokrit.³³

³³ *Ibid*, h. 112

B. Tinjauan Umum tentang Mediasi

Mediasi adalah salah satu cara penyelesaian sengketa alternative yang diatur dalam UU No.30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Penyelesaian Sengketa Alternatif. Mediasi adalah proses penyelesaian sengketa para pihak yang dibantu oleh pihak ke tiga yang netral yang tidak memihak sebagai fasilitator dimana keputusan tersebut diambil berdasarkan kesepakatan para pihak yang bersengketa. Mediasi ini dapat dipergunakan untuk sengketa pertanahan yang pihak ketiganya adalah BPN dan kekuatan hukum dari mediasi ini sama dengan keputusan biasa karena disepakati oleh kedua belah pihak.

Mediasi adalah proses penyelesaian sengketa antara para pihak yang dilakukan dengan bantuan pihak ketiga (mediator) yang netral dan tidak memihak sebagai fasilitator, di mana keputusan untuk mencapai suatu kesepakatan tetap diambil oleh para pihak itu sendiri.³⁴ Mediasi merupakan suatu proses damai dimana para pihak yang bersengketa menyerahkan penyelesaiannya kepada seorang mediator untuk mencapai hasil akhir yang adil, tanpa membuang biaya yang terlalu besar akan tetapi tetap efektif dan diterima sepenuhnya oleh kedua belah pihak yang bersengketa secara sukarela.

Kata “mediasi” berasal dari Bahasa Inggris, “*mediation*” yang artinya penyelesaian sengketa yang melibatkan pihak ketiga sebagai penengah atau

³⁴ | Made Widnyana, 2009, *Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR)*, PT. Fikahati Aneska, Jakarta, h. 111

penyelesaian sengketa secara menengahi, yang menengahinya dinamakan mediator atau orang yang menjadi penengah.³⁵ Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan Para Pihak dengan dibantu oleh Mediator.

Secara umum, dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, disebutkan bahwa yang dimaksud dengan mediasi adalah proses pengikutsertaan pihak ketiga dalam menyelesaikan suatu perselisihan sebagai penasehat.³⁶

Menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa dan penjelasannya tidak ditemukan pengertian mediasi, namun hanya memberikan keterangan bahwa jika sengketa tidak mencapai kesepakatan maka sengketa bisa diselesaikan melalui penasehat ahli dan mediator. Pengertian perdamaian menurut hukum positif sebagaimana dicantumkan dalam Pasal 1851 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu perjanjian dimana kedua belah pihak dengan menyerahkan, menjanjikan atau menahan suatu barang, mengakhiri suatu perkara yang sedang bergantung atau mencegah timbulnya suatu perkara kemudian.³⁷ Dikenal juga dengan istilah *dading* yaitu suatu persetujuan tertulis secara damai untuk menyelesaikan atau memberhentikan berlangsungnya terus suatu perkara.³⁸

³⁵ John Ecohls dan Hasa Shadily, 2003, *Kamus Inggris Indonesia*, Cetakan ke xxv, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, h.377

³⁶ Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, 2000, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, h. 640

³⁷ Subekti dan Tjitrosudibio, 1985, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, h. 414

³⁸ Simorangkir dkk, 2004, *Kamus Hukum*, Cetakan ke VIII, Sinar Grafika, Jakarta, h. 33

Menurut hukum Islam, secara terminologi perdamaian disebut dengan istilah as-sulh yang menurut Bahasa adalah memutuskan suatu persengketaan antara dua dua pihak. Dan menurut syara' adalah suatu akad dengan maksud untuk mengakhiri suatu persengketaan antar dua pihak yang saling bersengketa.³⁹

Secara yuridis, pengertian mediasi hanya dapat dijumpai dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 dalam Pasal 1 ayat 7 yang menyebutkan bahwa: “Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator.”

Mediasi dapat dibagi menjadi 2 kategori, yakni :

1. Mediasi Secara Hukum

Merupakan bagian dari litigasi, hakim meminta para pihak untuk mengusahakan penyelesaian sengketa mereka dengan cara menggunakan proses mediasi sebelum proses mediasi dilanjutkan. Mediasi Hukum ini sejak tahun 2002 sudah mulai diterapkan di pengadilan-pengadilan negeri di Indonesia, dengan diterbitkannya Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2002 tentang Pemberdayaan Pengadilan Tingkat Pertama menerapkan Lembaga damai. Tujuannya adalah untuk mencapai pembatasan kasasi secara substantif.

2. Mediasi Pribadi

³⁹ Atabik Ali dan Ahmad Zuhdi Muhdlor, 1999, *Kamus Kontemporer (Arab-Indonesia)*, Multi Karya Grafika, Yogyakarta, h. 1188

Penyelesaian sengketa melalui mediasi pribadi, diatur oleh para pihak itu sendiri dibantu oleh mediator terkait atau mengikuti pendapat/pandangan para ahli yang tehnik dan caranya sangat bervariasi, tetapi tujuannya sama, yaitu membantu para pihak dalam rangka menegosiasikan persengketaan yang dihadapi dalam rangka mencapai kesepakatan bersama secara damai dan saling menguntungkan.

Proses mediasi diluar pengadilan tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan, pengaturannya hanya terbatas pada penggunaan mediasi, tetapi tidak tentang proses penyelenggaraan mediasi. Oleh sebab itu proses mediasi didasarkan atas pengalaman praktisi mediasi dan penelitian para ahli. Ketiadaan pengaturan proses mediasi dalam Undang-Undang merupakan kekuatan sekaligus kelemahan proses mediasi.⁴⁰ Ketiadaan pengaturan tahapan mediasi dipandang sebagai kekuatan mediasi adalah karena keadaan itu menyediakan keleluasaan bagi para pihak maupun mediator.

Beberapa unsur penting dalam mediasi antara lain sebagai berikut:

1. Mediasi adalah proses penyelesaian sengketa berdasarkan perundingan
2. Mediator terlibat dan diterima para pihak yang bersengketa didalam perundingan.
3. Mediator bertugas membantu para pihak yang bersengketa untuk mencari penyelesaian.

⁴⁰ Takdir Rahmadi, Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat, PT.Radja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, h. 100

4. Mediator tidak mempunyai kewenangan membuat keputusan selama perundingan berlangsung.
5. Tujuan mediasi adalah untuk mencapai atau menghasilkan kesepakatan yang diterima pihak-pihak yang bersengketa guna mengakhiri sengketa.⁴¹

Sebagai seorang mediator yang dituntut untuk mengedepankan negosiasi yang bersifat kompromis, hendaklah memiliki ketrampilan-ketrampilan khusus. Ketrampilan khusus yang dimaksud ialah:

- a. Mengetahui bagaimana cara mendengarkan para pihak yang bersengketa.
- b. Mempunyai ketrampilan bertanya terhadap hal-hal yang dipersengketakan.
- c. Mempunyai ketrampilan membuat pilihan-pilihan dalam menyelesaikan sengketa yang hasilnya akan menguntungkan para pihak yang bersengketa (*win-win solution*).
- d. Mempunyai ketrampilan tawar-menawar secara seimbang. Membantu para pihak untuk menemukan solusi mereka sendiri terhadap hal-hal yang dipersengketakan.

Dasar hukum mediasi di Indonesia adalah:

- a. Pancasila dan UUD 1945, disiratkan dalam filosofinya bahwa asas penyelesaian sengketa adalah musyawarah untuk mufakat.
- b. HIR Pasal 130 (HIR= Pasal 154 RBg = Pasal 31 Rv)
- c. UU Nomor. 1 Tahun 1974 jo Pasal 39 , UU Nomor.7 Tahun 1989 jo. UU nomor 3 Tahun 2006 jo. UU nomor 50 Tahun 2009 tentang Peradilan

⁴¹ Suyut Margono, 2000, *ADR dan Arbitrase Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*, PT. Graha Indonesia, Bogor, h. 59

Agama Pasal 65 dan 82, PP Nomor. 9 Tahun 1975 Pasal 31 dan KHI Pasal 115, 131 ayat (2), 143 ayat (1) dan (2), dan 144.

- d. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor.1 Tahun 2002 tentang Pemberdayaan Pengadilan Tingkat Pertama Menerapkan Lembaga Damai (Eks Pasal 130 HIR/154 RBg).
- e. Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor. 02 tahun 2003 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.
- f. Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor. 01 tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.
- g. Mediasi atau APS di luar Pengadilan diatur dalam Pasal 6 UU Nomor. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Dasar hukum perdamaian atau mediasi dalam Hukum Islam adalah sebagaimana firman Allah:

Artinya: "Sesungguhnya orang-orang mukmin itu bersaudara, karena itu damaikanlah antara kedua saudaramu (yang berselisih) dan bertakwalah kepada Allah agar kamu mendapat rahmat".

Terdapat dua bentuk mediasi, bila ditinjau dari waktu pelaksanaannya. Pertama yang dilakukan di luar sistem peradilan dan yang dilakukan dalam system peradilan. Sistem hukum Indonesia (dalam hal ini MA) lebih memilih bagian yang kedua yaitu mediasi dalam sistem peradilan atau *court annexed mediation* atau lebih dikenal *court annexed dispute resolution*

Mediasi atau alternatif penyelesaian sengketa di Indonesia adalah merupakan *culture* (budaya) bangsa Indonesia sendiri. Baik dalam

masyarakat tradisional maupun sebagai dasar negara pancasila yang dikenal istilah musyawarah untuk mufakat. Seluruh suku bangsa di Indonesia pasti mengenal makna dari istilah tersebut, walaupun penyebutannya berbeda, akan tetapi mempunyai makna yang sama. dalam klausula-klausula suatu kontrak atau perjanjian, pada bagian penyelesaian sengketa selalu diikuti dengan kata-kata “kalau terjadi sengketa atau perselisihan akan diselesaikan dengan cara musyawarah dan apabila tidak tercapai suatu kesepakatan akan diselesaikan di Pengadilan Negeri”.⁴²

Manfaat dan Tujuan Mediasi

a. Manfaat Mediasi

Penyelesaian sengketa yang dilakukan secara mediasi ini memiliki banyak manfaat bagi para pihak yang menjalaninya, karena para pihak sudah mencapai kesepakatan yang mengakhiri persengketaan secara adil dan saling menguntungkan. Bahkan didalam mediasi yang gagal saja, para pihak sudah mendapatkan manfaatnya. Dimana para pihak yang bersengketa bersedia untuk bertemu dalam suatu proses mediasi, setidaknya mampu memberi klarifikasinya akar dari persengketaan tersebut. Sehingga mempersempit perselisihan yang ada diantara mereka.⁴³

Hal ini menunjukkan bahwa adanya keinginan dari para pihak untuk Hal ini menunjukkan bahwa adanya keinginan dari para pihak untuk menyelesaikan persengketaan yang ada, hanya saja mereka belum

⁴² Mahkamah Agung RI, 2004, *Mediasi dan Perdamaian*, mimeo, h. 15

⁴³ Syahrizal Abbas, Mediasi dalam Hukum Syariah, Hukum Adat, dan Hukum Nasional, Kencana, Depok 2017, cetakan ke-3, h.24

menemukan sesuatu yang tepat yang dapat disepakati oleh kedua belah pihak yang sedang bersengketa.

b. Tujuan Mediasi

Tujuan dilakukannya Mediasi adalah suatu penyelesaian sengketa antara para pihak dengan melibatkan pihak ketiga yang netral dan imparial. tujuan dari mediasi ini juga untuk mendapatkan win-win solution dimana mediasi dapat mengantarkan para pihak yang bersengketa pada perwujudan kesepakatan damai yang permanen dan lestari, karena dalam mediasi ini memposisikan para pihak yang bersengketa pada posisi yang sama, tidak ada pihak yang dikalahkan maupun pihak yang akan dimenangkan.

Prinsip Mediasi

a. Prinsip kerahasiaan (*confidentiality*)

Kerahasiaan yang dimaksud adalah bahwa segala hal yang terjadi pada pertemuan yang diselenggarakan oleh mediator dan para pihak yang bersengketa tidak boleh disebarluaskan kepada publik atau bahkan pers oleh masing-masing pihak terkait. Begitu juga dengan mediator harus menjaga semua kerahasiaan tersebut, sehingga lebih baik menghancurkan seluruh dokumen diakhir sesi yang ia lakukan. Sehingga para pihak yang bersengketa dapat mengungkapkan pendapat atau klarifikasinya secara terangterangan atau disebut terbuka.⁴⁴

b. Prinsip sukarela (*volunteer*)

⁴⁴ *Ibid*, h. 29

Pada prinsip ini masing-masing pihak datang ke mediasi atas kemauan sendiri dan tanpa paksaan dan tekanan dari pihak lain atau pihak luar. Prinsip ini dibangun atas dasar bahwa orang akan mampu bekerjasama untuk menemukan jalan keluar dari persengketaan yang ada, bila para pihak datang atas pilihan orang itu sendiri.⁴⁵

c. Prinsip pemberdayaan (*empowerment*)

Prinsip ini didasarkan pada asumsi bahwa seseorang yang mau hadir pada saat mediasi sebenarnya memiliki kemampuan untuk menegosiasi masalah mereka sendiri dan dapat mencapai kesepakatan yang diinginkan.²² Sehingga penyelesaian tersebut harus datang dari para pihak yang bersengketa agar memungkinkan para pihak menerima solusinya.⁴⁶

d. Prinsip netralitas (*neutrality*)

Di dalam mediasi, peran seorang mediator hanya memfasilitasi prosesnya saja, dan isinya tetap menjadi milik para pihak yang bersengketa. Bahwa mediator hanya memiliki kewenangan mengontrol apakah prosesnya berjalan atau tidak. Mediator juga tidak berhak berlaku layaknya hakim yaitu memutuskan benar atau salahnya salah satu pihak atau bahkan mendukung pendapat dari salah satu pihak yang bersengketa atau memaksakan pendapat dan penyelesaiannya kepada kedua belah pihak yang bersengketa.⁴⁷

⁴⁵ *Ibid*

⁴⁶ *Ibid*, h. 30

⁴⁷ *Ibid*

e. Prinsip solusi yang unik (*a unique solution*)

Bahwasanya solusi yang dihasilkan dari proses mediasi tersebut tidaklah harus sesuai dengan standar legal, tetapi dapat dihasilkan dari proses kreativitas. Oleh karena itu, hasil mediasi mungkin akan lebih banyak mengikuti keinginan kedua belah pihak, yang terkait erat dengan konsep pemberdayaan masing-masing pihak.⁴⁸

Proses mediasi dan Berakhirnya mediasi

a. Proses Mediasi

Dalam hal ini ada proses mediasi yang ditempuh oleh mediator dan juga para pihak dalam menyelesaikan persengketaan yang ada, dibagi dalam tiga tahap, yaitu sebagai berikut:

1) Tahap Pramediasi

Tahap ini adalah tahap awal dimana mediator menyusun sejumlah langkah dan juga persiapan sebelum mediasi akan benar-benar dimulai. Tahap pramediasi ini merupakan tahap paling penting karena pada tahap inilah menentukan berjalan atau tidaknya mediasi selanjutnya. Pada tahap ini mediator beberapa langkah lain, yaitu: membangun kepercayaan diri, menghubungi para pihak, menggali dan memberikan informasi awal mediasi, focus pada masa depan, mengkoordinir pihak yang bersengketa, mewaspadaai perbedaan budaya, menentukan siapa saja yang hadir, menentukan tujuan diadakannya

⁴⁸ *Ibid*

pertemuan, kesepakatan waktu dan tempat, dan menciptakan rasa aman bagi kedua belah pihak untuk bertemu dan membicarakan perselisihan yang ada diantara mereka.⁴⁹

2) Tahap Pelaksanaan Mediasi

Tahap pelaksanaan mediasi ini adalah tahap dimana pihak-pihak yang bersengketa sudah saling berhadapan, dan siap memulai proses mediasi. dalam proses ini juga ada beberapa langkah, diantaranya adalah sebagai berikut: sambutan pendahuluan oleh mediator, presentasi dan juga pemaparan kisah oleh para pihak, mengurutkan dan mencari titik terang permasalahan para pihak, berdiskusi dan negosiasi masalah yang disepakati, menciptakan pilihan-pilihan, menemukan titik kesepakatan dan merumuskan keputusan, mencatat dan membacakan kembali keputusan, dan menutup mediasi.⁵⁰

3) Tahap Akhir dan Implementasi Hasil Mediasi

Pada tahap ini dimana para pihak hanyalah menjalankan hasil-hasil yang sudah disepakati, dimana hal tersebut sudah tertuang dalam satu perjanjian tertulis. Para pihak yang bersengketa menjalankan hasil kesepakatan

⁴⁹ *Ibid*, h. 37

⁵⁰ *Ibid*, h.44

berdasarkan komitmen yang telah ditunjukkan oleh para pihak selama dalam proses mediasi.⁵¹

Berakhirnya mediasi

- 1) Masing-masing para pihak mempunyai kebebasan setiap saat untuk menarik diri dari proses mediasi.
- 2) Jika mediasi berjalan dengan sukses, para pihak akan menandatangani suatu dokumen yang menguraikan beberapa persyaratan penyelesaian sengketa. Kesepakatan penyelesaian tidak tertulis (oral statement) sangat tidak disarankan, karena hal itu akan menimbulkan perselisihan baru.
- 3) Jika mediasi tidak berhasil pada tahap pertama, para pihak mungkin setuju untuk menunda mediasi sementara waktu.

Kelemahan dan Kekuatan Mediasi

- 1) Kelemahan Mediasi

Mediasi hanya dapat diselenggarakan secara efektif jika para pihak memiliki kemauan atau keinginan untuk menyelesaikan sengketa secara konsensus. Jika hanya salah satu pihak saja memiliki keinginan menmpuh mediasi, sedangkan pihak lawannya tidak memiliki keinginan yang sama, maka mediasi tidak akan pernah terjadi dan jika pun terlaksana tidak berjalan efektif. Keadaan ini terutama jika penggunaan mediasi bersifat sukarela.

- 2) Kekuatan Mediasi

⁵¹ *Ibid*, h. 53

Penyelenggaraan proses mediasi tidak diatur secara rinci dalam peraturan perundang-undangan sehingga para pihak memiliki keluwesan atau keleluasaan dan tidak terperangkap dalam bentuk-bentuk formalism, seperti halnya dalam proses litigasi.

C. Tinjauan Umum tentang BPHTB/PPH

Berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, setiap pelaksanaan peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah obyek pajak. Sebagai obyek pajak, peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan pajak dari kedua sisi, yaitu dari sisi penjual dan pembeli. Bagi pihak penjual dikenakan Pajak Penghasilan (yang selanjutnya disingkat dengan PPh) yang diperoleh dari penjualan tanah dan/atau bangunan. Sementara itu bagi pihak pembeli dikenakan pajak yang berupa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (yang selanjutnya disingkat dengan BPHTB). Pembayaran pajak yang menyangkut PPh dan BPHTB adalah jual beli tanah yang ada haknya.

Wajib pajak adalah subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak. Karena yang menjadi subjek pajak adalah pihak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan, yang menjadi wajib pajak tentulah pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan sesuai dengan perolehan hak yang terjadi. Kewajiban pembayaran pajak ini harus dilakukan oleh wajib pajak pada saat terutangnya pajak sesuai ketentuan Undang-Undang. Bila kewajiban ini belum terpenuhi, perolehan hak akan tertunda. Dalam hal ini, pejabat yang

berwenang tidak akan mengesahkan perolehan hak tersebut sebelum BPHTB terutang dibayar/dilunasi oleh wajib pajak.⁵²

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Dalam hal ini BPHTB selanjutnya disebut pajak, sedangkan Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Hak atas tanah dan atau bangunan, adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, UU No 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dan ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berlaku lainnya.

Pengaturan kewenangan perpajakan dan retribusi yang ada saat ini kurang mendukung pelaksanaan otonomi daerah. Pemberian kewenangan yang semakin besar kepada Daerah dalam penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan kepada masyarakat seharusnya diikuti dengan pemberian kewenangan yang besar pula dalam perpajakan dan retribusi. Berdasarkan Pasal 180 angka (6) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Restribusi, pemerintah daerah dapat memungut BPHTB dengan syarat menerbitkan peraturan daerah yang berkaitan mengenai itu.⁵³

⁵² Marihot P. Siahaan, 2003, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 73.

⁵³ <https://ejournal.unisba.ac.id/index.php/aktualita/article/view/3723/0> diakses pada tanggal 6 Juli 2021 Pukul 17.46 WIB

PPh yang diperoleh dari penjualan tanah dan/atau bangunan bagi penjual tersebut bersifat final, hal ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 1994, tertanggal 27 Desember 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, yang mulai berlaku sejak 1 Januari 1995 (selanjutnya disingkat dengan PP No. 48 Tahun 1994).

Pada Pasal 1 Peraturan Pemerintah tersebut diatur:

1. Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan wajib dibayar pajak penghasilan.
2. Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah:
 - a. Penjualan, tukar menukar, perjanjian pemindahan hak, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, atau cara lain yang disepakati dengan pihak lain selain pemerintah.
 - b. Penjualan, tukar menukar, pelepasan hak, penyerahan hak atau cara lain yang disepakati dengan pemerintah guna pelaksanaan pembangunan, termasuk pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak memerlukan persyaratan khusus.
 - c. Penjualan, tukar menukar, pelepasan hak, penyerahan hak atau cara lain kepada pemerintah guna pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus.

Besarnya PPh yang harus dibayar oleh penjual diatur dalam Pasal 4 Peraturan Pemerintah tersebut, yaitu sebesar 5 % (lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Beberapa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 ini kemudian diubah berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 1996, tertanggal 16 April 1996 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau bangunan (selanjutnya disingkat dengan PP No. 27 Tahun 1996) Perubahan tersebut diantaranya mengenai:

1. Besarnya pajak, dibedakan antara PPh yang berlaku bagi wajib pajak developer yang menjual barang dagangannya sebesar 2 % (dua persen), dan wajib pajak lain dan developer yang menjual tanah dan/atau bangunan yang bukan merupakan barang dagangannya sebesar 5 % (lima persen).
2. Sifat final PPh tersebut diubah, bagi wajib pajak developer yang menjual barang dagangannya dapat dikompensasikan dengan pajak terutang pada tahun berjalan, sedangkan bagi wajib pajak lainnya dan developer yang menjual tanah dan/atau bangunan selain barang dagangannya bersifat final.

Sehubungan dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Wewenang untuk memungut BPHTB diserahkan ke pemerintah kabupaten/kota. Pengalihan BPHTB dari

pajak pusat menjadi pajak daerah merupakan langkah strategis dalam pelaksanaan desentralisasi fiskal di Indonesia.⁵⁴

Filosofi utama yang melandasi adanya pajak karena peran serta masyarakat pembangunan dan meningkatkan kesejahteraan serta kemakmuran rakyat melalui peningkatan penerimaan Negara dengan cara pengenaan pajak. Bea Perolehan atas Tanah dan Bangunan termasuk pengenaan pajak.

Pajak menurut Rochmat Soemitro dalam Suandy adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan Undang-Undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal (kontraprestasi), yang langsung dapat ditunjukkan dan digunakan sebagai untuk membayar pengeluaran umum.⁵⁵

Tujuan pajak menurut Nurkse adalah:

- a. untuk membatasi konsumsi dan dengan demikian mentransfer sumber dari konsumsi
- b. untuk mendorong tabungan dan menanam modal
- c. untuk mentransfer sumber dari tangan masyarakat ketangan pemerintah sehingga memungkinkan adanya investasi pemerintah
- d. untuk memodifikasi pola investasi surplus ekonomi.

Fungsi pajak menurut Suandy, yaitu fungsi *budgetair* (finansial) dan fungsi *regulerend* (fungsi mengatur)

- a. Fungsi *budgetair* (Finansial)
- b. Fungsi *regulerend* (mengatur)

⁵⁴ Soewardi, Tiara, 2014. "Dinamika Pengelolaan BPHTB Setelah Dialihkan Menjadi Pajak Daerah" Jurnal Universitas Brawijaya Malang

⁵⁵ Suandy, Erly, 2002, **Hukum Pajak**, Salemba Empat, Jakarta, h. 10

Ada beberapa ciri khusus yang membuat BPHTB dinamai bea bukan pajak, karena:

- a. Bea materai tidak diperlukan nomor identitas baik untuk wajib pajak maupun objek pajak
- b. Saat pembayaran pajak terjadi lebih dahulu daripada saat terutang
- c. Frekuensi pembayaran bea terutang dapat dilakukan secara insidental dan tidak terikat dengan waktu. Misalnya, ketika membeli (membayar) materai tempel dapat dilakukan kapan saja, demikian pula membayar BPHTB terutang. Hal ini berbeda dengan pengenaan pajak harus dibayar sesuai dengan waktu yang sudah ditentukan.⁵⁶

Dasar Hukum BPHTB

- 1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
- 2) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Subjek dan Wajib Pajak BPHTB

Subjek Pajak BPHTB adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

Objek Pajak BPHTB

⁵⁶ Windy, 2016. "*Analisis Dasar Pengenaan dan Kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Terhadap Pendapata Asli Daerah Kota Ternate*". Jurnal EMBA. Vol. 3, No. 4

Objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan meliputi :

1. Pemindehan hak karena :

Jual-beli, Tukar-menukar, Hibah, Hibah wasiat, Waris, Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, Penunjukan pembeli dalam lelang, Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, Penggabungan usaha, Peleburan usaha, Pemekaran usaha, Hadiah.

2. Pemberian hak baru karena:

Kelanjutan pelepasan hak dan Di luar pelepasan hak.

Tidak Termasuk Pajak BPHTB

Objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB adalah objek pajak yang diperoleh⁵⁷

- 1) Perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik
- 2) Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum
- 3) Badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan Keputusan Menteri dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan usaha atau perwakilan organisasi tersebut

⁵⁷ Resmi, Siti, 2012, *Perpajakan Teori dan Kasus*, Salemba Empat, Jakarta, h. 260.

- 4) Orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama.
- 5) Orang pribadi atau badan karena wakaf.
- 6) Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.
- 7) Objek pajak tertentu.

D. Tinjauan Umum tentang Notaris

1) Pengertian Notaris

Notaris adalah suatu profesi kepercayaan dan berlainan dengan profesi pengacara, dimana Notaris dalam menjalankan kewajibannya tidak memihak. Oleh karena itu dalam jabatannya kepada yang bersangkutan di percaya untuk membuat alat bukti yang mempunyai kekuatan otentik.⁵⁸

Menurut pasal 1 ayat 1 Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, menyebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.

Kata Notaris berasal dari kata *Notarius* ialah nama yang pada zaman Romawi, diberikan kepada orang-orang yang menjalankan pekerjaan menulis. Nama *Notarius* ini lambat laun memiliki arti mereka yang mengadakan pencatatan dengan tulisan cepat, seperti *stenograaf* sekarang.

Lembaga Notaris timbul karena adanya kebutuhan masyarakat di dalam mengatur pergaulan hidup sesama individu yang membutuhkan

⁵⁸ Wiratni Ahmadi, Sari Wahyuni, Ahmad S. Djoyosugito, 2016, *Tehnik Pembuatan Akta Notaris*, Logoz Publishing, Bandung, h. 1

suatu alat bukti mengenai hubungan keperdataan mereka. Oleh karenanya kekuasaan umum berdasarkan perundang-undangan memberikan tugas kepada yang bersangkutan oleh para pihak yang melakukan yang mempunyai kekuatan otentik.⁵⁹

Secara umum dapat disimpulkan, yang dimaksud dengan Notaris adalah Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan Perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-undang. Sebagaimana yang diatur oleh Pasal 1868 KUH Perdata Jo Pasal 1 dan Pasal 15 UUJN). Lembaga kepercayaan yang dikenal sebagai “Notaris” ini timbul dari kebutuhan dalam pergaulan sesama manusia, yang menghendaki adanya alat bukti baginya mengenai hubungan hukum keperdataan yang ada dan atau terjadi di antara mereka, suatu lembaga dengan para pengabdinya yang ditugaskan oleh kekuasaan umum untuk dimana dan apabila undang-undang mengharuskan sedemikian atau dikehendaki oleh masyarakat, membuat alat bukti tertulis yang mempunyai kekuatan otentik.

⁵⁹ Ibid, h.2

Notaris bertindak sebagai pelayan masyarakat karena diangkat oleh pemerintah untuk melayani kebutuhan masyarakat akan dokumen-dokumen legal yang sah. Dalam melaksanakan tugas sehari-hari notaris adalah pejabat yang bertindak secara pasif dalam artian mereka menunggu masyarakat datang ke mereka untuk kemudian dilayani.

2) Tugas dan Wewenang Notaris

Tugas dan wewenang Notaris diatur dalam Pasal 1 angka 1 UUJN, yaitu membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam UUJN. Kewenangan lain sebagaimana dimaksud dalam UUJN merujuk kepada Pasal 15 ayat (1), (2) dan ayat (3) UUJN.

Pasal 15 ayat (1) UUJN:

“Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan oleh undang-undang.”

Berdasarkan kewenangan diatas, Notaris berwenang membuat akta sepanjang dikehendaki oleh para pihak atau menurut aturan hukum yang wajib dibuat dalam bentuk akta otentik. Pembuatan akta tersebut harus berdasarkan aturan hukum yang berkaitan dengan prosedur pembuatan akta Notaris.

Pasal 15 ayat (2) UUJN:

Notaris berwenang pula:

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus*
- b. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus*
- c. Membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan*
- d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya*
- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta*
- f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan*
- g. Membuat akta risalah lelang*

Pasal 15 ayat (3) UUJN:

Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Sebagaimana telah dijelaskan di atas bahwa wewenang Notaris yang utama adalah membuat akta otentik yang berfungsi sebagai alat bukti yang sempurna.

Pasal 1 angka 7 UUJN menjelaskan bahwa akta notaris yang selanjutnya disebut akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau

dihadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini. Akta otentik menurut Pasal 1868 KUHPerdara yaitu :

“Suatu Akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang di tentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya”



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Peran Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD)

Kabupaten Pati

Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kabupaten Pati dibangun tahun 2007 dan mulai beroperasi tanggal 3 Maret tahun 2009. Pada awal berdirinya, Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah merupakan suatu dinas yang telah ditetapkan berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Pati Nomor 11 Tahun 2008 Bab XI pasal 29 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah Kabupaten Pati. Namun pada awal tahun 2017 kebijakan tersebut diubah dan menjadikan Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah diubah menjadi Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah berdasarkan Peraturan Bupati Nomor 62 tahun 2016 dan Peraturan Daerah Nomor 13 tahun 2016 tentang pembentukan dan susunan perangkat daerah. Perubahan ini tidak berdampak besar pada tugas pokok dan fungsi Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Pati.

Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten (BPKAD) Pati bertempat di Jalan Setiabudi No. 34 Pati dan mulai beroperasi pada tanggal 29 Maret 2009, merupakan unsur pelaksana otonomi daerah di bidang Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah yang dipimpin oleh seorang Kepala Badan yang dalam melaksanakan tugasnya berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Bupati melalui Sekretaris Daerah.

Sesuai dengan visi dan misi Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kabupaten Pati berorientasi pada pengelolaan keuangan dan penataan administrasi aset daerah yang diharapkan dapat menggali seoptimal mungkin potensi-potensi sumber daya yang dimiliki daerah, guna dapat membiayai pelaksanaan pemerintahan dan pembangunan daerah, memberikan layanan secara cepat, tepat dan akuntabel dalam penyelenggaraan tugas pemerintahan sehingga menunjang terwujudnya pemerintahan yang baik dan membantu penyelenggaraan pelayanan administrasi pengelolaan keuangan dan aset daerah kepada perangkat daerah di lingkungan Pemerintahan Daerah secara berdaya guna dan berhasil guna juga melaksanakan penataan inventarisasi aset daerah sebagai bentuk kekayaan daerah.

Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kabupaten Pati dalam pelaksanaan tugasnya dipimpin oleh seorang kepala badan yang memimpin beberapa sekretariat dan bidang sesuai tugas pokok dan fungsi masing-masing. Dalam suatu bidang akan dipimpin seorang kepala bidang yang membawahi kepala seksi setiap bidang tersebut.

Visi:

Meningkatkan Pendapatan Daerah, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah yang Transparan, Akuntabel, Efektif, Efisien dan Ekonomis.

Misi:

- a. Mengembangkan Sumber Daya Manusia yang amanah, profesional, berintegritas tinggi dan bertanggung jawab
- b. Memberikan pelayanan secara cepat, tepat dan baik dalam menyelenggarakan tugas Pemerintahan
- c. Meningkatkan Pendapatan Daerah melalui intensifikasi dan ekstensifikasi
- d. Menyelenggarakan pengelolaan keuangan daerah dan aset daerah yang efektif, efisien dan ekonomis
- e. Mengembangkan informasi keuangan yang transparan dan akuntabel.

Tujuan:

- a. Meningkatkan profesionalisme sumber daya manusia dalam pemungutan pajak daerah, pengelolaan keuangan dan aset daerah
- b. Meningkatkan kualitas pelayanan pembayaran pajak daerah, pengelolaan keuangan daerah dan aset daerah
- c. Menggali potensi dan meningkatkan pendapatan daerah
- d. Meningkatkan efektifitas dan efisiensi perencanaan dan penganggaran keuangan daerah yang berbasis anggaran kinerja
- e. Melakukan pengelolaan, penatausahaan keuangan dan aset daerah yang efektif, efisien dan ekonomis
- f. Mewujudkan laporan keuangan daerah yang transparan dan akuntabel.

Sasaran:

- a. Terwujudnya Sumber Daya Manusia yang berintegritas dan berkompentensi tinggi
- b. Terpenuhinya tuntutan reformasi dibidang keuangan daerah dan aset daerah
- c. Meningkatnya kesadaran wajib pajak dan pendapatan daerah
- d. Meningkatnya kualitas pelayanan dalam pembayaran pajak daerah
- e. Terwujudnya pengelolaan anggaran yang tepat waktu, transparan dan akuntabel
- f. Tersusunnya kajian dan analisa pengelolaan keuangan dan aset daerah
- g. Tercapainya penatausahaan, pengelolaan keuangan dan aset daerah yang handal dan akuntabel
- h. Tercapainya akuntabilitas laporan keuangan
- i. Terwujudnya pemanfaatan aset daerah secara optimal.

1. Lokasi dan Wilayah Kerja

Lokasi instansi merupakan tempat yang digunakan instansi untuk melakukan kagiatan sehari – hari atau kegiatan rutin sesuai dengan tujuan utama instansi tersebut. Sedangkan wilayah kerja adalah daerah atau wilayah yang menjadi jangkauan pelaksanaan kerja Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Pati yang terletak di Jalan Setiabudi Nomor 34 Pati. Adapun wilayah kerja BPKAD Kabupaten Pati, meliputi 21 kecamatan seperti tersebut dibawah ini, antara lain:

- a. Kecamatan Sukolilo

- b. Kecamatan Kayen
 - c. Kecamatan Tambakromo
 - d. Kecamatan Winong
 - e. Kecamatan Pucakwangi
 - f. Kecamatan Jaken
 - g. Kecamatan Batangan
 - h. Kecamatan Juwana
 - i. Kecamatan Jakenan
 - j. Kecamatan Pati
 - k. Kecamatan Gabus
 - l. Kecamatan Margorejo
 - m. Kecamatan Gembong
 - n. Kecamatan Tlogowungu
 - o. Kecamatan Wedarijaksa
 - p. Kecamatan Margoyoso
 - q. Kecamatan Gunungwungkal
 - r. Kecamatan Cluwak
 - s. Kecamatan Tayu Kecamatan Dukuhseti
 - t. Kecamatan Trangkil
2. Kebijakan dan Strategi

Kebijakan BPKAD Kabupaten Pati pada prinsipnya merupakan satu rangkaian dengan proses perencanaan ke depan yang akan terus berlanjut

secara kontinyu sampai tercapainya visi dan misi secara paripurna. Adapun arah kebijakan dimaksud adalah sebagai berikut:

- a. Meningkatkan kualitas aparatur pengelola sumber pendapatan daerah, pengelola keuangan dan aset daerah
- b. Menyusun Standar Operasional Prosedur dan Standar Pelayanan Minimal tentang pembayaran pajak daerah, pengelolaan keuangan daerah dan aset daerah
- c. Menggali dan meningkatkan potensi sumber pendapatan daerah
- d. Menyusun standar operasional dan standar pelayanan minimal dalam pembayaran pajak daerah, pengelolaan keuangan dan aset daerah
- e. Penerapan sistem perencanaan dan penganggaran yang berbasis kinerja
- f. Menyusun laporan pertanggungjawaban pelaksanaan APBD yang transparan, akuntabel dan tepat waktu
- g. Melakukan inventarisasi dan pengamanan aset daerah
- h. Meningkatkan kesadaran dan kemitraan dengan stakeholder dalam pengelolaan dan penatausahaan aset daerah.

Strategi yang diterapkan untuk menjamin terwujudnya efektivitas pelaksanaan tugas dan fungsi adalah sebagai berikut:

- a. Peningkatan pelayanan publik yang mudah, cepat, responsive
- b. Meningkatkan kualitas dan peran aparatur dalam pemungutan pajak daerah, pengelolaan keuangan daerah dan aset daerah
- c. Melaksanakan pemantauan lapangan untuk memperoleh data potensi pajak daerah

- d. Penegakan hukum menuju kesadaran wajib pajak dalam membayar pajak
 - e. Meningkatkan tertib administrasi pengelolaan keuangan daerah dan aset daerah yang transparan dan akuntabel
 - f. Pengembangan aplikasi SIMDA dalam penyusunan APBD yang berbasis anggaran kinerja untuk menunjang akuntabilitas dan responsibilitas
 - g. Melakukan sinkronisasi, validasi dan inventarisasi dalam rangka penatausahaan pengelolaan keuangan daerah yang akuntabel
 - h. Melakukan penatausahaan laporan keuangan daerah yang tepat waktu, transparan dan akuntabel.
3. Fungsi dan Tugas Pokok Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kabupaten Pati
- Fungsi:
- a. Penyusunan kebijakan teknis unsur penunjang urusan pemerintahan daerah bidang Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah
 - b. Pelaksanaan tugas dukungan teknis unsur penunjang urusan pemerintahan daerah bidang Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah
 - c. Pemantauan, evaluasi dan pelaporan pelaksanaan tugas dukungan teknis unsur penunjang urusan pemerintahan daerah bidang Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah
 - d. Pembinaan teknis penyelenggaraan fungsi-fungsi penunjang urusan pemerintahan daerah bidang Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah
 - e. Pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh Bupati terkait tugas dan fungsinya

Tugas Pokok:

Badan mempunyai tugas membantu Bupati melaksanakan fungsi penunjang urusan pemerintahan di bidang keuangan yang menjadi kewenangan Daerah.

Daftar Nama Pimpinan

Berikut ini adalah Daftar Nama Pimpinan di BPKAD Kabupaten Pati yang beraku mulai Januari 2017:



Kepala Badan	: Ir. Turi Atmoko, MM.
Sekretaris	: Suwarto, SH. MM.
Kasubag Program	: Drs. Kuswantoro, MM.
Kasubag Umum dan Kepegawaian	: Eko Maryadi, SH.
Kasubag Keuangan	: Tati Nur Idha, SE.
Kabid Pendapatan	: Prpto Suseno, SE. M.Si.
Kasi PAD	: Drs. M. Budi Winarto, MM.
Kasi Penagihan	: Udhi Harsilo N,S.STP. M.Si.
Kasi Dana Perimbangan	: Dra. Dian Setyorini, MM.
Kabid Anggaran dan Perbendaharaan	: Purwanto, SE.
Kasi Anggaran	: Zabidi, SH.
Kasi Perbendaharaan	: Ananto Mularso, S.Kom.

Kasi Pembiayaan Keuangan	: Sri Yuli Hendrowati, SE.
Kabid Akuntansi dan Pengendalian APBD	: Drs. Purwanto, M.Si.
Kasi Akuntansi	: Isti Roikhanah, SE. MM.
Kasi Analisa Informasi Keuangan Daerah	: Akiyadi, S.Sos.
Kasi Pengendalian dan Evaluasi APBD	: Indah Kartika Dewi, SE.
Kepala Bidang Aset Daerah	: Heru B,S.Sos. MM.
Kasi Inventarisasi dan Penghapusan	: Indri N,SE.MM. Akt.
Kasi Pengelolaan Aset Daerah	: Wartono, SH.
Kasi Penyelesaian Aset Daerah	: Sucipto, SP. MM.
Kabid PBB-P2 dan BPHTB	: Subono, SH. MM.
Seksi Pendataan dan Pelayanan	: Indah Pebriana W, S.STP. M.Si.
Seksi Penetapan dan Analisa Data	: Madekan Arif, S.Sos.
Seksi Pelaporan Penanganan Masalah	: Moh. Yasin, SH. M.Si.

Tugas pokok dan Fungsi Kepala Bidang dan Seretaris

a. Kepala Badan

Tugas Pokok Badan Pengelolaan Keuangan dan aset Daerah mempunyai tugas pokok melaksanakan urusan Pemerintahan daerah berdasarkan asas otonomi dan tugas pembantuan dibidang Pendapatan, Pengelolaan keuangan dan aset daerah.

Fungsi:

- a. Penyusunan dan pelaksanaan kebijakan pengelolaan APBD
- b. Penyusunan rencana APBD dan rancangan perubahan APBD
- c. Pelaksanaan pemungutan pendapatan daerah yang telah ditetapkan dengan peraturandaerah
- d. Pelaksanaan fungsi bendahara umum daerah
- e. Penyusunan laporan keuangan yang merupakan pertanggungjawaban pelaksanaan APBD
- f. Pendataan dan pengelolaan keuangan daerah
- g. Pendataan dan pengelolaan aset daerah
- h. Pengelolaan administrasi umum
- i. Pengelolaan UPTD
- j. Pembinaan dan bimbingan Kelompok Jabatan Fungsional.

Rincian Tugas:

- a. Merumuskan kebijakan Bupati di Bidang Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah
- b. Mempelajari dan menjabarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku sesuai bidang tugasnya
- c. Merencanakan program kerja dan kegiatan di bidang Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah

- d. Mengusulkan anggaran pendapatan belanja dan mengendalikan realisasi keuangan di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah
- e. Merumuskan sasaran dan kebijakan teknis operasional pelaksanaan tugas
- f. Mengkoordinasikan pelaksanaan program kerja dengan dinas/instansi terkait
- g. Membina dan mengarahkan pelaksanaan tugas bawahan
- h. Mendelegasikan tugas dan wewenang kepada bawahan
- i. Merumuskan sasaran program kerja guna menentukan sasaran kebijakan
- j. Merumuskan dan menetapkan kebijakan strategis pemerintah daerah di bidang Pendapatan
- k. Merumuskan dan menetapkan kebijakan strategis pemerintah daerah di bidang PBB-P2 dan BPHTB
- l. Merumuskan dan menetapkan kebijakan strategis pemerintah daerah di bidang Anggaran dan Perbendaharaan
- m. Merumuskan dan menetapkan kebijakan strategis pemerintah daerah di bidang Akuntansi dan Pengendalian Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah
- n. Merumuskan dan menetapkan kebijakan strategis pemerintah daerah di bidang Aset Daerah
- o. Merumuskan dan menetapkan kebijakan teknis bidang Kesekretariatan
- p. Melaksanakan pembinaan terhadap kelompok jabatan fungsional khusus yang menjadi tanggung jawabnya

- q. Melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap Unit Pelaksana Teknis Dinas (UPTD) di lingkungan Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah
- r. Mengendalikan seluruh pelaksanaan tugas pokok dan fungsi bidang Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah
- s. Menyelenggarakan bimbingan kepada seluruh unsur aparatur bidang Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah guna optimalisasi kinerja organisasi
- t. Menilai dan mengevaluasi prestasi serta kinerja bawahan secara berkala sesuai dengan sistem penilaian yang berlaku
- u. Melaksanakan pengkajian, monitoring dan evaluasi bidang Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah untuk menentukan program kerja selanjutnya
- v. Melaporkan setiap pelaksanaan program dan kegiatan kepada Bupati secara berkala baik secara lisan maupun tertulis
- w. Memberikan saran, pendapat dan pertimbangan kepada Bupati sesuai bidang tugasnya
- x. Melaksanakan tugas-tugas lain yang diberikan atasan.

b. Sekretaris

Tugas Pokok:

Sekretaris mempunyai tugas pokok menyiapkan perumusan kebijakan teknis, pembinaan dan pelaksanaan program, keuangan, umum dan kepegawaian.

Fungsi:

- a. Penyiapan bahan perumusan kebijakan teknis, pembinaan dan pelaksanaan bidang keuangan
- b. Penyiapan bahan perumusan kebijakan teknis, pembinaan dan pelaksanaan bidang umum dan kepegawaian
- c. Penyiapan bahan perumusan kebijakan teknis, pembinaan dan pelaksanaan bidang program

Rincian Tugas:

- a. Menyiapkan bahan perumusan kebijakan bidang kesekretariatan sebagai pedoman pelaksanaan tugas
- b. Merencanakan program kegiatan di bidang kesekretariatan sebagai pedoman pelaksanaan tugas
- c. Merumuskan sasaran program kegiatan kesekretariatan sebagai pedoman pelaksanaan tugas
- d. Mengadakan koordinasi dalam rangka kelancaran pelaksanaan tugas dengan seksi lain pada unit kerjanya maupun dengan dinas dan instansi terkait

- e. Memberikan bimbingan dan arahan pelaksanaan tugas bawahan agar tugas berjalan lancar dan tepat waktu
- f. Menyediakan data dan informasi bidang kesekretariatan sebagai bahan pelaksanaan tugas
- g. Menyelenggarakan kegiatan bidang program, keuangan, umum dan kepegawaian
- h. Mengelola penyusunan rencana dan program kerja Badan, sebagai pedoman pelaksanaan tugas badan
- i. Mengelola menyiapkan bahan rumusan kebijakan teknis Badan dengan bidang terkait guna keterpaduan pelaksanaan tugas
- j. Mengelola penyusunan rencana anggaran dan pelaksanaan anggaran lingkup Badan
- k. Mengelola Laporan Kinerja Instansi Pemerintah (LAKIP) Badan; Laporan Keterangan Pertanggungjawaban Bupati LKPJ/LPPD Badan
- l. Melakukan pengawasan, pengendalian operasional kegiatan dan laporan rutin lainnya sesuai ketentuan yang berlaku
- m. Mengelola administrasi dan penatausahaan keuangan Badan
- n. Mengelola administrasi kepegawaian Badan
- o. Meneliti, mengkoordinasikan dan mengendalikan pelaksanaan administrasi kearsipan, tata naskah Badan baik yang masuk maupun keluar
- p. Mengelola pengadaan barang dan perlengkapan serta rumah tangga yang menjadi kebutuhan Badan
- q. Melaksanakan hubungan masyarakat dan keprotokolan Badan

- r. Mengevaluasi dan menilai kinerja bawahan dalam rangka pembinaan karier
- s. Melaksanakan monitoring, evaluasi dan pelaporan Badan
- t. Memberikan saran dan pertimbangan baik secara lisan maupun tertulis sebagai masukan atasan
- u. Melaporkan pelaksanaan tugas kepada atasan
- v. Melaksanakan tugas-tugas lain yang diberikan atasan.

Tugas Pokok Bidang

- a. Bidang pendapatan

Tugas pokok bidang pendapatan adalah menyiapkan perumusan kebijakan umum dan teknis, pembinaan dan pelaksanaan dan pengelolaan kegiatan Pendataan dan Pelayanan Pendapatan, Penetapan dan Analisa Data Pendapatan, Pelaporan dan Penanganan Masalah Pendapatan.

- b. Bidang PBB-P2 dan BPHTB

Tugas pokok bidang PBB-P2 dan BPHTB adalah menyiapkan perumusan kebijakan teknis, pembinaan dan pelaksanaan dan pengelolaan Subbidang Pendataan dan Pelayanan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, Subbidang Penetapan dan Analisa Data Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

- c. Bidang anggaran

Tugas pokok bidang anggaran adalah menyiapkan perumusan kebijakan teknis, pembinaan dan pelaksanaan dan pengelolaan kegiatan perencanaan anggaran dan kegiatan pembiayaan dan perimbangan.

d. Bidang perbendaharaan

Tugas pokok bidang perbendaharaan adalah menyiapkan perumusan kebijakan umum dan teknis, pembinaan dan pelaksanaan dan pengelolaan kegiatan Subbidang Perbendaharaan dan Kas Daerah, Subbidang Belanja Aparatur.

e. Bidang akuntansi

Tugas pokok bidang akuntansi adalah menyiapkan perumusan kebijakan teknis, pembinaan dan pelaksanaan dan pengelolaan kegiatan Subbidang Akuntansi dan Penatausahaan Keuangan Daerah, Subbidang Analisa dan Informasi Keuangan Daerah dan kegiatan Subbidang Pengendalian dan Evaluasi Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.

f. Bidang aset

Tugas pokok bidang aset adalah menyiapkan perumusan kebijakan teknis, pembinaan dan pelaksanaan dan pengelolaan kegiatan Inventarisasi Aset, Pengelolaan Aset, Penyelesaian Aset.

4. Kegiatan Pelayanan

a) Jenis Pelayanan

Terdapat 5 jenis pelayanan yaitu:

9. Pelayanan Administrasi Umum Pelayanan administrasi berfungsi untuk menunjang kelancaran kegiatan tentang keuangan dan surat menyurat.
10. Pelayanan Pembayaran Pajak Daerah Berdasarkan Undang Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang berlaku pada 1 Januari 2010 memiliki arti yang sangat setrategis dan mendasar dibidang desentralisasi fiskal, karena terdapat perubahan yang cukup fundamental dalam penataan kembali hubungan keuangan antara Pusat dan Daerah.

Berikut ini rincian jenis pajak daerah sesuai dengan UU No. 28

Tahun 2009:

- a. Pajak Hotel
- b. Pajak Restoran
- c. Pajak Hiburan
- d. Pajak Reklame
- e. Pajak Penerangan Jalan
- f. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan
- g. Pajak Parkir
- h. Pajak Air Tanah
- i. Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan
- j. BPHTB
- k. Pajak Sarang Burung Walet

11. Pelayanan Pembayaran Retribusi Daerah Retribusi Daerah yang

dikelola oleh BPKAD Kabupaten Pati Tahun 2013 terdiri dari:

8. Sewa Rumah Dinas
9. Sewa Gedung Mr. Iskandar
10. Sewa Tanah Depan St. Joyokusumo
11. Tanah Calon Lokasi Gedung DPRD
12. Sewa Wisma PEMDA
13. Tanah Sebelah Timur Polres Pati
14. Tanah Pertanian di SMK Lautkan Bahtera
15. Tanah PKL Mitra Bangsa / SPG untuk PKL
16. Tanah TPI Juana
17. Tanah TPI Bajomulyo
18. Tanah TPI Banyutowo
19. Sewa Tanah Milik Pemda
20. Sewa Tanah eks. Pengadilan Agama
21. Sewa Tanah SMA MAN
22. Sewa Tanah untuk Keg. MA'ARIF NU
23. Tanah Lelang Bengkok Kelurahan
24. Pendapatan Aset Lainnya
25. Sewa tanah rencana Pusdiklat
26. Komplek alun – alun Tayu
27. Komplek SMPN4

12. Hasil Pengelolaan Daerah yang Dipisahkan. Pendapatan dari bagi

hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan meliputi:

- a. PT Bank BPD Jateng
- b. PD Apotek Mardi Waras
- c. Pembagian Laba untuk Pemda
- d. PD BPR Bank Daerah Pati

13. Lain – lain Pendapatan Asli Daerah (PAD) Yang Sah

- a. Hasil penjualan aset daerah yang tidak dipisahkan
- b. Penerimaan jasa giro
- c. Penerimaan bunga deposito
- d. Tuntutan ganti rugi
- e. Komisi, potongan dan selisih tukar rupiah
- f. Pendapatan denda keterlambatan pelaksanaan kegiatan
- g. Pendapatan denda pajak
- h. Pendapatan dari pengembalian
- i. Fasilitas sosial dan umum
- j. Penerimaan lain – lain

b) Jadwal Pelayanan

Berikut ini adalah jadwal pelayanan yang dilaksanakan di BPKAD

Kabupaten Pati:

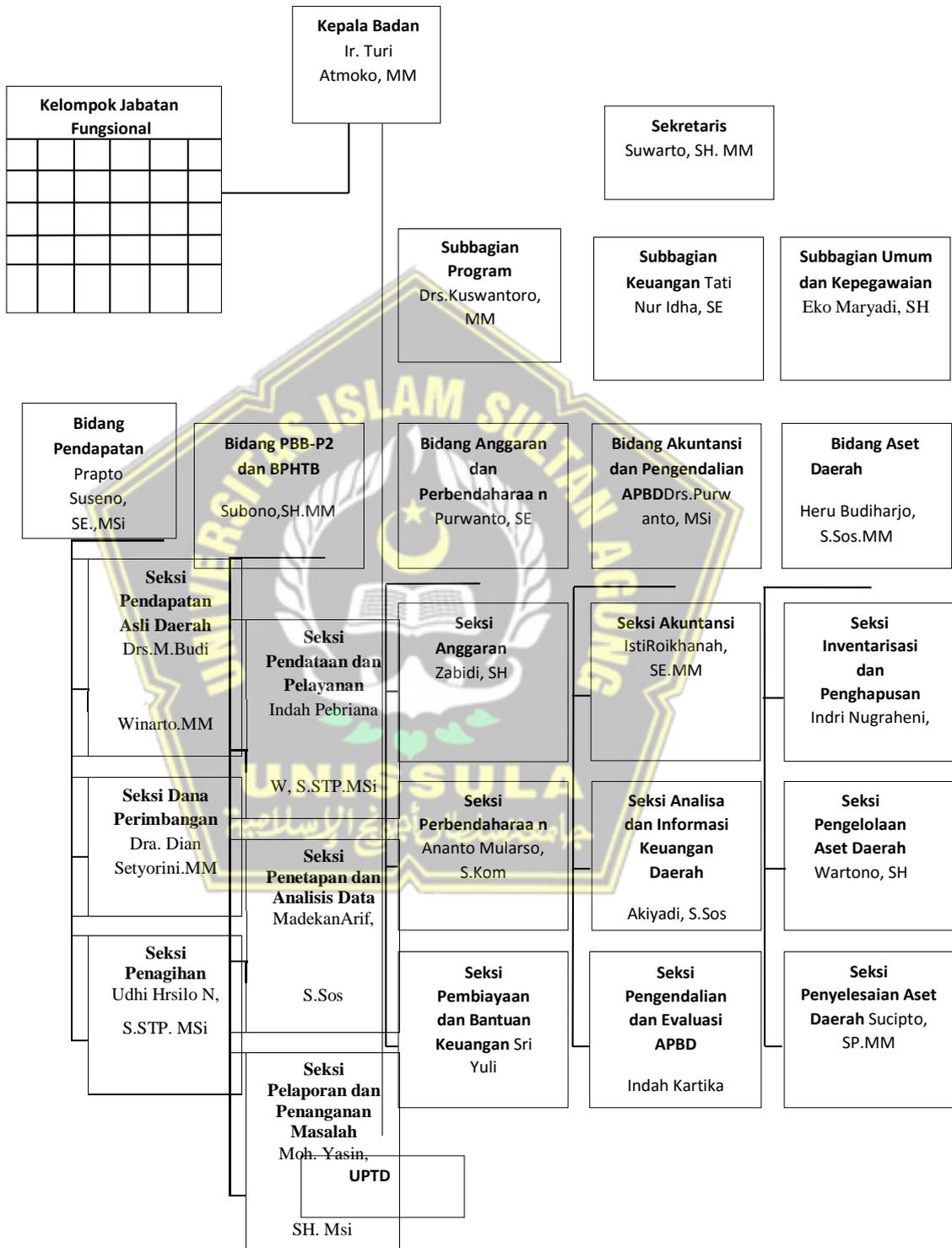
Senin s/d Kamis : Jam 8.00 – 14.00 WIB.

Jumat : Jam 8.00 – 11.00 WIB.

Sabtu : Jam 8.00 – 12.00 WIB



Struktur Organisasi



BPKAD merupakan unsur pelaksana fungsi penunjang bidang keuangan dan tugas pembantuan. Berperan sebagai penyusun kebijakan teknis unsur penunjang urusan pemerintahan daerah bidang Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah, melaksanakan tugas teknis urusan pemerintahan, melakukan pemantauan dan evaluasi pelaksanaan tugas teknis. BPKAD merupakan salah satu badan pelayanan publik.

Menurut UU Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik

Penyelenggara pelayanan publik yang selanjutnya disebut Penyelenggara adalah setiap institusi penyelenggara negara, korporasi, lembaga independen yang dibentuk berdasarkan undang-undang untuk kegiatan pelayanan publik, dan badan hukum lain yang dibentuk semata-mata untuk kegiatan pelayanan publik.

Pelaksana pelayanan publik yang selanjutnya disebut Pelaksana adalah pejabat, pegawai, petugas, dan setiap orang yang bekerja di dalam organisasi penyelenggara yang bertugas melaksanakan tindakan atau serangkaian tindakan pelayanan publik.

Standar pelayanan adalah tolok ukur yang dipergunakan sebagai pedoman penyelenggaraan pelayanan dan acuan penilaian kualitas pelayanan sebagai kewajiban dan janji penyelenggara kepada masyarakat dalam rangka pelayanan yang berkualitas, cepat, mudah, terjangkau, dan terukur.

Maklumat pelayanan adalah pernyataan tertulis yang berisi keseluruhan rincian kewajiban dan janji yang terdapat dalam standar pelayanan. Sistem informasi pelayanan publik yang selanjutnya disebut Sistem Informasi adalah

rangkaian kegiatan yang meliputi penyimpanan dan pengelolaan informasi serta mekanisme penyampaian informasi dari penyelenggara kepada masyarakat dan sebaliknya dalam bentuk lisan, tulisan Latin, tulisan dalam huruf Braile, bahasa gambar, dan/atau bahasa lokal, serta disajikan secara manual ataupun elektronik.

BPKAD dalam hal ini belum menjalankan perannya sebagai pelayan public karena belum menjalankan perannya dengan baik dan tidak menjalankan fungsinya.

Asas penyelenggaraan pelayan publik:

- a. Kepentingan umum
- b. Kepastian hukum
- c. kesamaan hak
- d. keseimbangan hak dan kewajiban
- e. keprofesionalan
- f. partisipatif
- g. persamaan perlakuan/tidak diskriminatif
- h. keterbukaan
- i. akuntabilitas
- j. fasilitas dan perlakuan khusus bagi kelompok rentan
- k. ketepatan waktu; dan
- l. kecepatan, kemudahan, dan keterjangkauan.

Teori peran adalah menekankan sifat individual sebagai pelaku sosial yang mempelajari perilaku sesuai dengan posisi yang ditempatinya dilingkungan kerja

dan masyarakat. Peran yang dimaksud dalam penelitian ini adalah perilaku seseorang sesuai dengan status kedudukannya di masyarakat. BPKAD sebagai badan yang berperan sebagai pelayan publik harusnya bisa berperan dan melayani masyarakat, baik dalam keterbukaan informasi atau pelayanan publik tanpa ada yang dirahasiakan karena keterbukaan informasi adalah hak masyarakat.

2. Proses Mediasi dalam Penentuan BPHTB/PPH di Kabupaten Pati

Berdasarkan UU Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik, Mediasi adalah penyelesaian sengketa pelayanan publik antarpada pihak melalui bantuan, baik oleh ombudsman sendiri maupun melalui mediator yang dibentuk oleh ombudsman. Proses penyelesaian sengketa melalui proses perundingan atau mufakat para pihak dengan dibantu oleh mediator yang tidak memiliki kewenangan memutuskan atau memaksakan sebuah penyelesaian. Ciri utama proses mediasi adalah perundingan yang esensinya sama dengan proses musyawarah atau konsensus.

Mediasi merupakan suatu proses damai dimana para pihak yang bersengketa menyerahkan penyelesaiannya kepada seorang mediator untuk mencapai hasil akhir yang adil, tanpa membuang biaya yang terlalu besar akan tetapi tetap efektif dan diterima sepenuhnya oleh kedua belah pihak yang bersengketa secara sukarela.

Mediasi dapat dibagi menjadi 2 kategori, yakni:

1. Mediasi Secara Hukum, yaitu merupakan bagian dari litigasi, hakim meminta para pihak untuk mengusahakan penyelesaian sengketa mereka dengan cara menggunakan proses mediasi sebelum proses mediasi dilanjutkan.

2. Mediasi Pribadi, Penyelesaian sengketa melalui mediasi pribadi, diatur oleh para pihak itu sendiri dibantu oleh mediator terkait atau mengikuti pendapat /pandangan para ahli yang tehnik dan caranya sangat bervariasi, tetapi tujuannya sama, yaitu membantu para pihak dalam rangka menegosiasikan persengketaan yang dihadapi dalam rangka mencapai kesepakatan bersama secara damai dan saling menguntungkan.

Proses Mediasi:

- 1) Para Pihak setuju untuk melakukan mediasi, karena mediasi sifatnya adalah sukarela
- 2) Seleksi terhadap mediator, yang dilakukan oleh para pihak yang bersengketa.
- 3) Pertemuan Mediator dengan para pihak yang bersengketa, pertemuan dilakukan oleh mediator secara terpisah antara pihak yang satu dengan yang lainnya.
- 4) Fase mediasi:
 - a. Melakukan identifikasi dan penjelasan terhadap persoalan dan permasalahan.
 - b. Mengadakan ringkasan terhadap permasalahan dan membuat agenda untuk didiskusikan.
 - c. Mendiskusikan setiap permasalahan satu demi satu.
 - d. Kesiapan memecahkan masalah.
 - e. Kerjasama memecahkan masalah.
 - f. Membuat suatu persetujuan tertulis.

Proses mediasi diluar pengadilan tidak diatur dalam peraturan perundangundangan, pengaturannya hanya terbatas pada penggunaan mediasi, tetapi tidak tentang proses penyelenggaraan mediasi.oleh sebab itu proses mediasi didasarkan atas pengalaman praktisi mediasi dan penelitian para ahli. Ketiadaan pengaturan proses mediasi dalam undang-undang merupakan kekuatan sekaligus kelemahan proses mediasi. Ketiadaan pengaturan tahapan mediasi dipandang sebagai kekuatan mediasi adalah karena keadaan itu menyediakan keleluasaan bagi para pihak maupun mediator. Untuk menyelenggarakan proses mediasi menurut kebutuhan para pihak sesuai dengan jenis permasalahan kasusnya. Disebut sebagai kelemahan karena ketiadaan pengaturan memperlihatkan ketiadaan pembakuan dan kepastian. Proses mediasi pada dasarnya tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan, maka proses mediasi cenderung bersifat universal dan tidak bersifat legalistik.

Ketentuan Pasal 23c Peraturan Presiden RI No.10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional, yang mengatakan bahwa Deputy Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik pada Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi pelaksanaan alternatif penyelesaian masalah , sengketa dan konflik pertanahan melalui bentuk mediasi ,fasilitasi dan lainnya. Ketentuan Pasal 23 Peraturan Presiden No.10 Tahun 2006 merupakan kebijakan pemerintah untuk menggunakan mediasi sebagai salah satu cara untuk penyelesaian sengketa pertanahan.

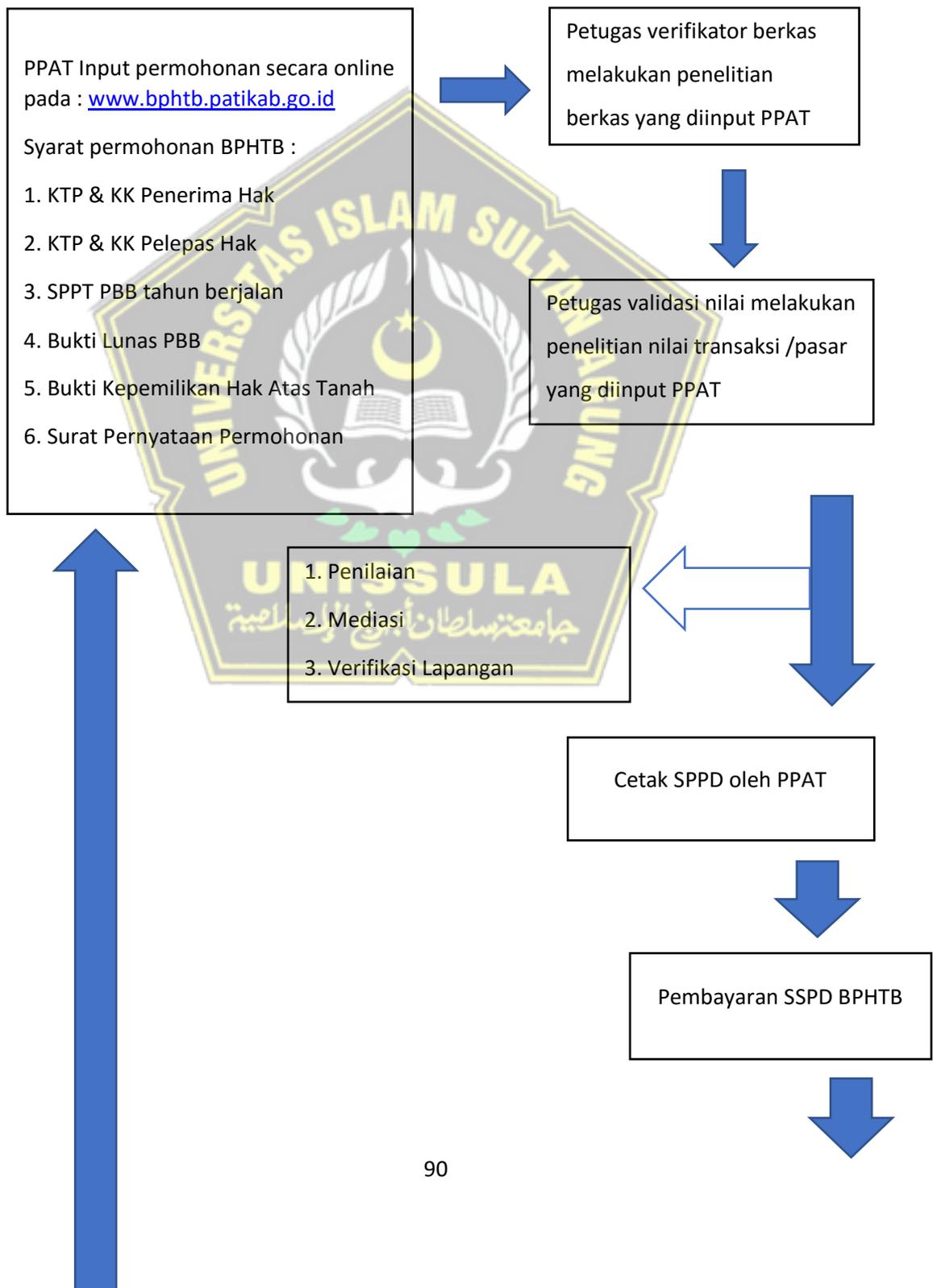
Penggunaan mediasi baru secara eksplisit ituangkan dalam Peraturan Presiden No.10 tahun 2006, tidak ada ketentuan hukum yang rinci tentang penggunaan

mediasi dalam konteks sengketa pertanahan. Ketentuan yang ada hanya Petunjuk Teknis yang diterbitkan oleh badan pertanahan nasional No.05/Juknis/D.V/2007 tentang mekanisme pelaksanaan Mediasi. Salah satu Undang-Undang yang menjadi dasar adalah Undang-Undang No.30 tahun 1999 tentang arbitrase dan alternative penyelesaian sengketa, dalam undang-undang ini secara tegas mengatur bahwa penggunaan arbitrase maupun alternative penyelesaian sengketa bersifat sukarela, dengan demikian penggunaan mediasi untuk sengketa pertanahan juga bersifat sukarela.

Kesepakatan Mediasi diartikan sebagai kesepakatan yang dicapai oleh para pihak dengan bantuan mediator guna menyelesaikan atau mengakhiri sengketa. Pasal 39 Undang-Undang No 14 tahun 2008 tentang Kebebasan Informasi Publik menyebutkan : “Putusan Komisi Informasi yang berasal dari kesepakatan melalui mediasi bersifat final dan mengikat”. Ketentuan ini tidak secara tegas menyebutkan bahwa Putusan Komisi Informasi memiliki titel eksekutorial, sehingga pemahaman para ahli hukum tentang ketentuan Pasal 39 ini dapat berbeda-beda. Kekuatan hukum kesepakatan mediasi dalam sengketa tanah, yaitu jika tanah tersebut telah bersertifikat maka dapat dieksekusi karena pada sertifikat tersebut ada lambing burung garuda yang sama fungsinya dengan keputusan pengadilan yang isinya berbunyi **“Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa”** , karena syarat satu putusan baru dapat di eksekusi jika mempunyai isinya **Demi Keadilan Berdasarkan KeTuhanan Yang Maha Esa** dan jika dalam putusan tersebut ada lambing Burung Garuda. Jika tanah tersebut belum bersertifikat maka kekuatan dari mediasi tersebut tergantung

pada para pihak yang melakukannya karena mediasi dilakukan secara sukarela tanpa paksaan.

BPKAD KABUPATEN PATI
TAHAPAN PROSES & ALUR E-BPHT3



Berdasarkan teori system hukum menurut Friedmen yang menggunakan cara menganalisis permasalahan ini adalah:

b. Substansi Hukum

- UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
- Perda Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah

c. Struktur Hukum, bagian yang menangani mediasi apabila ada permasalahan BPHTB adalah bagian PBB dan BPHTB

d. Budaya Hukum

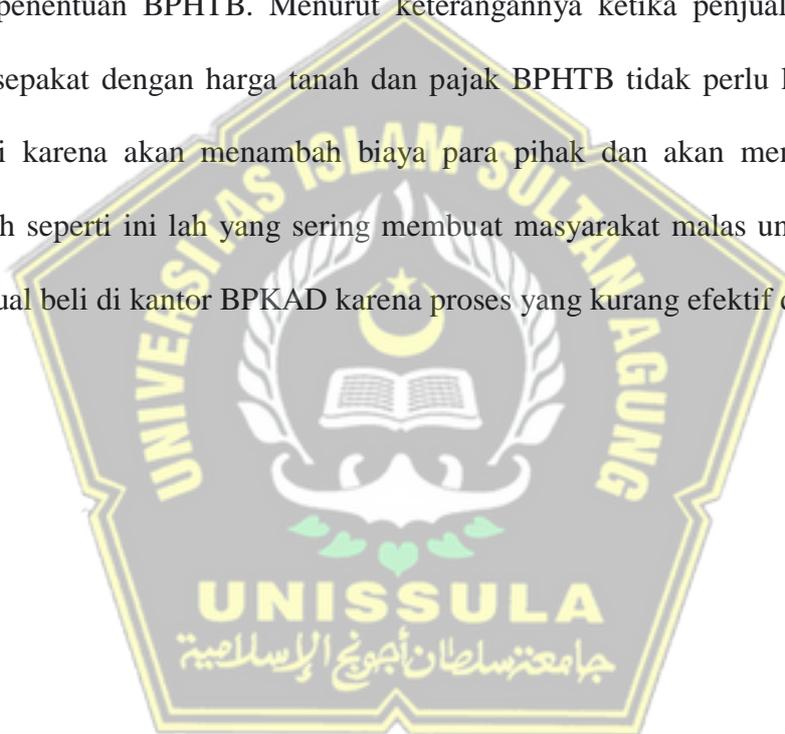
Pegawai BPKAD kurang mau terbuka mengenai proses teknis mediasi kepada masyarakat. Masyarakat cenderung manut terhadap pemerintah karena khawatir akan bermasalah Ketika pengurusan sertifikat tanah.

Teori bekerjanya hukum, elemen diluar system hukum yang berpengaruh dalam hukum positif di Kabupaten Pati adalah hukum adat/kebiasaan yang sudah berlaku sejak lama di Kabupaten Pati. Akan tetapi para pegawai BPKAD tidak menggunakan hukum adat/kebiasaan ini dalam menyelesaikan masalah.

Setelah penulis melakukan riset ke BPKAD pada Kamis, 12 Agustus Pukul 12.00 WIB dengan pihak BPKAD bagian yang menangani mediasi dan BPHTB. Pihak BPKAD enggan memberikan informasi mengenai proses mediasi penentuan BPHTB, karena menurut BPKAD judul penelitian yang diambil oleh penulis

terlalu spesifik dan pihak BPKAD tidak bisa memenuhi data yang diminta penulis.

Selain dengan BPKAD, penulis juga melakukan wawancara dengan warga yang bersangkutan dengan mediasi yang dilakukan oleh BPKAD Kabupaten Pati pada Bulan Mei 2021 di rumah kediaman Bapak Sudiawan. Menurut keterangan Bapak Sudiawan, pihak BPKAD kurang kooperatif mengenai dasar yang dipakai untuk penentuan BPHTB. Menurut keterangannya ketika penjual dan pembeli sudah sepakat dengan harga tanah dan pajak BPHTB tidak perlu lagi dilakukan mediasi karena akan menambah biaya para pihak dan akan memakan waktu. Masalah seperti ini lah yang sering membuat masyarakat malas untuk mengurus pajak jual beli di kantor BPKAD karena proses yang kurang efektif dan efisien.



BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

BPKAD merupakan unsur pelaksana fungsi penunjang bidang keuangan dan tugas pembantuan. Berperan sebagai penyusun kebijakan teknis unsur penunjang urusan pemerintahan daerah bidang Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah, melaksanakan tugas teknis urusan pemerintahan, melakukan pemantauan dan evaluasi pelaksanaan tugas teknis. BPKAD merupakan salah satu badan pelayanan publik. BPKAD sebagai badan pelayanan publik belum mampu melaksanakan perannya dengan baik sebagaimana yang diatur dalam UU Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik.

Proses mediasi yang sering terjadi dilingkup BPKAD Kabupaten Pati karena perbedaan BPHTB/PPH yang diajukan para pihak penjual dan pembeli dengan ketentuan BPKAD. Menurut para pihak yang sudah sepakat dengan harga tanah dan pajak tersebut tidak perlu dilakukan mediasi karena akan memakan waktu dan biaya. Mediasi dihadiri para pihak baik penjual dan pembeli dengan BPKAD sebagai mediatornya.

Saran

1. BPKAD harus menghormati hukum adat/kebiasaan yang berkembang di masyarakat Kabupaten Pati
2. BPKAD harus lebih terbuka mengenai informasi dalam pelayanan masyarakat

DAFTAR PUSTAKA

BUKU:

- Achmad Ali, 2009, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Kencana, Jakarta
- Ade Maman Suherman, 2004, *Pengantar Perbandingan Sistem Hukum*, Rajawali Press, Jakarta
- Atabik Ali dan Ahmad Zuhdi Muhdlor, 1999, *Kamus Kontemporer (Arab-Indonesia)*, Multi Karya Grafika, Yogyakarta
- Bambang Sunggono, 2003, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo, Jakarta
- Beni Ahmad Saebani, 2008, *Metode Penelitian*, Pustaka Setia, Bandung
- Cahyono, Dwi. 2008, *Persepsi Ketidakpastian Lingkungan, Ambiguitas Peran, dan Konflik Peran Sebagai Mediasi antara Program Mentoring dengan Kepuasan Kerja, Prestasi Kerja dan Niat Ingin Pindah*, Universitas Diponegoro Semarang.
- H. Jawade Hafidz Arsyad, 2013, *Korupsi Dalam Perspektif HAN*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 89
- Husein Umar, 1999, *Metodologi Penelitian*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta
- I Made Widnyana, 2009, *Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR)*, PT. Fikahati Aneska, Jakarta
- J.H. Merryman, 1985, *The Civil Law Tradition: An Introduction to The Legal System of Western Europe and Latin Amerika*, Standford University Press, California

- John Ecohls dan Hasa Shadily, 2003, *Kamus Inggris Indonesia*, Cetakan ke xxv, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta
- Juhaya S. Praja, 2011, *Teori Hukum dan Aplikasinya*, Cet. I, CV Pustaka Setia, Bandung
- Lawrence M. Friedman diterjemahkan oleh Wishnu Basuki, 2001, *Hukum Amerika Sebuah Pengantar*, Tatanusa, Jakarta
- Lexy J. Moleong, 2000, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakaya, Bandung
- Lili Rasjidi dan I.B. Wyasa Putra, 2003, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Mandar Maju, Bandung
- Mahkamah Agung RI, 2004, *Mediasi dan Perdamaian*, mimeo
- Marihot P. Siahaan, 2003, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Marlin M. Friedman, et.al, 2014, *Buku Ajar Keperawatan Keluarga: Riset, Teori dan Praktik*, EGC, Jakarta
- Munir Fuady, 2013, *Teori-Teori Besar Dalam Hukum (Grand Theory)*, Prenadamedia Grup, Jakarta
- Paul Edward dan Lewis Mulford Adams, 1965, *Webster World Universiti Dictionari*, Publishters Company inc, Washington DC
- R. Subekti dalam Ridwan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Ralph Linton, 1956, *The Study of Man, an Introduction*, Aplleton Century Crofts New York

- Resmi, Siti, 2012, *Perpajakan Teori dan Kasus*, Salemba Empat, Jakarta
- Ronny Hanitijo Soemitro, 2003, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta
- Salim, H.S, 2012, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Rajawali Press, Jakarta
- Satjipto Rahardjo, 1979, *Hukum dan Masyarakat*, Penerbit Angkasa, Bandung
- Satjipto Rahardjo, 1991, *Ilmu Hukum*, Cetakan ke-3, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- Simorangkir dkk, 2004, *Kamus Hukum*, Cetakan ke VIII, Sinar Grafika, Jakarta
- Soejono Soekanto, 2001, *Sosiologi sebagai pengantar*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Soerjono dan Abdurrahman, 2003, *Metode Penelitian Hukum*, Rineke Cipta, Jakarta
- Suandy, Erly, 2002, *Hukum Pajak*, Salemba Empat, Jakarta
- Subekti dan Tjitrosudibio, 1985, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta
- Sudikno Mertokusumo, 2011, *Teori Hukum*, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta
- Suyut Margono, 2000, *ADR dan Arbitrase Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*, PT. Graha Indonesia, Bogor
- Syahrizal Abbas, *Mediasi dalam Hukum Syariah, Hukum Adat, dan Hukum Nasional*, Kencana, Depok 2017, cetakan ke-3
- Takdir Rahmadi, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, PT.Radja Grafindo Persada, Jakarta, 2010

Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, 2000, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta

Wiratni Ahmadi, Sari Wahyuni, Ahmad S. Djoyosugito, 2016, *Tehnik Pembuatan Akta Notaris*, Logoz Publishing, Bandung

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN:

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retibusi Daerah

Perda Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah

LAIN-LAIN:

- Anis Chariri, *Pengaruh Konflik Peran dan Ambiguitas Peran Terhadap Komitmen Independensi Auditor Internal Pemerintah Daerah*, Jurnal Universitas Diponegoro
- http://putrinyaperwira-fisip09.web.unair.ac.id/artikel_detail-64798-Analisis%20Hubungan%20Internasional-Teknik%20Analisis%20Data.html
- http://repository.uma.ac.id/bitstream/123456789/789/5/138400033_file5.pdf
- <https://ejournal.unisba.ac.id/index.php/aktualita/article/view/3723/0>
- <https://www.patikab.go.id/v2/id/kondisi-pemerintahan/>
- Soewardi, Tiara, 2014. “*Dinamika Pengelolaan BPHTB Setelah Dialihkan Menjadi Pajak Daerah*” Jurnal Universitas Brawijaya Malang
- Windy, 2016. “*Analisis Dasar Pengenaan dan Kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Terhadap Pendapata Asli Daerah Kota Ternate*”. Jurnal EMBA. Vol. 3, No. 4
- Yulita dan Aris, 2018, *Analisis Kinerja Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kota Metro*, Jurnal Bisnis Darmajaya, Vol 4