

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan Undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontra prestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.<sup>1</sup> Pajak merupakan iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan), yang terhutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.<sup>2</sup> Pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.<sup>3</sup>

Sedangkan tujuan pajak menurut Nurkse, adalah : (1) untuk membatasi konsumsi dan dengan demikian mentransfer sumber dari konsumsi (2) untuk

---

<sup>1</sup> Mardiasmo, 2003, *Perpajakan*, Andi Offset, Yogyakarta, h. 1.

<sup>2</sup> R. Santoso Brotodiharjo, 1987, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Cet. 3, Eresco Bandung, Bandung, h. 2.

<sup>3</sup> Di akses dari <http://www.pajak.go.id/content/belajar-pajak> di akses 20 Desember 2016

mendorong tabungan dan menanam modal (3) untuk mentransfer sumber dari tangan masyarakat ketangan pemerintah sehingga memungkinkan adanya investasi pemerintah (4) untuk memodifikasi pola investasi surplus ekonomi.<sup>4</sup>

Dasar Yuridis pemungutan pajak diatur dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 yang memuat bahwa Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan Undang-undang.<sup>5</sup>

Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), sebenarnya bukanlah hal yang baru dalam bidang perpajakan yang dipungut oleh pemerintah. Karena pajak jenis ini telah pernah diberlakukan di Indonesia ketika masih di bawah penjajahan Belanda. Pajak jenis ini terhapus dengan berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), tetapi kemudian diberlakukan lagi sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam UUPA.

Dasar hukum pemungutan atas pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah berlakunya Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dikeluarkan pada tanggal 29 Mei 1997. Dalam memori penjelasan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan

---

<sup>4</sup> Afita Lianawati, *Efektivitas Dan Kontribusi Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Semarang*, Economics Development Analysis Journal. Edaj. 4(3)2015. h. 284.EDAJ 4 (3) (2015) h.284

<sup>5</sup> Pasal 23A Undang-undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

Bangunan (BPHTB) disebutkan, bahwa tanah sebagai bagian dari bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa serta memiliki fungsi sosial, disamping memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan. Di samping itu bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, wajib menyetorkan kepada negara melalui pembayaran pajak, dalam hal ini Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).<sup>6</sup>

Kewajiban menyetorkan kepada negara melalui pembayaran pajak bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, sesuai juga dengan kandungan yang terdapat dalam bunyi Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yaitu bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya di kuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Seiring perkembangannya dan sesuai juga dengan perubahan yang terjadi dalam kehidupan dan perekonomian bangsa Indonesia, maka pada tahun 2000 dilakukan penyempurnaan terhadap Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan dikeluarkannya Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997. Salah satu hal pokok yang dirubah adalah dengan diperluasnya cakupan objek pajak untuk mengantisipasi

---

<sup>6</sup> Penjelasan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

terjadinya Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam bentuk terminologi yang baru.

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah mengatur bahwa Pajak Daerah yang pelaksanaannya di daerah diatur lebih lanjut dengan Peraturan Daerah. Pemberlakuan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah untuk menyesuaikan kebijakan otonomi daerah sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah.

Pengalihan pengelolaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah merupakan suatu bentuk tindak lanjut kebijakan otonomi daerah dan desentralisasi fiskal. Bentuk kebijakan tersebut dituangkan ke dalam Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.<sup>7</sup>

BPHTB merupakan salah satu pajak objektif atau pajak yang terutang dan harus dibayar oleh pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan sebelum akta, risalah lelang atau surat keputusan pemberian hak dapat dibuat dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang.<sup>8</sup>

Pemungutan BPHTB adalah salah satu bagian yang sangat penting dalam proses peralihan hak ( balik nama ) atas tanah dan bangunan di

---

<sup>7</sup> <http://www.pajak.go.id/content/pengalihan-pbb-perdesaan-dan-perkotaan> di akses 20 desember 2016

<sup>8</sup> MARIHOT PAHA SIAHAAN, 2005, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek*, Edisi I ,Cet. I, RajaGrafindo Persada, Jakarta, h.160

Indonesia, karena Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) dilarang untuk menandatangani akta peralihan hak sebelum wajib pajak melunasi BPHTB sebagaimana mestinya.<sup>9</sup>

Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan disebabkan oleh :

1. Pemindahan 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 dan hadiah.
2. Pemberian hak baru yang dikarenakan kelanjutan pelepasan hak dan di luar pelepasan hak.<sup>10</sup>

Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 Tentang Jenis Pajak Daerah Yang Dipungut berdasarkan Penetapan Kepala Daerah atau Dibayar Sendiri Oleh Wajib Pajak adalah peraturan pelaksanaan atas Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.<sup>11</sup> Dalam peraturan ini ditetapkan bahwa pemungutan BPHTB dilakukan berdasarkan prinsip menghitung dan membayar sendiri pajak terutang (*Self Assessment System*).

---

<sup>9</sup> Marios Paha Siahaan, 2010, *Kompilasi Peraturan Di Bidang BPHTB, Panduan Dalam Penyusunan Aturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Tentang BPHTB*, Graha Ilmu, Yogyakarta, h. 7.

<sup>10</sup> Safri Nurmanu, 2003, *Pengantar Perpajakan*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, h. 110

<sup>11</sup> Pasal 98 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

*Self Assessment System* adalah suatu sistem perpajakan dalam mana inisiatif untuk memenuhi kewajiban perpajakan berada di Wajib Pajak.<sup>12</sup> Sistem pemungutan pajak dengan *Self Assessment System* memberikan kewenangan kepada wajib pajak untuk menghitung, menyetor dan melaporkan sendiri pajak terutang sedangkan fiskus hanya mengawasi saja.<sup>13</sup>

Sebagai pajak yang dipungut berdasarkan *self assessment*, yaitu wajib pajak diberikan kepercayaan untuk menghitung sendiri serta membayar sendiri pajak yang terutang dan melaporkannya tanpa mendasarkan kepada adanya surat ketetapan pajak, dalam pelaksanaan pemungutannya BPHTB melibatkan banyak pihak yang terkait diantaranya seperti : Kantor Pertanahan, Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Bank, Pemerintahan Daerah dan sebagainya.

Dalam pelaksanaan pembayaran BPHTB, salah satu pejabat yang mempunyai peranan yang sangat besar dalam membantu tugas kantor Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah ( selanjutnya di sebut DPPKAD) guna mengamankan penerimaan daerah dari sektor pajak yaitu PPAT. PPAT mempunyai peranan penting dalam membantu tugas instansi tersebut. Hal ini bisa terlihat dari isi pasal 92 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang berbunyi: “Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta

---

<sup>12</sup> Safri Nurmanu, *op.cit.* h. 110

<sup>13</sup> Soemitro Rochmat, dalam Mardiasmo Mardiasmo, 2002, *Perpajakan*, Edisi Revisi, Penerbit Andi, Yogyakarta. h.5.

pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak”

Jadi Pejabat Pembuat Akta Tanah berperan besar karena mereka ditugaskan untuk memeriksa telah dibayarkannya BPHTB sebelum membuat Akta. Di dalam praktek khususnya di Kabupaten Tegal , karena ketidakpahaman mengenai tata cara pengisian, penghitungan, dan cara pembayaran BPHTB maka masyarakat yang bersangkutan sering menitipkan kepada PPAT, ataupun ketika akta jual beli atau akta peralihan hak atas tanah di buat lebih dahulu PPAT sering menerima PBHTB terhutang.

Seorang Pejabat Umum dalam hal ini adalah PPAT dalam melakukan pekerjaannya sebagai pembuat Akta, tidak lepas dari perpajakan, yang secara langsung berhadapan dengan calon wajib pajak, jadi sudah sepantasnya pejabat tersebut berperan serta untuk memberikan himbauan kepada calon wajib pajak tersebut untuk menyelesaikan kewajibannya membayar pajak. Dalam prakteknya BPHTB adalah pajak yang terkait langsung dengan tugas dan pekerjaan PPAT. Hal ini terkait dengan proses pembuatan Akta antara lain Jual Beli, Hibah, Tukar Menukar, pemasukan dalam Perusahaan.

Pemerintah Pusat berkoordinasi dengan Pemerintah Daerah untuk pemungutan BPHTB. BPHTB merupakan sumber pendapatan negara, tetapi pemerintah daerah membantu pemerintah pusat untuk melaksanakan

pemungutan tersebut.<sup>14</sup> Di dalam UU PDRD 2009 disebutkan bahwa pungutan BPHTB berdasarkan Perda. Oleh sebab itu maka ada atau tidak adanya Perda, menentukan apakah pungutan BPHTB dapat dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah, dalam hal ini Kantor DPPKAD yang mempunyai wewenang dalam pemungutan pajak.

Pemungutan BPHTB didasarkan atas adanya transaksi jual beli tanah dan bangunan yang disebabkan adanya peralihan hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan dilakukan sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1 angka (4) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Bagi pihak yang menerima peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan kewajiban dalam pembayaran pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sesuai dengan jumlah yang ditentukan oleh Undang-undang.

Disamping itu BPHTB merupakan pajak yang berkembang sesuai dengan perkembangan kondisi ekonomi sosial.<sup>15</sup> Sehingga Pemungutan PBHTB sering menjadi masalah termasuk di Kabupaten Tegal apabila PBHTB menjadi pajak terhutang oleh para pelaku transaksi jual beli tanah, dalam artian sudah

---

<sup>14</sup> Ratih Harinsari, Tjahjanulin Domai, Abdul Wachid, *Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dalam Rangka Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Kediri*, Jurnal Administrasi Publik (JAP), Vol 2, No.1, h. 268.

<sup>15</sup> Nadya M.S Welang, Vecky A.J Masinambow, Audie O. Niode, *Analisis Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dibeberapa Kota Di Provinsi Sulawesi Utara*, Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi Volume 16 No. 01 Tahun 2016. h. 568.



terjadi transaksi jual beli yang di ikatkan dengan akta jual beli di depan PPAT akan tetapi belum membayar PBHTB.

Persoalan yang sering timbul adalah PBHTB yang di tentukan oleh DPPKAD kabupaten Tegal lebih besar dari ketentuan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 yang mana DPPKAD dalam menentukan besaran PBHTB selain dengan perhitungan menurut ketentuan presentasi (%) berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 juga mendasarkan nilai tanah dan bangunan berdasarkan zonasi yang telah di tentukan yang mendasarkan pada Peraturan Bupati Tegal nomor 32 Tahun 2012 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (PBHTB) yang mana dalam penentuan haraga tanah berdasarkan zonasi bukan berdasarkan kebijakan melainkan ketentuan baku yang dapat akses dengan sistem E- PBHTB Kabupaten Tegal. Hal yang demikian tidak sesuai ketentuan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 yang mana PBHTB di hitung berdasarkan presentasi (%) jual beli tanah dan bangunan yang terdapat dalam akta.

Persoalan ini akan terjadi ketika terjadi verifikasi dan validasi dalam pembayaran PBHTB di DPPKAD yang mana para wajib pajak terhutang berpedoman pada PBHTB di hitung berdasarkan presentasi (%) jual beli tanah dan bangunan yang terdapat dalam akta, sedangkan DPPKAD kabupaten Tegal menghitung berdasarkan presentasi (%) jual beli serta harga tanah berdasarkan zonasi, hal yang demikian tentunya akan berdampak pada hukum tersendiri,

karena para pihak mempunyai dasar hukum masing-masing sebagaimana yang terjadi di kabupaten Tegal

Bertitik tolak dari latar belakang tersebut di atas, maka dilakukan suatu penelitian dan menyusunnya dalam tesis yang berjudul “*Akibat Hukum Verifikasi Dan Validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Oleh Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan Dan Aset Daerah Terhadap Akta PPAT Di Kabupaten Tegal*”

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian pada latar belakang masalah di atas penulis merumuskan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan verifikasi dan validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan oleh Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan Dan Aset Daerah Terhadap Akta PPAT Di Kabupaten Tegal saat ini ?
2. Apa sajakah yang menjadi hambatan-hambatan serta solusi dalam pelaksanaan verifikasi dan validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan Dan Aset Daerah Terhadap Akta PPAT Di Kabupaten Tegal?
3. Bagaimana akibat hukum Verifikasi Dan Validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan Dan Aset Daerah Terhadap Akta PPAT Di Kabupaten Tegal?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengkaji dan menganalisis pelaksanaan verifikasi dan validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan Dan Aset Daerah Terhadap Akta PPAT Di Kabupaten Tegal saat ini.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis hambatan-hambatan serta solusi dalam pelaksanaan verifikasi dan validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan Dan Aset Daerah Terhadap Akta PPAT Di Kabupaten Tegal saat ini.
3. Untuk mengkaji akibat hukum pelaksanaan verifikasi dan validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan Dan Aset Daerah Terhadap Akta PPAT Di Kabupaten Tegal untuk yang masa mendatang.

### **D. Manfaat Penelitian**

#### 1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih pemikiran dan menjadi suatu konsep ilmiah yang dapat memberikan warna dalam perkembangan ilmu pengetahuan tentang hukum, khususnya bagi para Notaris / PPAT dalam menjalankan jabatan maupun profesi sebagai PPAT, sehingga setiap menjalankan tugas, fungsi

maupun jabatan sebagai Notaris mengacu kepada undang-undang serta perangkat hukum yang berlaku di Indonesia.

## 2. Manfaat Praktis

Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik kepada pembaca, Notaris / PPAT maupun penulis sendiri. Adapun manfaat yang dimaksudkan adalah sebagai berikut:

### a. Manfaat bagi pembaca

Diharapkan dapat memberikan sumbangan ilmu pengetahuan khususnya tentang prosedur verifikasi dan validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan Dan Aset Daerah Terhadap Akta PPAT

### b. Manfaat bagi Notaris / PPAT

Diharapkan para Notaris dalam melaksanakan tugas jabatannya mengetahui prosedur verifikasi dan validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan Dan Aset Daerah Terhadap Akta PPAT.

### c. Manfaat bagi penulis sendiri

Diharapkan disamping memenuhi salah satu syarat penyelesaian studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang, juga untuk menambah pengetahuan serta wawasan dibidang hukum kenotariatan/PPAT

## **E. Kerangka Teori Dan Konseptual**

### **1. Kerangka Teori**

Kerangka teori merupakan ”kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, thesis mengenai suatu kasus atau permasalahan (*problem*), yang menjadi bahan perbandingan, pegangan teoritis yang mungkin disetujui ataupun tidak disetujui.<sup>16</sup>

Kerangka teori adalah penentuan tujuan dan arah penelitian dalam memilih konsep-konsep yang tepat guna pembentukan hipotesa-hipotesanya. Teori merupakan suatu penjelasan yang berupaya menyederhanakan pemahaman mengenai suatu fenomena menjadi sebuah penjelasan yang sifatnya umum.<sup>17</sup> Teori menguraikan jalan pikiran menurut kerangka yang logis artinya menundukkan masalah penelitian yang telah dirumuskan di dalam kerangka teoritis yang relevan, yang mampu menerangkan masalah tersebut.<sup>18</sup>

Teori-teori tersebut berfungsi untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi dan suatu teori harus diuji dengan menghadapkannya pada fakta-fakta yang dapat menunjukkan ketidakbenaran.

---

<sup>16</sup> M. Solly Lubis, 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, h. 80.

<sup>17</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, h.134.

<sup>18</sup> Made Wiratha, 2006, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian Skripsi dan Tesis*, Andi, Yogyakarta, h.6.

Berdasarkan pengertian teori dan kegunaan serta daya kerja teori tersebut diatas dihubungkan dengan judul penelitian ini tentang “Akibat hukum verifikasi dan validasi bea perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan Dan Aset Daerah terhadap Akta PPAT Di Kabupaten Tegal” maka dipergunakan teori hierarki dan teori kewenangan.

Teori Hierarki atau norma hukum berjenjang (*stufentheorie*) merupakan teori yang mengenai sistem hukum yang diperkenalkan oleh Hans Kelsen yang menyatakan bahwa sistem hukum merupakan sistem anak tangga dengan kaidah berjenjang. Hubungan antara norma yang mengatur pembuatan norma lain dan norma lain tersebut dapat disebut sebagai hubungan super dan sub ordinasi dalam konteks spasial.<sup>19</sup> Norma yang menentukan pembuatan norma lain adalah superior, sedangkan norma yang dibuat inferior. Pembuatan yang ditentukan oleh norma yang lebih tinggi menjadi alasan validitas keseluruhan tata hukum yang membentuk kesatuan.

Norma hukum yang dimuat dalam suatu peraturan tidak boleh bertentangan dengan norma hukum yang diatur pada peraturan yang secara hierarki berada diatasnya. Secara garis besar ajaran norma hukum berjenjang berkisar pada pemahaman bahwa suatu norma hukum yang berada di bawah tidak boleh bertentangan dengan norma hukum yang berada di atas. Sebuah

---

<sup>19</sup> Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa<sup>at</sup>, 2006, *Theory Hans Kelsen Tentang Hukum*, Cetakan I, Sekretariat Jendral & Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI, Jakarta, h. 110.

norma absah (*valid*) karena (dan bila) diciptakan dengan cara tertentu yaitu cara yang ditentukan oleh norma lain di atasnya.<sup>20</sup>

Teori Hans Kelsen yang mendapat banyak perhatian adalah hierarki norma hukum dan rantai validitas yang membentuk piramida hukum (*stufentheorie*). Salah seorang tokoh yang mengembangkan teori tersebut adalah murid Hans Kelsen, yaitu Hans Nawiasky.

Teori Nawiaky disebut dengan *theorie von stufenufbau der rechtsordnung*. Susunan norma menurut teori tersebut adalah:

- a. Norma fundamental negara (*Staatsfundamentalnorm*);
- b. Aturan dasar negara (*staatsgrundgesetz*);
- c. Undang-undang formal (*formell gesetz*); dan
- d. Peraturan pelaksanaan dan peraturan otonom (*verordnung en autonome satzung*).<sup>21</sup>

Sedangkan hierarki Peraturan Perundang-undangan yang berlaku di Indonesia terdiri atas:

- a. Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945;
- b. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;
- c. Undang-undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang;
- d. Peraturan Pemerintah;
- e. Peraturan Presiden;

---

<sup>20</sup> Imam Soebechi, 2012, *Judicial Review Perda Pajak dan Retribusi Daerah*, Sinar Grafika, Jakarta, h.9.

<sup>21</sup> Maria Farida Indrati Soeprapto, 1998, *Ilmu Perundang-undangan*, Kanisius, Yogyakarta, h.25

- f. Peraturan Daerah Provinsi; dan
- g. Peraturan Daerah Kabupaten / Kota.<sup>22</sup>

Teori hierarki digunakan dalam penelitian untuk menjawab tentang letak atau posisi dari Peraturan Bupati Tegal nomor 32 Tahun 2012 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (PBHTB) di dalam Peraturan Perundang-undangan dan apakah Peraturan Bupati Tegal bertentangan atau tidak dengan dengan peraturan perundang-undangan di atasnya.

Selain teori hierarki juga digunakan teori kewenangan sebagai teori pendukung. Suatu tindakan pemerintahan dapat diperoleh dari peraturan perundang-undangan baik secara langsung (atribusi) ataupun pelimpahan (delegasi dan sub delegasi) serta atas dasar penugasan (mandate). Pendapat ini juga dikemukakan oleh H.D.Van Wijk dan Wilem Konijnenbelt yang mengklasifikasikan cara perolehan kewenangan atas 3 (tiga) cara antara lain:

:

- a. *Atributie: Teolenning van een bestuursbevoegdheid door een wetgever aan een bestuursorgaan*, atau atribusi adalah pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan.

---

<sup>22</sup> Pasal 7 Undang-undang Nomor 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan PerUndang-Undangan



- b. *Delegatie* : *Overdracht van een bevoegdheid van he teen bestuurorgan aan een ander* atau delegasi adalah pelimpahan wewenang pemerintahan dari satu organ pemerintahan kepada organ pemerintahan lainnya
- c. *Mandate* : *een bestuurorgan lat zijn bevoegdheid names hues uitoefenen door een ander*, artinya mandat terjadi ketika organ pemerintahan mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh organ lain atas namanya.<sup>23</sup>

Kewenangan yang berdasar pada peraturan perundang-undangan dapat juga disebut dengan kewenangan konstitusionalisme yang secara sederhana didefinisikan sebagai, sejumlah ketentuan hukum yang tersusun secara sistematis untuk menata dan mengatur struktur dan fungsi-fungsi lembaga-lembaga negara termasuk dalam ihwal kewenangan.<sup>24</sup>

Syarat keputusan agar sah, apabila keputusan tersebut memenuhi syarat materiil dan formil. Adapun syarat Materiil meliputi:

- a. Aparat pembuat keputusan harus memiliki kewenangan. Sumber kewenangan bisa karena atribusi, delegasi dan mandat. Ketidakwenangan dalam membuat keputusan dikarenakan: *ratio ne materi*; *ratio ne loci dan ratione temporis*;
- b. Dalam kehendak tidak boleh mengalami kondisi kekurangan yuridis yang disebabkan karena *dwang*; *dwaling*; dan *bedrog*;

---

<sup>23</sup> Ridwan HR, 2006, *Hukum Administrasi Negara*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, h. 105.

<sup>24</sup> Jazim Hamidi dan Malik, 2008, *Hukum Perbandingan Konstitusi*, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, h. 11.

- c. Isi dan tujuan dari pembuatan keputusan harus sama dengan isi dan tujuan dari peraturan dasarnya.

Sedangkan syarat formil terkait dengan formalitas atau prosedur yang harus ditempuh untuk pembuatan keputusan tersebut yang meliputi:

- a. Keputusan harus diberi bentuk sesuai dengan peraturan dasarnya;
- b. Prosedur dan syarat sebelum keputusan dibuat;
- c. Apa yang harus dilaksanakan ketika keputusan di buat.

Apabila kedua syarat terus dipenuhi, maka keputusan tersebut akan menjadi keputusan yang sah, walau ada gugatan tidak akan menimbulkan masalah.<sup>25</sup>

Menurut Philipus M. Hadjon keabsahan tindakan pemerintah pada hakekatnya ditentukan oleh 3 (tiga) unsur utama, yaitu wewenang, prosedur dan substansi, dengan menggunakan parameter peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik.<sup>26</sup>

Perihal 3 (tiga) unsur utama, keabsahan tindakan pemerintah sebagaimana yang dikemukakan di atas, maka dijabarkan lebih lanjut:

- a. Wewenang;

Dalam hal ini pihak yang mengambil atau melakukan suatu tindakan haruslah pihak yang memiliki kewenangan baik atributif maupun delegatif.

---

<sup>25</sup> Ridwan HR, *Op.Cit*, h.108

<sup>26</sup> *Ibid*, h.110

b. Prosedur;

Keabsahan tindakan pemerintah harus memenuhi prosedur sebagaimana ditetapkan dalam tata cara atau prosedur tindakan pemerintah yang telah ditetapkan sebelumnya.

c. Substansi;

Substansi tindakan pemerintah pada hakekatnya tidak boleh bertentangan dengan segala bentuk peraturan perundang-undangan, konsepsi Hak Asasi Manusia, maupun norma-norma yang ada dan hidup di masyarakat.

Ketiga unsur utama keabsahan tindakan pemerintah dapat diukur dengan tolok ukur berupa peraturan perundang-undangan maupun asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Dengan demikian setiap unsur dari tindakan pemerintah di satu sisi tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan di sisi lain harus memenuhi asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Apabila pada salah satu unsur keabsahan tindakan pemerintah terbukti bertentangan dengan suatu peraturan perundang-undangan, maka keabsahan suatu tindakan pemerintah tidak akan terpenuhi, demikian juga apabila tindakan pemerintah tidak memenuhi atau bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, maka keabsahan tindakan tersebut juga tidak akan terpenuhi.

Terkait dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB), menurut Philipus M. Hadjon bahwa : Asas-Asas Umum

Pemerintahan yang Baik (AAUPB) haruslah dipandang sebagai norma-norma hukum tidak tertulis, yang senantiasa harus ditaati oleh pemerintah, yang meskipun arti yang tepat dari Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) bagi tiap keadaan tersendiri tidak selalu dapat dijabarkan dengan teliti. Dapat dikatakan, bahwa Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) adalah asas-asas hukum tidak tertulis, dari mana untuk keadaan tertentu dapat ditarik aturan-aturan hukum yang dapat diterapkan.<sup>27</sup>

Sudikno Mertokusumo<sup>28</sup> berpendapat bahwa keabsahan itu sendiri setara jika berbicara mengenai keberadaan hukum, sebagaimana pendapat bahwa hukum ada karena kekuasaan yang sah. Kekuasaan yang sahlah yang menciptakan hukum.

Ketentuan-ketentuan yang tidak berdasarkan kekuasaan yang sah pada dasarnya bukanlah hukum, jadi hukum bersumber pada kekuasaan yang sah.

Teori kewenangan digunakan dalam penelitian untuk menjawab tentang keabsahan kegiatan verifikasi oleh petugas Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Tegal Peraturan Bupati Tegal nomor 32 Tahun 2012 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (PBHTB)

## **2. Kerangka Konseptual**

---

<sup>27</sup> *Ibid.* h. 237.

<sup>28</sup> Sudikno Mertokusumo, 2010, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Penerbit Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Yogyakarta, h. 25.

Konsep diartikan sebagai kata yang menyatakan abstrak yang digeneralisasikan dari hal-hal yang khusus, yang disebut dengan defenisi operasional.<sup>29</sup> Kegunaan dari adanya konsepsi agar supaya ada pegangan dalam melakukan penelitian atau penguraian, sehingga dengan demikian memudahkan bagi orang lain untuk memahami batasan-batasan atau pengertian-pengertian yang dikemukakan.

Soerjono Soekanto berpendapat bahwa kerangka konsepsi pada hakekatnya merupakan suatu pengarah atau pedoman yang lebih konkrit dari kerangka teoritis yang seringkali bersifat abstrak, sehingga diperlukan defenisi - defenisi operasional yang menjadi pegangan konkrit dalam proses penelitian.

Agar terdapat persamaan persepsi dalam memahami penulisan di dalam penelitian ini, maka dipandang perlu untuk menjelaskan beberapa konseptual sebagaimana terdapat di bawah ini:

#### **a. Verifikasi dan validasi**

Pengertian secara umum Verifikasi adalah pemeriksaan terhadap kebenaran laporan, pernyataan, perhitungan uang, dan sebagainya.<sup>30</sup>

Validasi *adalah proses penentuan apakah model, sebagai konseptualisasi*

---

<sup>29</sup> Sumadi Suryabarata, 1998, *Metodologi Penelitian*, Raja Grafindo, Jakarta, h.3.

<sup>30</sup> Islahuzzaman, 2012, *Istilah-istilah Akuntansi dan Audit*, Bumi Aksara, Jakarta, h.18.

atau abstraksi, merupakan representasi berarti dan akurat dari sistem nyata.<sup>31</sup>

Sedangkan pengertian verifikasi dan Validasi ISO 9000:2005 adalah :*verification : confirmation, through the provision of objective evidence, that specified requirements have been fulfilled* (verifikasi : konfirmasi, melalui penyediaan bukti objektif, bahwa persyaratan yang ditentukan telah dipenuhi). *Validation is the confirmation by examination and the provision of objective evidence that the particular requirements for a specific intended use are fulfilled.* (Validasi adalah konfirmasi melalui pengujian dan penyediaan bukti objektif bahwa persyaratan tertentu untuk suatu maksud khusus dipenuhi.)<sup>32</sup>

Verifikasi dan validasi dalam penelitian ini dilakukan oleh DPPKAD kabupaten Tegal untuk wajib pajak dalam rangka memeriksa kebenaran atas data dan obyek untuk menentukan nilai pajak BPHTB atas jual beli tanah yang ada di wilayah kabupaten Tegal.

## **b. PBHTB**

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah Pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.<sup>33</sup>

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atau selanjutnya disebut

---

<sup>31</sup> <http://timur.ilearning.me/tag/apa-perbedaan-antara-verifikasi-dan-validasi/> di akses 19 Desember 2016.

<sup>32</sup> <http://www.bikasolusi.co.id/istilah-verifikasi-dan-validasi-dalam-isoiec-17025/>, di akses 19 Desember 2016

<sup>33</sup> Liberty Pandiangan, 2002, *Pemahaman Praktis Undang-undang Perpajakan Indonesia*, Erlangga, Jakarta, h.345

BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.

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, Undang-undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah susun, dan ketentuan perundang – undangan lainnya.<sup>34</sup>

Obyek pajak BPHTB adalah perolehan atas tanah dan bangunan. Perolehan hak atas tanah dan bangunan meliputi pemindahan hak dan pemberian hak baru. Obyek pajak yang tidak dikenakan BPHTB adalah obyek pajak yang diperoleh: perwakilan diplomatik, negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum, badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan keputusan menteri dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas; orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama; orang pribadi atau badan karena wakaf; orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

---

<sup>34</sup> *Ibid*, h.12

BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan berdasarkan pada Pasal 2 ayat (2) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 meliputi :

1) Pemindahan hak karena

- a) jual beli;
- b) tukar tambah;
- c) hibah;
- d) hibah wasiat;
- e) waris;
- f) pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya;
- g) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
- h) Penunjukan pembeli dalam lelang;
- i) Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
- j) Penggabungan usaha;
- k) Peleburan usaha;
- l) Pemekaran usaha;
- m) Hadiah

2) Pemberian hak baru, karena

- a) kelanjutan pelepasan hak;
- b) di luar pelepasan hak.



**c. Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan Dan Aset Daerah (DPPKAD)**

DPPKAD mempunyai tugas pokok melaksanakan urusan pemerintahan daerah dan tugas pembantuan di bidang pendapatan, pengelolaan keuangan dan aset daerah termasuk pembinaan, pengendalian dan pengawasan pelaksanaan tugas bidang kesekretariatan; pendapatan asli daerah non pajak bumi dan bangunan; pajak bumi dan bangunan dan Bea Perolehan atas Tanah dan Bangunan (BPHTB); anggaran; perbendaharaan; akuntansi dan aset.

Yang mana BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan berdasarkan pada Pasal 2 ayat (2) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 meliputi :

- 1) Pemindahan hak karena
  - a) jual beli;
  - b) tukar tambah;
  - c) hibah;
  - d) hibah wasiat;
  - e) waris;
  - f) pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya;
  - g) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
  - h) Penunjukan pembeli dalam lelang;

- i) Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
  - j) Penggabungan usaha;
  - k) Peleburan usaha;
  - l) Pemekaran usaha;
  - m) Hadiah
- 2) Pemberian hak baru, karena
- a) kelanjutan pelepasan hak;
  - b) di luar pelepasan hak

DPPKAD yang menjadi obyek dalam penelitian ini adalah DPPKAD Kabupaten Tegal dalam hal memverifikasi dan memvalidasi persyaratan dalam setoran pajak BPHTB dari wajib pajak.

**d. Akta Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT)**

Karakter yuridis akta Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) yang terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 62 K/TUN/1988, tanggal 27 Juli 2001 adalah : PPAT sebagai Pejabat Tata Usaha Negara karena menjalankan sebagian urusan pemerintahan dalam bidang pertanahan dengan membuat akta PPAT dimana akta PPAT bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara meskipun PPAT dikualifikasikan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara namun PPAT tetap bertindak sebagai Pejabat Umum dalam bidang Hukum Perdata, sedang karakter yuridis dalam Putusan Mahkamah

Agung Republik Indonesia nomor 302 K/TUN/1999, tanggal 8 Pebruari 2000 adalah : akta PPAT tidak memenuhi syarat sebagai Keputusan Tata Usaha Negara karena aktanya bersifat bilateral (kontaktual) sedangkan keputusan Tata Usaha Negara bersifat unilateral.

## **F. Metode Penelitian**

Metode penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan kepada suatu metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari suatu gejala tertentu dengan jalan menganalisisnya, karena penelitian didalam ilmu-ilmu sosial merupakan suatu proses yang dilakukan secara terencana dan sistematis untuk memperoleh pemecahan masalah dan memberikan kesimpulan- kesimpulan yang tidak meragukan.<sup>35</sup> Penelitian adalah merupakan sarana pokok dalam mengembangkan ilmu pengetahuan dan teknologi yang bertujuan untuk mengungkap kebenaran sistematis, metodologis dan konsisten, karena melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan.<sup>36</sup>

### **1. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah metode *yuridis empiris*. Pendekatan yuridis dalam penelitian ini dimaksudkan bahwa penelitian ini ditinjau dari sudut ilmu Hukum.

---

<sup>35</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, 1988, *Metodologi Penelitian Hukum, Ghalia Indonesia*, Jakarta, hal.13.

<sup>36</sup> Suparmoko, 1991, *Metode Penelitian Praktis*, Yogyakarta, hal. 1.

Sedangkan yang dimaksud dengan pendekatan *empiris* yaitu penelitian yang bertujuan untuk memperoleh pengetahuan tentang bagaimana hubungan hukum dengan masyarakat dan faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan hukum dalam masyarakat.

Pendekatan ini dilaksanakan dengan mengadakan penelitian langsung dari responden dan narasumber di lapangan dengan tujuan untuk mengumpulkan data yang objektif, yang disebut sebagai data primer.

## **2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah *deskriptif Analitis*. Deskriptif analitis adalah suatu cara atau prosedur memecahkan masalah penelitian dengan cara memaparkan keadaan objek yang diteliti (orang, lembaga masyarakat, perusahaan, instansi dan lain-lain) sebagaimana adanya berdasarkan fakta-fakta aktual yang ada pada saat sekarang ini. Dengan penelitian yang bersifat deskriptif analitis ini, dapat dianalisis dan disusun data-data yang terkumpul, sehingga dapat diambil suatu kesimpulan yang bersifat umum serta memberikan suatu gambaran yang jelas obyek yang diteliti.

## **3. Metode Populasi dan Sampling**

### **a. Populasi**

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek atau subyek yang mempunyai kuantitas dan karakteristik tertentu yang

ditetapkan oleh peneliti untuk mempelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya<sup>37</sup>

Definisi populasi (*universe*) dikemukakan oleh Ronny Hanitijo Soemitro adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh kejadian atau seluruh unit yang akan diteliti. Karena populasi biasanya sangat besar dan sangat luas, maka kerap kali tidak mungkin untuk meneliti seluruh populasi itu.<sup>38</sup> Sedangkan pengertian populasi menurut Masri Singarimbun adalah keseluruhan dari unit analisa yang ciri-cirinya akan diduga. Populasi dapat dibedakan pula antara populasi sampling dengan populasi sasaran.<sup>39</sup>

Populasi dalam penelitian ini adalah masyarakat, Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan Dan Aset Daerah Di Kabupaten Tegal, PPAT, Karena jumlah populasinya besar dan luas, maka tidak mungkin untuk meneliti populasi secara keseluruhan. Untuk itu dalam penelitian ini dilakukan dengan pengambilan sampel sesuai kebutuhan.

#### b. Sample

Cara menentukan sampel adalah *purposive non random sampling* yaitu teknik sampling yang tidak mendasarkan diri pada strata atau daerah, tetapi mendasarkan diri terhadap jumlah dan kesamaan antara

---

<sup>37</sup> Sugiono, 2001, *Metode Penelitian Administrasi*, Alfabeta, Bandung, h.57.

<sup>38</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, 1994, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, h.44.

<sup>39</sup> Masri Singarimbun, 1995, *Metode Penelitian Survei*, LP3ES, Jakarta, h.152.

subjek populasi yang satu dengan subjek populasi yang lain yang telah ditentukan. *Purposive sampling* dilakukan dengan cara mengambil subjek didasarkan pada tujuan tertentu. Teknik ini biasanya dipilih karena alasan keterbatasan waktu, tenaga dan biaya, sehingga tidak dapat mengambil sampel yang besar jumlahnya dan jauh letaknya.<sup>40</sup> Biasanya yang dihubungi adalah subjek yang mudah untuk ditemui, sehingga pengumpulan datanya mudah. Yang penting di sini adalah terpenuhinya kriteria dari sampel yang dapat mewakili keseluruhan populasi yang telah ditetapkan.

#### 4. Metode Pengumpulan Data

Data yang diperlukan sebagai berikut :

- 1) Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung di lapangan dari responden dan nara sumber.

Data tersebut diperoleh melalui penelitian lapangan (*primer research*) dengan cara wawancara. Wawancara adalah cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada yang diwawancarai. Wawancara merupakan suatu proses interaksi dan komunikasi.<sup>41</sup> Tipe wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara tidak terarah (*non directive interview*) atau juga disebut "*free flowing interview*" yaitu wawancara yang dilakukan

---

<sup>40</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Op. Cit*, h.51.

<sup>41</sup> *Ibid*, h.59.

secara tidak berstruktur, tidak menggunakan daftar pertanyaan yang telah disusun terlebih dahulu, pewawancara tidak memberikan pengarahan yang tajam tetapi diserahkan pada narasumber untuk memberikan penjelasan menurut kemauannya sendiri. Dengan tipe wawancara seperti ini lebih mendekati keadaan yang sebenarnya karena didasarkan atas spontanitas narasumber sehingga lebih mudah untuk mengidentifikasi masalah yang diajukan.

2) Data sekunder adalah data yang diperoleh dengan mempelajari literatur dan peraturan perundangan yang berkaitan dengan objek penelitian. Data sekunder diperoleh melalui penelitian kepustakaan (*secunder research*) yang dilakukan guna mendapatkan landasan teoritis berupa pendapat-pendapat atau tulisan-tulisan para ahli atau pihak-pihak lain yang berwenang dan juga untuk memperoleh informasi baik dalam bentuk-bentuk ketentuan formal maupun data melalui naskah resmi yang ada. Data sekunder di bidang hukum (dipandang dari sudut kekuatan mengikatnya) dapat dibedakan menjadi:

a) Bahan hukum primer yakni bahan hukum yang terdiri dari peraturan perundang-undangan, seperti Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-undang Pokok Agraria, Undang-undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, Undang-undang Nomor 28

Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 Tentang Jenis Pajak Daerah Yang Dipungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah Atau Dibayar Sendiri Oleh Wajib Pajak, Peraturan Pemerintah Nomor 74 tahun 2011 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Hak dan Pemenuhan Kewajiban Perpajakan, Peraturan Bupati Tegal nomor 32 Tahun 2012 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (PBHTB)

- b) Bahan hukum sekunder adalah hasil penelitian para ahli yang termuat dalam literatur, artikel, media cetak maupun media elektronik mengenai perjanjian yang berhubungan dengan penelitian ini.

#### 5. Metode Analisis Data

Data yang diperoleh baik dari lapangan maupun dari dari kepustakaan dianalisis secara kualitatif yaitu hanya mengambil data yang bersifat khusus dan berkaitan dengan permasalahan yang dibahas. Dengan demikian nantinya akan menghasilkan suatu uraian yang bersifat *deskriptif kualitatif*, yaitu dengan melukiskan kenyataan yang berlaku dan berkaitan dengan aspek-aspek hukum.



### G. Jadwal Penelitian

Adapun perincian jadwal pelaksanaan penelitian tersebut adalah sebagai berikut :

Bentuk Kegiatan	Waktu																			
	November				Desember				Januari				Februari				Maret			
	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 Data											■									
5. Pengumpulan data dan analisa data/informasi											■		■							
6. Penyusunan laporan/tesis											■		■		■					
7. Ujian tesis																	■			

### H. Sistematika Penulisan

Sebelumnya telah dikemukakan mengenai latar belakang penulisan, tujuan penulisan, manfaat penulisan, ruang lingkup penulisan, serta metode penu menyeleksi data yang diperoleh dari penelitian menurut kualitas dan kebenarannya, kemudian dihubungkan dengan teori-teori untuk menjelaskan arah penulisan ini. Dengan demikian perlu kiranya dikemukakan sistematika penulisan secara keseluruhan. Adapun sistematika penulisan ini adalah sebagai berikut :

Bab I           Pendahuluan, pada bab ini akan menguraikan mengenai Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat

Penelitian, Kerangka teori dan Konseptual, Metode Penelitian, jadwal penelitian dan Sistematika Penelitian.

Bab II Tinjauan Pustaka Yang Terdiri Dari : Tinjauan Umum Tentang Pajak (Pengertian Pajak, Unsur-Unsur Pajak, Dasar Hukum Pemungutan Pajak, Fungsi Pajak, Asas Pemungutan Pajak, Tarif Pajak, Sistem Pemungutan Pajak, Timbul dan Hapusnya Utang Pajak) Tinjauan Umum Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB), Subjek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) ) , Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), (Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Macam Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT));Tinjauan Umum Tentang Akta ( Pengertian Akta, Macam- Macam Akta, Syarat Akta sebagai Akta Otentik); Tinjauan Umum Pajak Menurut Islam ; Tinjauan Umum Kabupaten Tegal

Bab III Hasil Penelitian Dan Pembahasan, dalam bab ini penulis akan membahas hasil Penelitian yang meliputi : prosedur verifikasi

dan validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan oleh Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan Dan Aset Daerah Terhadap Akta PPAT Di Kabupaten Tegal, Hambatan-hambatan serta solusi dalam pelaksanaan verifikasi dan validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan Dan Aset Daerah Terhadap Akta PPAT Di Kabupaten Tegal, Akibat hukum Verifikasi Dan Validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan Dan Aset Daerah Terhadap Akta PPAT Di Kabupaten Tegal.

Bab IV Penutup, pada bab terakhir ini memuat Kesimpulan dan Saran.