



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kebutuhan hidup yang paling pokok dan mendasar dalam kehidupan seseorang ialah kebutuhan sandang, pangan dan papan. Ketiga kebutuhan tersebut harus terpenuhi dahulu apabila ingin mencapai kebutuhan lain yang tidak terlalu penting. Kebutuhan tersebut dianggap penting karena sangat berguna untuk kelangsungan hidup manusia, papan/tempat tinggal menjadi alasan manusia dapat bertahan hidup serta terhindar dari hujan, panas dan gangguan binatang buas bahkan pencuri sekalipun. Oleh karena itu, Tuhan Yang Maha Esa telah menyediakan dan memberikan sumber daya alam yang diperlukan oleh manusia, khususnya di negara Indonesia, tujuannya untuk mencukupi kebutuhan hidup manusia yaitu tanah, selain untuk tempat tinggal tanah juga dapat digunakan untuk tempat bercocok tanam dan usaha, seperti untuk tempat perdagangan, industri, pertanian, pembangunan sarana dan prasarana lainnya. Tanah yang telah diberikan itu harus dikelola dan dimanfaatkan dengan sebaik-baiknya agar tidak menimbulkan suatu akibat yang berdampak negatif bagi negara.

Negara Indonesia oleh undang-undang diberikan suatu hak untuk menguasai kekayaan yang ada demi terciptanya kesejahteraan masyarakat. Sebagaimana disebutkan dalam pasal 33 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945 bahwa tanah merupakan kekayaan nasional yang dikuasai oleh negara untuk

digunakan sebesar-besarnya demi kemakmuran rakyat. Hal tersebut lebih lanjut diatur dalam pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria), adanya suatu bukti bahwa negara Indonesia diberikan hak untuk menguasai, sebagai berikut :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut ;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa ; dan
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Sehingga dari pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria ini timbul suatu hubungan kekuasaan bukan hubungan kepemilikan, yang mana dalam hal ini negara Indonesia berada dalam kedudukan tertinggi. Sehingga suatu negara mempunyai tujuan untuk memberikan kehidupan yang layak bagi masyarakatnya dengan cara menyejahterakan kehidupan masyarakatnya. Peran negara disini hanya sebatas menguasai bukan memiliki tanah yang ada di Indonesia.¹ Peran negara sangat dibutuhkan didalam menjaga penggunaan tanah agar digunakan sebaik-baiknya serta tidak dikuasai atau dimiliki oleh sekelompok orang yang memiliki kepentingan-kepentingan tertentu maka dibentuklah Undang-Undang Pokok Agraria. Sebagai salah satu langkah menghindari adanya tuan tanah, maka Undang-Undang Pokok Agraria menegaskan serta melarang pemilikan dan penguasaan tanah yang melebihi batas yang telah ditentukan. Tujuannya agar tidak hanya golongan yang kuat

¹ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia*, Jakarta: Prestasi Pustakarya, 2003.



saja yang memiliki melainkan semua masyarakat dari golongan manapun dapat memiliki tanah yang ada di Indonesia.

Di dalam ketentuan pasal 7 Undang-Undang Pokok Agraria menjelaskan bahwa “untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan yang melampaui batas tidak diperkenankan.” Pemerintah benar-benar menjamin dan melindungi kepentingan warga negaranya, sehingga tidak diperbolehkan adanya golongan yang kuat menindas golongan yang lemah. Mengingat ketentuan pasal 7 Undang-Undang Pokok Agraria, batasan atau luas yang dimaksud dalam memiliki dan menguasai tanah diatur di dalam pasal 17 Undang-Undang Pokok Agraria, terdapat 2 (dua) batasan / luas yaitu luas maksimum dan luas minimum. Tujuan utama dari pasal 17 Undang-Undang Pokok Agraria ialah mendukung berhasilnya ketentuan pasal 7 Undang-Undang Pokok Agraria

Sebagai salah satu upaya menghindari ketidakadilan dari penguasa tanah maka perlu dilakukan pendaftaran tanah. Menurut pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, memuat pengertian dari pendaftaran tanah yaitu :

Serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Sebelum disempurnakan secara rinci dan jelas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, telah diatur pula di dalam



pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria yang mana pemerintah menjamin kepastian hukum warga negaranya dengan mengadakan pendaftaran tanah sesuai dengan aturan-aturan yang berlaku.

Dengan diberlakukannya pendaftaran tanah di Indonesia, tentunya memiliki tujuan-tujuan yang dapat menguntungkan pemilik hak atas tanah. Adapun beberapa tujuan pendaftaran tanah tertuang dalam pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tertulis sebagai berikut :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lainnya yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan ;
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar, untuk terselenggaranya administrasi pemerintahan ; dan
3. Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

Sebelum adanya Undang-Undang Pokok Agraria, dahulu masih menggunakan bukti atas tanah yang berupa surat *letter C*, girik, dan petuk D, yang mana bukti surat ini masih diakui hingga sekarang. Proses untuk menjadi sertifikat tanah yang bermula dari surat *letter C*, girik dan petuk D dapat dilakukan pendaftaran pertama kali ke Kantor Pertanahan, yang mana syarat utama yang harus dipenuhi ialah melakukan pengecekan di kantor kelurahan serta di kantor pertanahan untuk membuktikan bahwa tanah tersebut belum pernah disertifikatkan. Tujuan dari melakukan pengecekan di kantor kelurahan ialah

untuk melihat catatan serta riwayat tanah yang akan disertifikatkan. Proses untuk menjadikan sertifikat ini juga berfungsi untuk mengurangi risiko dari pencatatan yang tidak ditulis secara lengkap dalam surat *letter C* apabila dikemudian hari terjadi suatu sengketa atas tanah tersebut.² Sehingga apabila terjadi sengketa atas tanah, maka sertifikat hak atas tanah dapat digunakan sebagai alat pembuktian yang sah dan kuat karena dalam sertifikat tertulis secara jelas sejarah kepemilikan suatu tanah.

Ada 2 (dua) macam asas yang digunakan dalam pendaftaran tanah. Soedikno Mertokusumo sebagaimana dikutip oleh Urip Santoso, menyatakan bahwa :³

1. Asas *Specialiteit*

Artinya pelaksanaan pendaftaran tanah itu diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak dan batas-batas tanah ; dan

2. Asas *Openbaarheid* (Asas Publisitas)

Asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subyek haknya, apa nama hak atas tanah serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya. Data ini sifatnya terbuka untuk umum, artinya setiap orang dapat melihatnya.

Berdasarkan asas ini, setiap orang berhak mengetahui data yuridis tentang subyek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak dan pembebanan hak atas tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, termasuk mengajukan keberatan sebelum sertifikat diterbitkan, sertifikat pengganti, sertifikat yang hilang atau sertifikat yang rusak.

Selain 2 (dua) asas di atas, dalam pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24

² Sri Handayani dan Pius Tri Wahyudi, "Pendaftaran Hak Atas Tanah Asal *Letter C*, Girik dan Petuk D Sebagai Alat Bukti Permulaan di Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta", *Jurnal Repertorium* Volume II, Nomor 2, Juli-Desember 2015.

³ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010, hlm. 16-17.

Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan didasarkan atas asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Urip Santoso mengemukakan jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah meliputi :⁴

1. Kepastian status hak yang didaftar.
Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti status hak yang didaftar, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Hak Tanggungan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau Tanah Wakaf ;
2. Kepastian subyek hak.
Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya, apakah perseorangan (warga negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia), sekelompok orang secara bersama-sama atau badan hukum (badan hukum privat atau badan hukum publik) ; dan
3. Kepastian obyek hak.
Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas-batas tanah, dan ukuran (luas) tanah.
Letak tanah berada di jalan, kelurahan/desa, kecamatan, kabupaten/kota, dan provinsi mana. Batas-batas tanah meliputi sebelah utara, selatan, timur dan barat berbatasan dengan tanah siapa atau tanah apa. Ukuran (luas) tanah dalam bentuk meter persegi.
Untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam pendaftaran tanah, kepada pemegang yang bersangkutan diberikan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.

Sertifikat yang diperoleh oleh seseorang bukan merupakan suatu fasilitas yang diberikan oleh negara, negara tidak memberikan secara cuma-cuma melainkan karena seseorang berhak untuk menjadi pemegang hak atas tanah, berhak untuk merawat dan mengelola tanahnya, dimana undang-undang menjamin pemegang hak atas tanah. Jadi dengan kata lain, sertifikat merupakan alat pembuktian yang sangat kuat, yang didalamnya sudah terdaftar atas nama

⁴ *Ibid*, hlm. 19-20.

perorangan maupun badan hukum tertentu.

Pihak yang berwenang menerbitkan sertifikat ini ialah Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut dengan BPN) yang berada di Kabupaten/Kota yang dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut dengan PPAT) yang diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria/Kepala BPN.⁵

Apabila pihak pemegang hak atas sertifikat baik perorangan maupun badan hukum merasa kepentingannya dirugikan oleh pihak tertentu maka dapat mengajukan gugatan secara keperdataan. Dalam hal ini sesuai dengan pendapat dari Rusmadi Murad yang dikutip oleh Adrian Sutedi, menyatakan bahwa :⁶

Suatu peraturan memberikan peluang dimana sepanjang ada pihak lain yang merasa memiliki tanah dapat menggugat pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat secara keperdataan ke Peradilan Umum atau menggugat Kepala BPN/Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ke Pengadilan Tata Usaha Negara atau gugatan yang menyangkut teknis administrasi penerbitannya.

Agar pemegang hak atas tanah lewat diterbitkannya sertifikat mendapatkan rasa aman serta terhindar dari gugatan atau keberatan dari pihak lain, telah diatur dalam pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu :

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

⁵ Kurniawan Ghazali, *Cara Mudah Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta: Kata Pena, 2013.

⁶ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2014, hlm 2-3.



Perlu dipahami terlebih dahulu, yang dimaksud dengan kata “pihak lain” yang merasa mempunyai hak atas tanah ialah pihak dengan itikad baik yang menguasai dan merawat tanahnya sesuai dengan sifat dan tujuan haknya, meskipun ia bukan pemilik sesungguhnya atas hak tanah tersebut. Apabila selama 5 (lima) tahun pemilik sesungguhnya atau pemegang hak atas tanah semula tidak mengajukan gugatan ke pengadilan, maka ia dianggap tidak mengurus tanahnya dan membiarkan pihak lain mengurus tanahnya, yang bersangkutan dianggap lalai karena menelantarkan tanahnya serta ia kehilangan haknya untuk menggugat. Tidak hanya diatur dalam pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hal tersebut juga diatur dalam pasal 575 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut dengan KUHPerdata), yang menentukan bahwa :

Pemegang besit dengan itikad baik berhak menguasai segala hasil yang telah dinikmatinya dari barang yang dituntut kembali, sampai pada hari ia digugat di muka Hakim. Ia wajib mengembalikan kepada pemilik barang itu segala hasil yang dinikmatinya sejak ia digugat, setelah dikurangi segala biaya untuk memperolehnya, yaitu untuk penanaman, pembenihan dan pengolahan tanah. Selanjutnya ia berhak menuntut kembali segala biaya yang telah harus dikeluarkan guna menyelamatkan dan demi kepentingan barang tersebut, demikian pula ia berhak untuk menguasai barang yang diminta kembali itu selama ia belum mendapat penggantian biaya dan pengeluaran tersebut dalam pasal ini.

Sertifikat tanah merupakan hal paling berharga dibandingkan dengan benda-benda lainnya karena memiliki nilai ekonomis yang tinggi, sehingga mengetahui sertifikat mempunyai nilai jual yang tinggi maka ada pihak-pihak tertentu yang memanfaatkan sertifikat sebagai ladang mata pencaharian dengan melakukan kejahatan dalam hal pemalsuan dan penggandaan sertifikat. Apabila terjadi tindakan kejahatan itu maka pihak yang berhak atas sertifikat harus



melapor kepada yang pihak berwenang. Para pihak harus menunggu putusan pengadilan dan harus mengikuti putusan pengadilan karena sifat dari putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht*). Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap harus dilaksanakan oleh masing-masing pihak agar putusan ini dapat memberikan keadilan bagi masing-masing pihak yang bersengketa.

Ada beberapa macam sertifikat hak atas tanah yang dijadikan sebagai obyek pendaftaran tanah, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu :

- a. Sertifikat Hak Milik ;
- b. Sertifikat Hak Guna Usaha ;
- c. Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah negara ;
- d. Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan ;
- e. Sertifikat Hak Pakai atas tanah negara ; dan
- f. Sertifikat Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan.

Dari keenam sertifikat di atas masing-masing memiliki fungsi dan tujuan yang berbeda, jangka waktu serta siapa yang berhak untuk mendapatkan sertifikat tersebut.

Mendapatkan sertifikat atas tanah tidak mudah begitu saja disamping sudah memperoleh sertifikat, ada kewajiban lain yang harus dipenuhi. Pemilik hak atas tanah diwajibkan untuk membayar pajak-pajak yang berkaitan dengan tanah tersebut, antara lain membayar Pajak Bumi dan Bangunan (selanjutnya disebut dengan PBB) setiap tahunnya, dimana obyeknya memberikan manfaat

serta kenikmatan seperti tempat tinggal baik rumah di pedesaan maupun perkotaan, tempat usaha dan sebagainya. Apalagi dengan melihat kondisi perekonomian yang semakin memburuk di Indonesia serta ditambah pembiayaan pengeluaran secara rutin yang digunakan untuk pembangunan nasional dan ekonomi masyarakat, pajak merupakan salah satu sumber dana yang dapat menyelamatkan kondisi ekonomi suatu negara. Untuk dapat memahami lebih lanjut tentang PBB, Berliana Esti Widari dan Sutjipto Ngumar mengemukakan pendapatnya, bahwa :⁷

Pajak merupakan alat bagi pemerintah dalam mencapai tujuan untuk mendapatkan penerimaan baik yang bersifat langsung maupun tidak langsung dari masyarakat guna membiayai pengeluaran rutin serta pembangunan nasional dan ekonomi masyarakat. Sistem perpajakan selalu mengalami perubahan dari masa ke masa sesuai perkembangan masyarakat dan negara, baik dalam bidang kenegaraan maupun dalam bidang sosial dan ekonomi. Salah satu pajak yang mempengaruhi pendapatan daerah adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Meliala dan Oetomo, (2010:65), Pajak Bumi dan Bangunan yang disingkat PBB yaitu pajak paksa atas harta tetap yang diberlakukan melalui Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan salah satu faktor pemasukan bagi negara yang cukup potensial dan kontribusi terhadap pendapatan negara jika dibandingkan dengan sektor pajak lainnya. Strategi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tersebut tidak lain karena obyeknya meliputi seluruh bumi dan bangunan tersebut yang berada di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI).

Dalam pasal 4 ayat (1) undang-undang tersebut dijelaskan siapa saja Subyek Pajak yang dikenakan PBB ialah “orang atau badan hukum yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi dan/atau memiliki, menguasai dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.”

⁷ Berliana Esti Widari dan Sutjipto Ngumar, “Analisis Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Pendapatan Daerah Pemerintah Kota Surabaya”, *Jurnal Ilmu dan Riset Manajemen* Volume 5, Nomor 10, Oktober 2016, hlm. 1-2.

Adinur Prasetyo dalam bukunya menjelaskan hasil penerimaan PBB dalam kantong Pemerintah Pusat dan Daerah, sebagai berikut :⁸

Pemerintah Pusat memperoleh 10% dan Daerah memperoleh 90%. Hasil penerimaan PBB bagian Pemerintah Pusat sebesar 10% dibagikan kepada seluruh Kabupaten/Kota yang didasarkan atas realisasi penerimaan PBB tahun anggaran berjalan, dengan alokasi sebagai berikut : 65% dibagikan secara merata kepada seluruh Daerah/Kabupaten/Kota, dan 35% dibagikan insentif kepada Daerah Kabupaten/Kota yang realisasi penerimaan PBB sektor pedesaan dan perkotaan pada Tahun Anggaran sebelumnya mencapai/melampaui penerimaan yang ditetapkan. Sedangkan jumlah 90% yang merupakan bagian Daerah, dirinci sebagai berikut: 16,2% untuk Daerah Provinsi yang bersangkutan, 64,8% untuk Daerah Kabupaten/Kota yang bersangkutan, dan 9% untuk Biaya Pemungutan.

Selain daripada penerapan pembayaran PBB, ada berbagai banyak langkah yang diambil oleh pemerintah guna meningkatkan pendapatan suatu negara, misalkan saja :⁹

Bapak Jokowi Widodo selaku Presiden Republik Indonesia bersama dengan Menteri Keuangan juga telah mengesahkan Undang-Undang tentang Pengampunan Pajak atau *tax amnesty* melalui Rapat Paripurna Dewan Perwakilan Daerah Republik Indonesia (DPD-RI) yang dituangkan ke dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2016 tentang Pengampunan Pajak pada tanggal 01 Juli 2016.

Sedangkan jika dilihat di Indonesia kebutuhan penerimaan pajak meningkat namun kesadaran dan kepatuhan dari masyarakat kurang dan perlu untuk ditingkatkan. Adapun alasan mengapa kesadaran dan kepatuhan masyarakat kurang terhadap masalah perpajakan, Mia Amalia mengemukakan pendapatnya bahwa :¹⁰

⁸ Adinur Prasetya, *Konsep dan Analisis Rasio Pajak*, Jakarta: PT. Elex Media Komputindo Kelompok Gramedia, 2016, hlm. 202.

⁹ Yanuar Riezqi Yovanda, "Disahkan Jokowi, UU *Tax Amnesty* Mulai Berlaku", <https://ekbis.sindonews.com/read/1124325/33/disahkan-jokowi-uu-tax-amnesty-mulai-berlaku-1468841718>, diakses 06 Januari 2018.





Permasalahannya adalah bahwa sebagian harta yang berada di luar wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia tersebut belum dilaporkan oleh pemilik harta dalam Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilannya sehingga terdapat konsekuensi perpajakan yang mungkin timbul apabila dilakukan perbandingan dengan harta yang telah dilaporkan dalam Surat Pemberitahuan Tahunan Pajak Penghasilan yang bersangkutan. Hal ini merupakan salah satu faktor yang menyebabkan para pemilik harta tersebut mulai ragu untuk membawa kembali atau mengalihkan harta mereka dan untuk menginvestasikannya dalam kegiatan ekonomi di Indonesia.

Apabila melihat permasalahan yang dikemukakan oleh Mia Amalia melalui jurnalnya, maka yang menjadi alasan masyarakat Indonesia kurang memiliki kesadaran dan kepatuhan dalam dunia perpajakan ialah adanya sikap keraguan yang dimiliki oleh wajib pajak untuk membawa atau mengalihkan harta mereka. Para wajib pajak ragu akan kegiatan ekonomi yang berlaku di Indonesia sehingga mereka juga tidak melaporkan dalam Surat Pemberitahuan Tahunan (selanjutnya disebut dengan SPT). Namun tidak semua wajib pajak memiliki sikap patuh dan taat dalam melaporkan hartanya yang menjadi kewajiban dari seorang wajib pajak. Berlakunya peraturan ini tidak hanya berlaku bagi sebagian wajib pajak saja melainkan seluruh wajib pajak baik yang taat dan tidak taat pajak, yang mana semua harus menanggung akibat dari wajib pajak yang tidak melaporkan hartanya ke dalam SPT. Untuk itulah pemerintah mengambil keputusan agar wajib pajak yang mempunyai harta di luar negeri segera mengalihkan ke dalam wilayah Negara Republik Indonesia dengan menerapkan pengampunan pajak atau *tax amnesty*. Di dalam

¹⁰ Mia Amalia, “Kebijakan Hukum Terhadap Pelaksanaan Pengampunan Pajak (*Tax Amnesty*) Dalam Meningkatkan Kesejahteraan Masyarakat Bangsa Indonesia”, *Jurnal Hukum Mimbar Justitia* Volume 3, Nomor 1, Juni 2017, hlm. 18.

pengalihan dan pengungkapan harta yang dimiliki ini, pemerintah memberikan jaminan keamanan bagi Warga Negara Indonesia. Penerapan pengampunan pajak atau *tax amnesty* diharapkan nantinya dapat memperkecil kemungkinan Warga Negara Indonesia menyembunyikan kekayaannya di luar wilayah Negara Republik Indonesia karena sistem transparansi yang diterapkan dalam dunia perekonomian yang berlaku secara global serta meningkatnya pertukaran informasi antar negara.

Penerapan berlakunya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2016 tentang Pengampunan Pajak (selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Pengampunan Pajak) atau *tax amnesty* berdampak pula terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah. Sehubungan dengan berlakunya undang-undang tersebut, Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (selanjutnya disebut dengan Permen ATR/Kepala BPN) Nomor 15 Tahun 2017 tentang Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah dalam Rangka Pengampunan Pajak. Adanya Permen ATR/Kepala BPN ini mendukung keberhasilan program pengampunan pajak, sehingga demi terciptanya kepastian hukum dan peningkatan pelayanan pajak maka diperlukan pengaturan peralihan hak atas tanah obyek pengampunan pajak. Menurut pasal 1 Permen ATR/Kepala BPN Nomor 15 Tahun 2017 yang dimaksud sebagai obyek pengampunan pajak ialah tanah beserta bangunan yang berkaitan dengan tanah milik wajib pajak yang masih terdaftar atas nama orang lain harus dialihkan menjadi atas nama wajib pajak.

Sebelum diterapkannya pengampunan pajak atau *tax amnesty*, banyak



wajib pajak yang memiliki tanah dan bangunan dengan cara meminjam nama dari pihak lain baik teman, saudara, kerabat maupun orang tua, yang mana fungsinya untuk menghindari pajak progresif. Dalam dunia pertanahan pajak progresif yang dimaksud ialah, apabila seseorang pada tahun berjalan telah melakukan jual beli maka pada tahun tersebut ketika ia hendak membeli tanah lagi, ia tidak mendapat potongan dalam pajak pembeli atau disebut dengan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, mungkin ini juga akan berpengaruh terhadap SPT. Dalam hal pengalihan obyek pengampunan pajak atau *tax amnesty*, diharapkan wajib pajak untuk membalik nama menjadi nama wajib pajak sebenarnya. Seperti dilansir dari Hukum Online.com, dikatakan bahwa: ¹¹

untuk mempermudah balik nama, Kementerian Keuangan memutuskan merevisi Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 118/PMK.03/2016 tentang Pelaksanaan UU Nomor 11 Tahun 2016 tentang Pengampunan Pajak sebagaimana diubah dalam PMK 141/PMK.03/2016. Pemberian kemudian dimaksud sejalan dengan ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 15 Tahun 2017 tentang Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah dalam Rangka Pengampunan Pajak.

Kemudahan yang diberikan oleh Menteri Keuangan terhadap proses balik nama ini berupa pembebasan Pajak Penghasilan. Pembebasan Pajak Penghasilan ini dibuktikan dengan cara mengurus dan melampirkan Surat Keterangan Bebas (selanjutnya disebut dengan SKB) Pajak yang diterbitkan oleh Kantor Pajak Pratama, dengan adanya SKB Pajak ini lalu diberikan kepada PPAT dan Notaris untuk mengurus balik nama tersebut. Selain

¹¹ Nanda Narendra Putra, "PPAT Berwenang Proses Balik Nama Tanah dan Bangunan dalam Pengampunan Pajak?" <http://www.hukumonline.com/index.php/berita/baca/lt5a10097367306/ppat-berwenang-proses-balik-nama-tanah-dan-bangunan-dalam%20-pengampunan-pajak>, diakses 06 Januari 2018.

dibebaskan dari Pajak Penghasilan, wajib pajak tetap harus membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Salah satu kasus yang cukup menarik untuk dijadikan sebagai bahan pembahasan skripsi ialah dalam hal pengalihan obyek pengampunan pajak atau *tax amnesty* ini pengalihan haknya menggunakan akta pernyataan yang dibuat oleh notaris sebagaimana tertulis dalam pasal 2 Permen ATR/Kepala BPN Nomor 15 Tahun 2017, yang mana dalam akta pernyataan itu menyebutkan bahwa tanah beserta bangunan dimaksud adalah benar milik wajib pajak, yang kemudian akta tersebut ditandatangani oleh kedua belah pihak, yaitu pihak yang dipinjam nama dan wajib pajak dihadapan notaris. Sedangkan di dalam pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa:

1. Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Dalam kasus ini berarti berlaku asas *lex specialis derogat legi generali*. Untuk memahami lebih lanjut mengenai asas tersebut, Agus Sudaryanto menjelaskan bahwa asas ini berlaku terhadap keberadaan undang-undang, yakni “Undang-undang yang khusus mengesampingkan undang-undang yang





bersifat umum, maka jika ada dua macam ketentuan dari peraturan perundangan yang setingkat dan berlaku pada waktu bersamaan serta saling bertentangan, hakim harus menerapkan yang khusus dan mengesampingkan yang umum.”¹² Dimana penerapan Undang-Undang Pengampunan Pajak ini mengatur secara khusus tentang akta pernyataan yang dibuat oleh notaris sebagai dasar dari pengalihan hak atas tanah bukan menggunakan akta yang dibuat oleh PPAT.¹³

B. Rumuan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka yang menjadi permasalahan dan menjadi bahan kajian antara lain :

1. Apakah dampak hukum dari berlakunya Undang-Undang Pengampunan Pajak terhadap pengalihan hak atas tanah ?
2. Apakah pengalihan hak atas tanah berdasarkan Undang-Undang Pengampunan Pajak dapat memberikan kepastian hukum kepada pihak ketiga?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dari penulisan ini adalah :

1. Untuk mengetahui dampak hukum dari berlakunya Undang-Undang Pengampunan Pajak terhadap pengalihan hak atas tanah.

¹² Agus Sudaryanto, *Pengantar Ilmu Hukum, Pengertian dan Perkembangannya di Indonesia*, Malang: Setara Press, 2015, hlm. 92.

¹³ Nanda Narendra Putra, *Loc.cit*



2. Untuk mengetahui pengalihan hak atas tanah berdasarkan Undang-Undang Pengampunan Pajak dapat memberikan kepastian hukum kepada pihak ketiga.

D. Manfaat Penelitian

Setiap penelitian yang dilakukan pasti memiliki manfaat, begitu pula dengan penelitian ini. Manfaat dari penelitian ini adalah :

1. Manfaat Teoritis
 - a. Hasil penelitian ini dapat menjadi pedoman atau acuan bagi seseorang untuk mengetahui dampak hukum yang timbul dari berlakunya Undang-Undang Pengampunan Pajak terhadap pengalihan hak atas tanah.
 - b. Untuk membagikan pengetahuan kepada masyarakat awam mengenai pengalihan hak atas tanah berdasarkan Undang-Undang Pengampunan Pajak sehingga dapat memberikan kepastian hukum kepada Pihak Ketiga.
2. Manfaat Praktis

Dapat bermanfaat bagi penulis sendiri dengan bertambahnya wawasan mengenai pengalihan hak atas tanah yang berdasarkan Undang-Undang Pengampunan Pajak serta dapat menjadi sumber informasi kepada pihak lain yang terkait dalam program pengampunan pajak atau *tax amnesty* yang diselenggarakan oleh pemerintah.

E. Tinjauan Pustaka

1. Pengertian dari Pengalihan Hak Atas Tanah

Pengalihan hak atas tanah merupakan beralihnya suatu hak atas tanah

dari pihak pemegang sertifikat kepada pihak lain akibat dari perbuatan hukum tertentu melalui bukti tertulis yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Ada 2 (dua) bentuk terjadinya peralihan hak atas tanah, pertama disebabkan karena pewarisan tanpa wasiat dan kedua disebabkan karena pemindahan hak. Untuk memahami 2 (dua) bentuk tersebut, perlu dipahami terlebih dahulu pendapat Boedi Harsono tentang 2 (dua) bentuk terjadinya peralihan hak atas tanah. Boedi Harsono mengemukakan pendapatnya bahwa :¹⁴

1. Pewarisan tanpa wasiat.

Menurut Hukum Perdata jika pemegang sesuatu hak atas tanah meninggal dunia, hak tersebut beralih kepada ahli warisnya. Peralihan hak tersebut kepada ahli waris, yaitu siapa saja yang termasuk ahli waris, berapa bagian masing-masing dan bagaimana cara pembagiannya, diatur oleh Hukum Waris almarhum pemegang hak yang bersangkutan, bukan oleh Hukum Tanah. Hukum Tanah memberikan ketentuan mengenai penguasaan tanah yang berasal dari warisan dan hal-hal mengenai pemberian surat bukti pemilikannya oleh para ahli waris.

2. Pemindahan Hak

Berbeda dengan beralihnya hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat yang terjadi karena hukum dengan meninggalnya pemegang hak, dalam perbuatan hukum pemindahan hak-hak, hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. Bentuk pemindahan haknya bisa :

- a. jual beli ;
- b. tukar menukar ;
- c. hibah ;
- d. pemberian menurut adat ;
- e. pemasukan dalam perusahaan atau *inbreg* ; dan
- f. hibah wasiat atau *legaat*.

Pendaftaran pemindahan hak diatur di dalam pasal 37 ayat (1) Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa

¹⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Jakarta: Universitas Trisakti, 2013, hlm. 329-330.

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota hanya dapat mendaftarkan berkas pemindahan hak melalui jual beli, tukar-menukar, hibah dan pemasukan dalam perusahaan dapat dibuktikan jika dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Dimana dalam pasal 2 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatur mengenai tugas pokok dan kewenangan PPAT, seorang PPAT memiliki tugas pokok untuk membuat akta dalam kegiatan pendaftaran tanah sebagai bukti yang sah telah dilakukannya suatu perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun, sehingga nantinya dijadikan dasar bagi Kepala Kantor Pertanahan untuk melakukan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

2. **Macam-Macam Cara Pengalihan Hak Atas Tanah**

Sesuai yang tertulis dalam pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ada beberapa macam cara pengalihan hak atas tanah misalnya dengan melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya. Tentunya hal ini sama dengan yang telah dijelaskan di atas dalam Pengertian Pengalihan Hak Atas Tanah. Namun disini akan dijabarkan secara jelas mengenai hal tersebut, adapun penjelasannya seperti di bawah ini, yakni :

a. **Pengalihan Hak Atas Tanah melalui Jual Beli**

Sebelum berbicara lebih jauh mengenai jual beli tanah, maka perlu dipahami terlebih dahulu pengertian dari jual beli. Untuk memahami

lebih lanjut mengenai pengertian dari jual beli maka Boedi Harsono sebagaimana dikutip Urip Santoso, menyatakan bahwa :¹⁵

Perbuatan hukum yang berupa penyerahan Hak Milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk dalam hukum agraria atau hukum tanah.

Memahami pengertian dari Boedi Harsono maka hanya ada 1 (satu) obyek yang diperjualbelikan yakni Hak Milik Atas Tanah, sedangkan hak-hak atas tanah yang diatur dalam pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria mencakup 8 (delapan) obyek hak yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria.

Pengertian jual beli juga diatur di dalam KUHPerdara, sebagaimana diatur dalam :

1. Pasal 1457 KUHPerdara, suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.
2. Pasal 1458 KUHPerdara, jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Sehingga jual beli tanah dapat terjadi apabila adanya kata sepakat

¹⁵ Urip Santoso, *Op.cit*, hlm. 360.



antara calon penjual dengan calon pembeli, sepakat dalam hal kebendaan dan harga tanahnya, jika masing-masing pihak telah sepakat maka lahirlah suatu ikatan antara calon penjual dengan calon pembeli. Calon pembeli menaruh tanda jadi atas pembelian tanah sekaligus bangunan tersebut. Gunanya tanda jadi ini untuk mengikat, apabila terjadi suatu kelalaian atau wanprestasi maka uang tanda jadi itu diambil secara penuh oleh calon penjual. Segala proses apapun yang ingin dilakukan serta untuk memastikan bahwa sertifikat hak atas tanahnya tidak sedang dalam sengketa maka perlu dilakukan pengecekan terlebih dahulu di Kantor Pertanahan. Ketika semua sudah beres maka dilaksanakan pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT yang berwenang sebagai dasar bahwa penjual telah menyerahkan hak atas tanahnya kepada pembeli serta pembeli telah menerima hak atas tanah, sehingga sejak saat itu pembeli menjadi pemegang hak atas tanah yang baru.

Apabila telah terjadi jual beli tanah, maka secara hukum hak kepemilikan itu berpindah dari tangan penjual ke tangan pembeli, bukan hanya tanah sebagai obyek yang berpindah melainkan hak atas tanahnya ikut berpindah juga. Tanah yang diperjualbelikan harus mempunyai 2 (dua) sifat ini, Effendi Perangin sebagaimana dikutip Urip Santoso menyatakan bahwa :¹⁶

a. Kontan atau Tunai

Kontan atau tunai artinya harga tanah yang dibayar itu bisa seluruhnya, tetapi juga bisa sebagian. Tetapi biarpun dibayar

¹⁶ *Ibid.*



sebagian menurut hukum dianggap membayar penuh. Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan. Pada saat itu, jual beli menurut hukum telah selesai. Sisa harga yang belum dibayar dianggap sebagai utang pembeli kepada bekas pemilik tanah (penjual). Ini berarti jika kemudian pembeli tidak membayar sisa harganya, maka bekas pemilik tanah tidak dapat membatalkan jual beli tanah tersebut. Penyelesaian pembayaran sisa harga tersebut dilakukan menurut hukum perjanjian utang piutang.

b. Terang

Terang, artinya jual beli tanah tersebut dilakukan di hadapan kepala desa (kepala adat) yang tidak hanya bertindak sebagai saksi tetapi juga dalam kedudukannya sebagai pihak yang menanggung bahwa jual beli tanah tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku. Jual beli tanah yang dilakukan di hadapan kepala desa (kepala adat) ini menjadi “terang” bukan perbuatan hukum yang “gelap”, artinya pembeli mendapatkan pengakuan dari masyarakat yang bersangkutan sebagai pemilik tanah yang baru dan mendapatkan perlindungan hukum jika kemudian hari ada gugatan terhadapnya dari pihak yang menganggap jual beli tanah tersebut tidak sah.

Dapat dikatakan jual beli itu sah apabila sifat jual beli yang disebutkan diatas telah dijalankan. Pada jaman dahulu jual beli dilakukan di hadapan kepala desa (kepala adat) namun di jaman sekarang jual beli baru sah apabila dilakukan di hadapan PPAT. Akta yang dibuat oleh PPAT dan telah ditandatangani selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja harus diserahkan kepada pihak Kantor Pertanahan beserta dengan dokumen-dokumen terkait dengan akta yang ditandatangani, hal ini diatur dalam pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

b. Pengalihan Hak Atas Tanah melalui Tukar Menukar

Perjanjian tukar menukar diatur dalam pasal 1541 sampai dengan



pasal 1546 KUHPerdara, tukar menukar merupakan suatu persetujuan dimana para pihaknya mengikatkan diri untuk memberikan suatu barang secara timbal balik. Agar mudah memahami tentang perjanjian tukar menukar hak atas tanah, I Made Adi Wiranegara mengemukakan pendapatnya bahwa: ¹⁷

Perjanjian tukar menukar hak atas tanah adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak yang satu dengan pihak lainnya, dalam perjanjian itu pihak yang satu berkewajiban menyerahkan hak atas tanah yang ditukar, begitu pula pihak lainnya berhak menerima hak atas tanah yang ditukar.

Subyek hukum dalam perjanjian tukar menukar adalah pihak pertama dan pihak kedua. Sedangkan yang dapat menjadi obyek tukar menukar adalah semua barang, baik barang bergerak maupun barang yang tidak bergerak (pasal 1542 KUHPerdara).

Pengalihan hak atas tanah melalui tukar menukar dapat dilakukan di hadapan PPAT, yang mana para pihak hadir serta menandatangani akta tukar-menukar yang dibuat oleh PPAT.

c. Pengalihan Hak Atas Tanah melalui Hibah

Ketentuan perundang-undangan yang mengatur mengenai penghibahan diatur dalam pasal 1666 KUHPerdara, yang menentukan bahwa “Penghibahan adalah suatu persetujuan dengan mana seorang penghibah menyerahkan suatu barang secara cuma-cuma, tanpa dapat menariknya kembali, untuk kepentingan seseorang yang menerima penyerahan barang itu. Undang-undang hanya mengakui penghibahan antara orang-orang yang masih hidup.”

¹⁷ I Made Adi Wiranegara, “Tukar Menukar Hak Atas Tanah Antar Wilayah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah”, *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan*, 2017-2018, hlm. 232.



Hibah tanah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain secara sukarela, tidak ada nilai transaksi serta dilakukan ketika para pihaknya masih hidup. Hibah dilangsungkan di hadapan PPAT yang nantinya para pihak ikut menghadap serta menandatangani akta hibah. Sebelum menandatangani akta hibah, hendaknya dipikirkan terlebih dahulu karena hibah yang sudah dilaksanakan tidak dapat ditarik kembali maupun dihapuskan. Akta yang telah dibuat oleh PPAT atau Notaris tentunya memiliki kekuatan hukum yang kuat yang dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah begitu pula dengan akta hibah yang dibuat oleh PPAT. PPAT memiliki kewajiban untuk melindungi pemberi hibah dan penerima hibah dalam hal apa yang tertuang dalam akta hibah mengandung ketepatan, kepastian dan kebenaran. Obyek yang dihibahkan harus tertulis secara jelas dan rinci, agar mengetahui obyek mana yang mau dihibahkan menghindari terjadinya sengketa pertanahan.

3. Pajak yang Berkaitan dengan Pengalihan Hak Atas Tanah

Pengalihan hak atas tanah dalam proses apapun di negara Indonesia pasti dibebani dengan suatu pajak. Guna memahami lebih lanjut mengenai pajak atas tanah, perlu dipahami terlebih dahulu pendapat tentang fungsi pajak. Zaeni Asyhadie, Arief Rahman, dan Mualifah mengemukakan pendapatnya bahwa :¹⁸

¹⁸ Zaeni Asyhadie et.al, *Pengantar Hukum Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2015. hlm. 167-168.

- a. pajak berfungsi sebagai *Budgeter*, maksudnya pajak yang dipungut pemerintah kepada rakyat dapat digunakan untuk membiayai pengeluaran umum (Pembangunan dan rutin) yang setiap tahunnya tergambar melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN). Dengan demikian, pajak ini merupakan sumber pendapatan negara yang sangat penting artinya untuk keuangan negara di samping sumber lainnya, seperti hasil penjualan bahan bakar minyak dan gas alam.
- b. pajak berfungsi sebagai pengatur. Fungsi mengatur ini dapat ditarik kalimat "sebagai alat pendorong, penghambat atau pencegah untuk mencapai tujuan". Dengan demikian pajak sebagai alat mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang sosial ekonomi.

Ketentuan umum mengenai perpajakan diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007, sedangkan mengenai Pajak Penghasilan diatur dalam Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008. Wajib pajak menurut pasal 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum Perpajakan adalah "orang pribadi atau badan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan." Dari ketentuan pasal tersebut maka yang menjadi subyek pajak ialah orang-perorangan serta Badan, badan yang dimaksud disini merupakan badan hukum yang melakukan usaha dan memiliki modal dalam perusahaannya seperti Perseoran Terbatas / PT, Perseroan Komanditer / CV, dan lain-lain.

Guna mempermudah sistem perpajakan maka setiap orang yang sudah memiliki penghasilan diwajibkan untuk mempunyai Nomor Pokok Wajib Pajak (selanjutnya disebut dengan NPWP). Ketentuan perundang-undangan yang mengatur mengenai NPWP ialah pasal 1 Undang-Undang



Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum Perpajakan merupakan “nomor yang diberikan kepada wajib pajak sebagai sarana dalam administrasi perpajakan yang dipergunakan sebagai tanda pengenal diri atau identitas wajib pajak dalam melaksanakan hak dan kewajiban perpajakannya.”

Jika dilihat dari pengertian NPWP menurut pasal di atas maka NPWP memiliki 3 fungsi yaitu :

1. sebagai sarana administrasi perpajakan ;
2. sebagai tanda pengenal diri atau identitas wajib pajak ; dan
3. untuk menjaga ketertiban dalam pembayaran pajak dan dalam pengawasan administrasi perpajakan.

Apabila seseorang sudah memiliki NPWP maka ia berkewajiban untuk melaporkan harta atau aset yang dimiliki ke dalam SPT.

Pajak yang berkaitan dengan pengalihan hak atas tanah, jika dilihat dari tanggungan pihak penjual ialah Pajak Penghasilan sedangkan yang menjadi tanggungan dari pihak pembeli ialah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Agar dapat memahami secara jelas maka akan diuraikan di bawah ini apa yang dimaksud dengan Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terkait dengan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, sebagai berikut :

a. Pajak Penghasilan

Pajak Penghasilan (selanjutnya disebut dengan PPh) diatur dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 yang beberapa kali diubah dan terakhir diatur dalam Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008. Untuk



jenis pajak PPh Final terkait dengan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan diatur dalam pasal 4 ayat (2), yang mana kode akun pajaknya ialah 41128 402.¹⁹

Dalam rangka mempercepat pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah untuk kepentingan umum, maka pemerintah perlu mengatur kembali kebijakan PPh atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan serta perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan. Hal ini merupakan latar belakang dimana terbentuknya Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya.

Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 mengatur tentang darimana asal dari penghasilan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan itu diperoleh, tentunya pasal ini menjelaskan bahwa perolehan penghasilan dapat melalui pihak yang mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui jual beli, tukar-menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, waris, atau dengan cara lain yang disepakati antara para pihak.

Besarnya PPh yang diterima dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan diatur dalam pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah

¹⁹ Anonim, "Kode Akun Pajak dan Kode Jenis Setoran Pajak", <http://www.pajak.go.id/content/kode-akun-pajak-dan-kode-jenis-setoran-pajak>, diakses 31 Januari 2018.



Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya, yang menentukan bahwa :

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

Adapun penentuan nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan ini diatur dalam pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016, yang menentukan bahwa :

- a. nilai berdasarkan keputusan pejabat yang berwenang, dalam hal pengalihan hak kepada pemerintah;
- b. nilai menurut risalah lelang, dalam hal pengalihan hak sesuai dengan peraturan lelang (Vendu Reglement Staatsblad Tahun 1908 Nomor 189 beserta perubahannya) ;
- c. nilai yang seharusnya diterima atau diperoleh, dalam hal pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dilakukan melalui jual beli yang dipengaruhi hubungan istimewa, Selain pengalihan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b;
- d. nilai yang sesungguhnya diterima atau diperoleh, dalam hal pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan dilakukan melalui jual beli yang tidak dipengaruhi hubungan istimewa, selain



- pengalihan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b; atau
- e. nilai yang seharusnya diterima atau diperoleh berdasarkan harga pasar, dalam hal pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan dilakukan melalui tukar-menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, hibah, waris, atau cara lain yang disepakati antara para pihak.

b. Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Pemerintah mengeluarkan suatu peraturan mengenai Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut dengan BPHTB) yang diatur melalui Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Ketentuan dalam undang-undang yang mengatur Pajak BPHTB terdapat dalam Bagian Ketujuh Belas. Di Indonesia sistem perpajakannya dibagi menjadi 2 (dua) bagian yaitu Pajak Pusat dan Pajak Daerah. Pembagian pajak ini tentunya memiliki kaitan dengan hierarki pemerintahan yang berwenang dalam memungut serta menerima pendapatan/penerimaan negara khususnya pada masa otonomi daerah yang gencar-gencarnya dilakukan. Pajak BPHTB merupakan salah satunya yang masuk ke pendapatan daerah sehingga daerah berwenang menentukan nilai yang menjadi patokan dalam hal pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Hal ini juga dijelaskan oleh Adinur Prasetyo di dalam bukunya, yang menyatakan bahwa :²⁰

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atau BPHTB. Selama ini BPHTB merupakan pajak pusat, namun seluruh hasilnya diserahkan kepada daerah. Untuk meningkatkan akuntabilitas pengelolaan keuangan daerah, BPHTB dialihkan

²⁰ Adinur Prasetyo, *Op.cit*, hlm. 208.

menjadi pajak daerah. Penetapan BPHTB sebagai pajak daerah akan meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Yang menjadi obyek pajak terhadap pengenaan Pajak BPHTB, Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton sebagaimana dikutip oleh Marlon Gustia, menyatakan bahwa “Obyek dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang dapat berupa tanah (termasuk tanaman di atasnya), tanah dan bangunan, atau bangunan.”²¹

Menurut pasal 85 ayat (2) undang-undang tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah mengatur mengenai obyek pajak yang bersumber dari perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, meliputi :

1. Pemindahan karena :
 1. jual beli ;
 2. tukar menukar ;
 3. hibah ;
 4. hibah wasiat ;
 5. waris ;
 6. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain ;
 7. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan ;
 8. penunjukan pembeli dalam lelang ;
 9. pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;
 10. penggabungan usaha ;
 11. peleburan usaha ;
 12. pemekaran usaha ; atau
 13. hadiah.
2. Pemberian hak baru karena :
 1. kelanjutan pelepasan hak ; atau
 2. di luar pelepasan hak.

Dalam pasal 85 ayat (3) menyebutkan apa yang dimaksud hak atas tanah yang dibahas dalam undang-undang ini ialah Hak Milik, Hak

²¹ Marlon Gustia, “Penerapan Hukum Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), *Jurnal IUS* Volume IV, Nomor 1, April 2016, hlm.96.



Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dan Hak Pengelolaan. Pajak BPHTB ini dapat dikenakan terhadap suatu obyek yang telah terdaftar di Kantor Pertanahan Kota atau Kabupaten. Ada beberapa pihak yang terlibat dalam pemungutan Pajak BPHTB yaitu Kantor Pertanahan, PPAT dan Pemerintahan Daerah. Sebelum melakukan suatu perbuatan hukum, terlebih dahulu para pihak diwajibkan untuk membereskan masalah perpajakan baik PPh maupun Pajak BPHTB terlebih dahulu, setelah itu selesai baru dapat dilaksanakan tanda tangan terkait perbuatan hukum yang akan dilakukan.

4. Kebijakan Pengampunan Pajak / *Tax Amnesty* di Indonesia.

Kebijakan Pengampunan Pajak atau *tax amnesty* telah diberlakukan pemerintah mulai tanggal 01 Juli 2016 hingga tanggal 31 Maret 2017 namun diperpanjang hingga tanggal 31 Desember 2017. Dilatarbelakangi oleh kewajiban Pemerintah Negara yaitu menyejahterakan seluruh masyarakat Indonesia misalnya memperbaiki kondisi perekonomian, pembangunan dan mengurangi pengangguran, mengurangi kemiskinan serta memperbaiki ketimpangan. Dalam menyejahterakan masyarakat Indonesia memerlukan pendanaan yang cukup besar yang mana sumber dana tersebut berasal dari penerimaan pajak.

Kebijakan pengampunan pajak atau *tax amnesty* dilakukan dengan cara menghapus pajak yang seharusnya terutang serta sanksi administrasi perpajakan dan sanksi pidana di bidang perpajakan, yang mana kebijakan



ini diatur dalam Undang-Undang Pengampunan Pajak yang sesuai dengan pasal 23A Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Adanya penghapusan pajak yang terutang tentunya agar wajib pajak yang mempunyai asset di luar Indonesia dapat melaporkan secara sukarela tanpa adanya paksaan sehingga pemerintah dapat menerima data dan informasi atas harta tersebut ke dalam sistem administrasi perpajakan sehingga nantinya dari data dan informasi tersebut pemerintah dapat lebih mudah untuk mengetahui serta mengawasi dari mana harta-harta yang diperoleh dan berasal.

Adapun tujuan dari Undang-Undang Pengampunan Pajak ini didasarkan pada prinsip atau asas kepastian hukum, keadilan, kemanfaatan dan kepentingan nasional. Untuk memahami tujuan dari undang-undang tersebut, maka perlu dipahami terlebih dahulu pendapat dari Adinur Prasetyo tentang tujuan dari Undang-Undang Pengampunan Pajak. Adinur Prasetyo mengemukakan pendapatnya bahwa :²²

- a. mempercepat pertumbuhan dan restrukturisasi ekonomi melalui pengalihan harta, yang antara lain akan berdampak terhadap peningkatan likuiditas domestik, perbaikan nilai tukar rupiah, penurunan suku bunga dan peningkatan investasi ;
- b. mendorong reformasi perpajakan menuju sistem perpajakan yang lebih berkeadilan serta perluasan basis data perpajakan yang lebih valid, komprehensif, dan terintegrasi ; serta
- c. meningkatkan penerimaan pajak, yang antara lain akan digunakan untuk pembiayaan pembangunan.

Semua wajib pajak di Indonesia berhak untuk mendapatkan pengampunan pajak atau *tax amnesty* terhadap harta yang dimiliki, pengampunan pajak ini diberikan kepada wajib pajak melalui

²² Adinur Prasetyo, *Opt.cit.* hlm. 263.



pengungkapan harta yang dimilikinya dalam surat pernyataan. Pengampunan pajak diberikan sampai dengan akhir tahun pajak terakhir yang belum diselesaikan oleh wajib pajak.

Surat pernyataan yang diperoleh oleh wajib pajak dalam hal pengalihan hak atas tanah dan bangunan dapat dipergunakan untuk memperoleh SKB atas PPh Final dalam melakukan balik nama atas sertifikat yang masih terdaftar atas nama orang lain atau *Nominee* dialihkan menjadi nama wajib pajak yang sebenarnya. Untuk memahami pengertian SKB Pajak atas PPh Final atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, perlu dipahami terlebih dahulu pendapat Lika Trisnawati tentang pengertian SKB Pajak atas PPh Final. Lika Trisnawati mengemukakan pendapatnya:²³

SKB Pajak atas PPh Final adalah bukti pembayaran atas pajak penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang sudah dilaporkan dalam SPT PPh, dan dengan SKB Pajak membuktikan bahwa wajib pajak melunasi utang PPh Final melalui SPT yang berasal dari penghasilan hak atas tanah dan bangunan.

Guna mendapatkan kebebasan dalam pembayaran PPh Final dengan diterbitkannya SKB Pajak maka seseorang wajib pajak dalam SPT PPh nya diharapkan sudah melaporkan hasil dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, petugas pajak juga akan mengecek dalam Lembar Hasil Pemeriksaan bahwa penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut telah masuk ke dalam Lembar Hasil

²³ Lika Trisnawati, "Keabsahan Surat Keterangan Bebas Pajak Sebagai Syarat Permohonan Balik Nama Sertipikat Hak atas Tanah dan/atau Bangunan", *e-Jurnal Spirit Pro Patria* Volume 1, Nomor 2, Desember 2015, hlm. 68.



Pemeriksaan, apabila dalam lembar itu ada maka SKB Pajak akan diberikan. Jangka waktu Kepala Kantor Pelayanan Pajak dalam kurun waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak tanggal surat permohonan SKB PPh Final diterima secara lengkap harus sudah memberikannya kepada wajib pajak. Tentunya hal ini diatur di dalam Peraturan Dirjen Pajak Nomor PER-28/PJ/2009 tentang Pelaksanaan Ketentuan Peralihan Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

Sejatinya sistem pelaporan pajak di Indonesia menerapkan sistem *self assesment* atau wajib pajak secara mandiri dapat mendaftar, menghitung, membayar dan melaporkan kewajiban perpajakannya sendiri. Menggunakan sistem inilah pemerintah memberikan kepercayaan kepada para wajib pajak. Namun dengan sistem *self assesment* sering disalahgunakan oleh wajib pajak, dalam artian bahwa masih banyak wajib pajak yang tidak melaporkan atau menyembunyikan hartanya sehingga akhirnya pemerintah membuat sebuah program pengampunan pajak atau *tax amnesty* yang diharapkan dapat meningkatkan kepatuhan dan kesadaran para wajib pajak guna mencapai keberhasilan penerimaan pajak.²⁴

²⁴ Nurulita Rahayu, "Pengaruh Pengetahuan Perpajakan, Ketegasan Sanksi Pajak, Dan *Tax Amnesty* Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak", *Akutansi Dewantara* Volume 1, Nomor 1, April 2017.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang sesuai dengan tulisan penulis ini ialah penelitian sosio legal, yaitu menggunakan data primer dan data sekunder serta sumber bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder sebagai bahan acuan dalam melaksanakan penelitian.

2. Pendekatan Penelitian

a. Pendekatan Perundang-undangan

Pendekatan perundang-undangan atau disebut dengan *statute approach*, digunakan untuk memecahkan masalah terkait dengan permasalahan hukum yang sedang terjadi menggunakan sudut pandang dari undang-undang dan peraturan yang berlaku. Menurut pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan menjelaskan bahwa “peraturan perundang-undangan adalah peraturan yang memuat norma hukum yang mengikat secara umum dan dibentuk atau ditetapkan oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang melalui prosedur yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.”

Sehingga pendekatan perundang-undangan merupakan “pendekatan dengan menggunakan legislasi dan regulasi. Produk yang dihasilkan ini merupakan hasil dari suatu keputusan yang diterbitkan oleh pejabat administrasi yang bersifat konkret dan khusus. Keputusan ini juga



disebut sebagai *beschikking/decreet*.²⁵

Pendekatan perundang-undangan memiliki manfaat untuk mengetahui penerapan dari peraturan pengampunan pajak yang berpengaruh terhadap pengalihan hak atas tanah. Oleh sebab itu pendekatan perundang-undangan yang digunakan dalam pembahasan ini yaitu Undang-Undang Pengampunan Pajak yang berkaitan dengan Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta dasar-dasar pengalihan hak atas tanah menurut KUHPerdota.

b. Pendekatan Konseptual

Pendekatan Konseptual atau disebut dengan *conceptual approach*.

Dalam melakukan penelitian, pendekatan ini tidak lepas dari aturan hukum yang ada. Di dalam bukunya Peter Mahmud Marzuki menjelaskan :²⁶

Jika di dalam topik penelitian, peneliti membahas suatu masalah yang belum atau tidak diatur di dalam undang-undang. Peneliti akan mengacu kepada suatu peraturan tetapi apabila tidak menemukan hal yang sesuai dengan topik penelitiannya, maka peneliti mencari berdasarkan pada ketentuan-ketentuan lain. Jika masih tidak menemukan maka peneliti membangun sebuah konsep berdasarkan pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam bidang hukum setelah itu peneliti melakukan pengidentifikasian konsep yang dipilih.

Sehingga pendekatan ini memiliki manfaat untuk mengetahui tinjauan yuridis terhadap pelaksanaan pengalihan hak atas tanah dengan

²⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta:Prenadamedia Group, 2005, hlm. 137.

²⁶ *Ibid*, hlm. 177.



dasar Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2016 tentang Pengampunan Pajak.

c. Pendekatan Kasus

Pendekatan kasus atau disebut dengan *case approach* umumnya “lebih mengarah kepada 2 (dua) hal yaitu *ratio decidendi* dan di dalam undang-undang tidak ada yang mengatur permasalahan tersebut. *Ratio decidendi* merupakan alasan-alasan hukum yang digunakan oleh hakim untuk sampai pada putusannya.”²⁷

Pendekatan ini memiliki manfaat untuk mengetahui dampak hukum dari berlakunya Undang-Undang Pengampunan Pajak terhadap pengalihan hak atas tanah serta untuk mengetahui pengalihan hak atas tanah berdasarkan Undang-Undang Pengampunan Pajak dapat memberikan kepastian hukum kepada pihak ketiga.

d. Pendekatan Deskriptif Kualitatif

Pendekatan deskriptif kualitatif dalam penelitian ini digunakan untuk menganalisis data melalui wawancara.

3. Bahan Hukum

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini ada 2 (dua) jenis, yaitu bahan hukum primer dan data primer dan bahan hukum sekunder, di bawah ini akan dijabarkan dari kedua sumber bahan hukum tersebut, adalah

²⁷ *Ibid*, hlm. 158.



sebagai berikut:

a. Bahan Hukum Primer dan Data Primer

Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah Undang-Undang Pengampunan Pajak yang terkait dengan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, KUHPperdata yang mengatur mengenai pengalihan hak atas tanah itu dapat terjadi, yaitu pasal 1457 KUHPperdata, pasal 1458 KUHPperdata dan pasal 1541 sampai dengan pasal 1546 KUHPperdata, Undang-Undang Pokok Agraria serta Peraturan Pemerintah Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Permen ATR/Kepala BPN Nomor 15 Tahun 2017 tentang Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah dalam Rangka Pengampunan Pajak.

Data primer dalam penelitian ini adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumber datanya seperti melalui wawancara dengan 2 (dua) karyawan yang bekerja di kantor notaris yang menangani permasalahan pembuatan akta surat pernyataan notariil sebagai dasar pengalihan hak atas tanah dalam rangka pengampunan pajak.

b. Bahan Hukum Sekunder dan Data Sekunder

Bahan hukum sekunder dan data sekunder dalam penelitian ini menggunakan berbagai macam literatur dan bahan bacaan yang mendukung bahan hukum primer, seperti jurnal hukum, buku serta laporan ilmiah yang terkait dengan permasalahan yang dibahas oleh



penulis.

4. Proses Pengumpulan dan Analisis Bahan Hukum

Proses pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini adalah dengan cara mengkaji Undang-Undang Pengampunan Pajak yang terkait dengan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, KUHPperdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria serta Peraturan Pemerintah Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah serta Permen ATR/Kepala BPN Nomor 15 Tahun 2017 tentang Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah dalam Rangka Pengampunan Pajak, selain mengkaji undang-undang, perlu dilakukan kajian terhadap literatur-literatur maupun sumber-sumber lain yang berkaitan dengan proses penelitian. Data primer dalam penelitian sosio legal melalui wawancara sedangkan data sekunder dapat diperoleh melalui studi kepustakaan.

Analisis bahan hukum dalam penelitian ini adalah dengan cara menjawab rumusan-rumusan masalah yang ada dalam penelitian ini berdasarkan pembahasan dari rumusan masalah tersebut yang berlandaskan dengan peraturan perundang-undangan dan literatur yang ada. Sedangkan analisis data dilakukan secara kualitatif, analisis data secara kualitatif tidak menggunakan bantuan statistik dalam memaparkan analisis.



5. Populasi dan Sampel

Dalam penelitian sosio legal menggunakan teknik pengambilan sampling dengan cara *nonrandom sampling* jenis *purposive sampling*. Digolongkan sebagai jenis *purposive sampling* karena wawancara yang dilakukan pada 2 (dua) orang karyawan notaris ini bertujuan untuk menggali informasi mengenai pengalihan hak atas tanah yang menggunakan dasar akta surat pernyataan notariil.

6. Pertanggungjawaban Sistematika

Untuk mengetahui pokok-pokok isi bab bahasan dalam penelitian ini, maka disusun sistematika penelitian sebagai berikut :

- a. BAB I : Bab ini terdiri dari pendahuluan yang berisi latar belakang dilakukannya penelitian, rumusan masalah penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka dari rumusan masalah, metode penelitian yang terdiri dari 1. jenis penelitian ; 2. pendekatan penelitian ; 3. jenis data dan bahan hukum ; dan 4. proses pengumpulan dan analisis bahan hukum serta pertanggungjawaban sistematika.
- b. BAB II : Pada Bab II ini akan menjawab dan menganalisis dari rumusan masalah pertama, yaitu mengenai dampak hukum dari berlakunya Undang-Undang Pengampunan Pajak terhadap pengalihan hak atas tanah.
- c. BAB III : Pada Bab III ini akan menjawab dan menganalisis dari rumusan masalah kedua, yaitu mengenai pengalihan hak atas tanah berdasarkan Undang-Undang Pengampunan Pajak yang dapat



memberikan kepastian hukum kepada pihak ketiga.

- d. BAB IV : Pada Bab IV akan menjelaskan mengenai kesimpulan dari hasil menganalisis rumusan masalah pertama dan kedua, selain kesimpulan penulis juga akan memberikan saran serta masukan untuk perbaikan ke depannya dari segi penerapan aturan atau perundang-undangan yang berlaku bagi penegak hukum serta juga menjadi evaluasi bagi semua pihak dengan berlakunya Undang-Undang Pengampunan Pajak yang berkaitan dengan pengalihan hak atas tanah ini.

