BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang penting bagi kelangsungan hidup manusia. Hubungan antara manusia dan tanah bukan hanya sekedar tempat tinggal, tetapi yang lebih penting lagi, tanah adalah anugerah Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan negara. Oleh karena itu, harus dikelola dengan hati-hati dimasa sekarang maupun di masa yang akan datang.[1]

Perolehan hak atas tanah pada masyarakat seringkali dilakukan melalui peralihan hak, yaitu dengan cara jual beli. Pemindahan hak/Peralihan hak, diantaranya: jual beli, tukar menukar, hibah, pemisahan serta pembagian harta Bersama dan pemasukan pada perusahaan atau inbreng.[2]

Jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan, sebagai suatu keadaan dimana seseorang dengan sukarela merelakan uangnya untuk mendapatkan barang yang diinkan. Berdasarkan Hukum (BW) Pasal 1457 menjelaskan bawa jual beli tanah merupakan suatu perjanjian di mana penjual menyanggupi untuk mengalihkan ha katas tanah kepada pembeli

---

[1] Aslan Noor, *Konsep Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia Ditinjau dari Ajaran Hak Asasi Manusia*, Bandung, Mandar Maju, 2006.
[2] John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan, (*Jakarta: Sinar Graika, 1987), hal.37.

yang menyanggupi untuk membayar penyual dengan harga yang telah disepakati[3]

Semenjak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, penetapan jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian, sebagaimana dalam pasal 1457 jo 1458 KUHPerdata, tetapi perbuatan hukum untuk mengalihkan hak untuk selamanya yang bersifat tunai dan selanjutnya diatur dalam Peraturan Pelaksanaan dari UUPA yaitu PP No. 10 tahun 1961 yang telah diperbaruhi menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur bahwa jual beli tanah harus harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai mana penjelasan yang terkandung dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997 yang berbunyi: [4]

"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku"

Hal ini diperkuat dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pasal 2 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut:

---

[3] Harun Al-Rashid, *Sekilas Tentang Jual-Beli Tanah* (Berikut Peraturan-Peraturannya), (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986), hal 52.
[4] Subekti, 1998, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta.

“PPAT mempunyai tugas pokok yaitu melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu”

Jual beli Hak atas Tanah dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai telah terjadi jual beli ha katas tanah kemudian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melakukan pembuatan akta jual beli tersebut. Kemudian dilanjutkan dengan pendaftaran di kantor pertanahan setempat sesuai dengan lokasi pertanaham.

Peralihan hak atas tanah dan bangunan yang dibuat dalam Akta Jual Beli (AJB) memuat harga/ nilai transaksi yang sebenarnya, nemun jika harga transaksi lebih rendah dari NJOP PBB maka digunakan nilai NJOP PBB, hal ini sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Boyolali Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Bab III Pasal 7 ayat 3 yang berbunyi :

“Jika NPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.

Harga/Nilai transaksi yang digunakan oleh kedua belah pihak adalah harga/ nilai jual beli, yaitu Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), dimana harga rata-rata diperoleh dari transaksi jual beli tersebut, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis atau nilai perolehan baru/ pengganti, tetapi transaksi jual beli tanah tidak terbatas pada pihak yang menjual atau menyerahkan jumlah yang sama dengan harga tanah, namun juga termasuk biaya-biaya lain, seperti pajak yang harus dibayar oleh penjual dan pembeli.[5]

Proses peralihan hak atas tanah dan bangunan masyarakat sering disebut dengan "Balik Nama", dalam hal ini tidak lepas dari peran Notaris/PPAT. PPAT berperan mulai dari proses pendaftaran, pengecekan sertifikat di Badan Pertahanan Negara (BPN) hingga pembuatan akta peralihan hak, namun dalam proses pembayaran pajak bukan menjadi tugas dan kewajiban seorang PPAT melainkan menjadi kewajiban dari wajib pajak itu sendiri. Namun, PPAT wajib menyampaikan informasi mengenai pengenaan biaya pajak dari pengalihan hak dan menyiapkan Surat Setoran Pajak (SSP) dan membantu menghitung pajak pengalihan hak.

Dalam pembuatan hukum pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan, bagi pihak yang mengalihkan dan pihak yang menerima pengalihan masing-masing telah ada ketentuan yang mengatur dan menetapkan dalam peraturan yang berbeda mengenai kewajiban masing-

[5] Peraturan Daerah Kabupaten Boyolali Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

masing pihak dalam hal pembayaran. “tujuan adanya ketentuan ini adalah agar dapat memaksimalkan penerimaan pajak bagi kas Negara”.[6]

Dalam hal ini dikenal dengan pajak “Penjual” dan pajak “Pembeli” dimana keduanya dibebankan kepada yang bersangkutan berdasarkan ketentuan Pasal 87 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 yaitu: nilai pasar, hibah adalah nilai pasar, wasiat hibah adalah nilai pasar, warisan adalah nilai pasar, penghasilan dalam suatu perusahaan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar, pemisahan hak yang mengakibatkan pengalihan adalah nilai pasar, pengalihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar, penggabungan usaha adalah nilai pasar, peleburan usaha adalah nilai pasar, perluasan adalah nilai pasar usaha, hadiah adalah nilai pasar, dan/atau penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam berita acara lelang. Dasar pengenaan BPHTB adalah perolehan nilai benda. pajak berupa nilai transaksi atau nilai pasar dengan besaran pajak 5% dari perolehan nilai objek pajak sedangkan objek pajak tidak kena pajak dikenakan Rp60.000.000,00 untuk setiap wajib pajak, sedangkan untuk Pajak Penjual perhitungannya ialah harga transaksi jual beli X 2.5%.[7]

---

[6] G. Kartasapoetra, *Pajak Bumi dan Bangunan Prosedur dan Pelaksanaannya*, Bina Aksara, Jakarta, 1989, Hal. 10.

[7] Indra Ismawan, Memahami *Reformasi Perpajakan*, Elexs Media Computindo, Kelompok Gramedia, Jakarta, 2000, Hal. 15.

Pemerintah telah menetapkan nilai pajak yang harus dibayar, namun terkadang jika para pihak memberikan harga yang sebenarnya, biaya pajak tersebut akan menjadi terlalu tinggi, karena di sisi lain pada kenyataannya para pihak tidak ingin memberikan harga yang sebenarnya karena apabila para pihak menaruh harga transaksi sebenarnya maka para pihak akan membayar pajak yang sangat tinggi, sehingga pajak yang dibayar oleh kedua belah pihak dalam hal pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh) para pihak menaruh harga transaksi yang tidak sebenarnya dalam Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga para pihak bisa membayar harga serendah mungkin.[8]

Salah satu contoh permasalahan yang muncul di masyarakat dapat dilihat pada Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di kabupaten boyolali, dimana masing-masing pihak yaitu pihak A sebagai penjual dan pihak B sebagai pembeli, para pihak melakukan jual beli tanah dengan nilai transaksi Rp.300.000.000,- yang tercantum dalam akta tersebut dan ternyata sebelum para pihak melakukan transaksi jual beli, para pihak mengadakan perjanjian di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam bentuk Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dimana nilai transaksi yang tercantum dalam PPJB tersebut merupakan nilai transaksi sebenarnya sebesar Rp.700.000.000,-. Dimana nilai transaksi tersebut lebih tinggi dari pada nilai transaksi yang tercantum

[8] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia,*Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, (Jakarta: Djambatan, 2002).

dalam pada akta jual beli. Dalam kasus ini akta jual beli tidak sesuai dengan PPJB nya, sehingga Akta Jual Beli tersebut tidak memuat nilai transaksi yang sebenarnya.

Jika ada pihak/ klien yang ingin memuat transaksi yang tidak sebenarnya, PPAT harus bisa menghindarinya karena menyangkut etika dan tanggung jawab PPAT sebagai pejabat umum. PPAT menganggap akta jual beli tanah sebagai akta otentik, yang tentunya sesuai dengan tata cara penyusunan akta yang telah diatur dalam Undang-Undang dan peraturan lainnya. Pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam Undang-Undang yang dimana didalam akta jual beli tersebut memuat harga transaksi yang tidak sebenarnya sehingga tidak memuat kebenaran formal yang digunakan sebagai alat bukti tertulis secara yuridis. Kareana adanya kerancuan dalam pelaksanaannya tentunya akan menjadi permasalahan di masyarakat khususnya bagi para pihak/ klien yang bertransaksi, dan sebagai PPAT pada pembuatan Akta Jual Beli (AJB) bisa memberikan suatu kepastian kekuatan hukum dalam hal pelayanan dibidang transaksi jual beli tanah.[9]

[9] Darus Lutfhan Hadi, 2015, *Hukum Notaris dan Tanggungjawab Jabatan Notaris,* Jakarta : UI Press.

Berdasarkan uraian diatas penulis mewujudkan dalam bentuk tulisan skripsi yang berjudul “TINJAUAN YURIDIS TERHADAP AKTA JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN YANG MENGGUNAKAN NILAI TRANSAKSI TIDAK SEBENARNYA YANG DI LAKSANAKAN DI HADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DI KABUPATEN BOYOLALI”

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana penyebab terjadinya pencantuman harga transaksi tidak sebenarnya dalam Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ?
2. Bagaimana akibat hukum dari pencantuman harga trabsaksi tidak sebenarnya dalam Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ?

C. Tinjauan Pustaka

Menurut Menurut Hukum Perdata, Jual Beli adalah salah satu jenis perjanjian/Perikatan yang termasuk dalam Buku III KUHPerdata tentang Perikatan. Dalam hal jual beli tanah, Pasal 1457 berbunyi: “Jual beli adalah suatu perjanjian, dimana salah satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah diperjanjikan.

Berdasarkan pengertian dalam pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli termasuk perjanjian. Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan (syarat subyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, maksudnya perjanjian tetap ada sampai adanya keputusan dari hakim. sedangkan jika syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat obyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian batal demi hukum maksudnya sejak awal dianggap tidak ada perjanjian.[10]

Berdasarkan KUHPerdata pasal 1457, Jual Beli yang dianut dalam Hukum perdata hanya bersifat obligator, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik, adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering.[11]

Dalam Pasal 1458 dalam hal jual beli benda tidak bergerak, jual beli telah terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

---

[10] Adjie Habib, 2011, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris,* Bandung : PT. Refika Aditama.
[11] Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah,* (Jakarta: Sinar Grafika,2004)

Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tetapi kalua hal yang kedua bekum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian
   a. Mengetahui penyebab terjadinya pencantuman harga transaksi tidak sebenarnya dalam Akta Jual Beli (AJB) yang dibut oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
   b. Mengetahui akibat hukum dari pencantuman harga transaksi tidak sebenarnya dalam Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
2. Manfaat Penelitian
   a. Manfaat Teoritis

      Penelitian ini dapat menjadi kontribusi yang dapat dipakai dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan dapat dijadikan sebagai pengembangan pemikiran
   b. Manfaat Praktis.

      Penelitian ini dapat bermanfaat sebagai informasi bagi masyarakat yang menggunakan jasa PPAT untuk lebih jujur dan transparan dalam menyampaikan informasi mengenai harga tanah

dan bangunan yang sebenarnya yang sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku, sehingga terhindar dari penggelapan pajak, terutama sehubung dengan peralihan hak atas tanah.

E. Hipotesis

Pada dasarnya nilai suatu transaksi jual beli adalah suatu perikatan atau perjanjian, dimana perjanjian tersebut diawali dengan adanya kesepakatan antara kedua belah pihak, dan kesepakatan tersebut dirumuskan dan dilaksanakan dalam perjanjian. Menurut Pasal 1313 KUHPerdata perjanjian adalah perbuatan mengikatkan satu orang atau lebih terhadap satu orang lainnya atau lebih. Hubungan antara dua orang adalah hubungan hukum antara para pihak yang sepakat untuk mengikatkan dirinya dan mencapai hasil yang diinginkan oleh kedua belah pihak. Kedua belah pihak tidak hanya mempunyai kewajiban, tetapi juga mempunyai ha katas hasil yang telah disepakati.

Perjanjian menganut asas kebebasan berkontrak. Menurut hukum perjanjian Indonesia, ruang lingkup asas kebebasan berkontrak sebagai berikut:

1) Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian.
2) Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian.
3) Kebebasan untuk menentukan atau memilih kausa dari perjanjian yang dibuatnya.
4) Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian.
5) Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian.

6) Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan Undang-Undang yang bersifat opsional (Aavullend, Optional).

Seacara umum perjanjian tersebut terdapat dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Kitab ini menekankan pada sistem terbuka, sehingga setiap orang dapat dengan bebas menandatangani perjanjian selama tidak bertentangan dengan hukum, ketertiban umum atau kesusilaan, seperti Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya"

"Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu"

"Suatu perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik"

F. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual penelitian adalah hubungan atau hubungan antara satu konsep dan konsep lain dari masalah yang akan diteliti. Penggunaan kerangka konseptual digunakan untuk menghubungkan atau menjelaskan secara rinci topik yang akan dibahas. Selain itu, agar tidak terjadi kesalahan dalam menjelaskan konsep-konsep yang digunakan dalam penelitian ini, berikut ini akan dijelaskan variable-variabel judul penelitian ini:

a. Akta menurut A. Pitlo mengesahkan dan menggantikan terjemahan dari M. Isa Arief berdasarkan akta dalam bukunya, yaitu akta adalah surat yang ditandatangani, yang digunakan sebagai bukti serta digunakan oleh orang-orang yang menggunakanya.[12] Menurut Sudikno Mertukusumo, akta adalah surat yang ditandatangani yang memuat peristiwa-peristiwa yang mendasari suatu hak atau kesepakatan. Surat tersebut dibuat untuk membuktikan maksud tersebut sejak awal.[13]

b. Akta jual beli adalah akta yang dibuat oleh kedua belah pihak sebelum dan di hadapan otoritas yang berwenang yang memuat hak dan kewajiban, penjual menyerahkan barang dan menerima pembayaran, sedangkan pembeli berkewajiban mentransfer dana dan berhak menerima barang. Dalam akta jual beli ini, pembeli dan penjual terjadi peralihan hak.[14]

c. Menurut Pasal 1 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang berhak mengambil tindakan yang benar atas perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik unit rumah susun. Definisi lain dari PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk memperoleh akta pengalihan hak atas tanah, akta kuasa untuk

---

[12] A.Pitlo, *Pembuktian dan Daluwarsa,* diterjemahkan oleh M.Isa Arief, (Jakarta:Intermasa,1986), hal. 52.
[13] Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia,* (Yogyakarta: Liberty, 2006), Hal. 120.
[14] Salim HS, 2015. Teknik Pembuatan Akta Satu. Cetakan Ke-1. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, Hal. 117.

mengenakan hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kemudian disebut juga PPAT seorang pejabat pemerintah yang diberi wewenang untuk memperoleh sertifikat tanah tertentu. Menjelaskan bentuk kontrak PPAT sebagai bukti tindakan hukum tertentu terkait dengan tanah yang berada di wilayah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukan sebagai yang disebutkan di atas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta autentik.[15]

d. Harga transaksi sebagaimana dijelaskan lebih lanjut dalam pasal 6 ayat 2 huruf a nomor 20 tahun 2000 "tafsiran hukum negara kesatuan Republik Indonesia" diartikan sebagai harga yang telah dicapai dan disepakati oleh para pihak yang terkait, dan pengertian nilai pasar berdasarkan pasal 6 ayat 2 huruf b, Undang-Unadang No. 20 Tahun 2000 menjelaskan bahwa harga rata-rata transaksi jual secara wajar yang terjadi disekitar tanah atau bangunan.

G. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang diginakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis sosiologis. Pengertian dari metode pendekatan yuridis sosiologis adalah mengindentifikasi dan mengkonseptualisasikan hukum sebagai sistem sosial yang nyata dan

[15] Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

fungsional dalam sistem kehidupan nyata.[16] Metode pendekatan yuridis sosiologis adalah menekankan pentingnya penelitian yang bertujuan untuk memperoleh pengetahuan hukum dari pengalaman dan lanngsung ke obyeknya yaitu tinjauan yuridis terhadap akta jual beli tanah dan bangunan yang menggunakan nilai transaksi tidak sebenarnya yang di laksanakan di hadapan pejabat pembuat akta tanah di kabupaten boyolali. Suatu penelitian ini disamping melihat hukum positif juga melihat pada penerapannya atau praktek dilapangan.[17]

2. Jenis dan Sifat Penelitian

Jenis penelitian yang penulis gunakan untuk menyelesaikan penelitian ini adalah penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif itu sendiri dapat dipahami sebagai suatu penelitian yang mengedepankan atau mengutamakan dapat memecahkan suatu masalah yang diteliti dengan cara menggambarkan suatu keadaan subjek atau objek penelitian yang sekarang berdasarkan fakta yang ada.[18]

Dalam penelitian ini juga menggunakan dan mengimplementasikan penelitian hukum normatif yaitu suatu penelitian hukum yang juga dapat dilakukan dengan cara meneliti berbagai bahan pustaka atau dapat juga dengan meneliti data sekunder, di mana yang berisi dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder

[16] Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum,* (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia Press, 1986), Hal. 51.
[17] Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Motode Penelitian Hukum,* (Jakarta: Rajawali Pres, 2012).
[18] Soerjono Soekamto.2005. *Pengantar Penelitian Hukum.* Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia (UI-Press). hal. 10.

dan juga bahan hukum tersier. Bahan - bahan hukum tersebut disusun secara sistematis , dikaji kemudian ditarik suatu kesimpulan dalam hubungannya dengan masalah yang diteliti.[19]

3. Bentuk dan Jenis Data

Sumber data adalah sumber darimana data tersebut diperoleh. Data dari penelitian ini berupa :

a. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh sebagai data penelitian dalam keadaan sudah siap atau siap pakai, biasanya dalam bentuk publikasi atau laporan.[20]

1. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer merupakan suatu aturan yang mengatur terkait dengan penelitian yang berupa suatu aturan atau norma yang mengikat, ialah :

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
- Peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

[19] Soerjono Soekanto.2008. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press. hal. 52.
[20] J.Suprapto.2003.*Metode Penelitian Hukum dan Statistik*. Jakarta: PT.Rineka Cipta. hal. 2.

- Peraturan Daerah Kabupaten Boyolali Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

2. Bahan Hukum Sekunder

   Bahan Hukum Sekunder adalah suatu hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, seperti buku-buku, juenal ilmiah, disertasi, hasil penelitian lain.

4. Metode Pengumpulan Data

   Metode Pengumpulan Data yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah :

   a. Studi Kepustakaan

      Studi Kepustakaan merupakan metode pengumpulan data dengan cara memeriksa dan menemukan jawaban dalam buku, literature, catatan, dan laporan yang berkaitan dengan masalah penelitian yang akan dipecahkan.[21]

   b. Wawancara

      Dalam wawancara ini, penulis mengumpulkan data melalui wawancara semi terstruktur, yaitu dengan mengajukan pertanyaan dan jawaban lisan dan tertulis kepada yang diwawancarai, dan dengan mengumpulkan pertanyaan, penulis juga mengembangkan pertanyaan lain yang terkait dengan pertanyaan penelitian untuk memperoleh informasi yang diperlukan. Pihak-pihak yang

[21] M. Nazir.2003.*Metode Penelitian.* Jakarta : Ghalia Indonesia. hal. 27.

memberikan keterangan seperti wawancara kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) khususnya di kabupaten boyolali dan masyarakat/para pihak yang bertransaksi langsung di hadapan PPAT.

H. Sistematika Penulisan

Untuk meningkatkan pemahaman penelitian ini dan dapat mendeskripsikan hasil pengembangan skripsi, secara umum terdapat empat bab di mana saling berkaitan satu sama lain dan didalamnya terdapat sub-sub bab, maka sistematikanya akan dibuat seperti dibawah ini:

BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

B. Rumusan Masalah

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

D. Kerangka Pemikiran

E. Metode Penelitian

F. Sistematika Penulisan

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan tentang Pelaksanaan Jual Beli Tanah di hadapan pejabat pembuat akta

1. Jual Beli Secara Umum

2. Pengertian Jual Beli Tanah

3. Syarat-Syarat Jual Beli Tanah

4. Pengertian dan Syarat Sah Perjanjian

5. Pengertian Perjanjian Jual Beli

6. Pengertian dan Prosedur Jual Beli Tanah

B. Tinjauan Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1. Pengertian Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT)

2. Tugas dan Wewenang PPAT

3. Wilayah Kerja PPAT

C. Tinjauan Tentang Sistem Pemungukan BPHTB Dalam Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan

1. Jenis-jenis Sistem Pemungutan Perpajakan

2. Sistem dan Prosedur Pemungutan BPHTB

3. Dasar Hukum Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

4. Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Penyebab terjadinya pencantuman harga transaksi tidak sebenarnya dalam Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

B. Akibat hukum dari pencantuman harga transaksi tidak sebenarnya dalam Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

BAB IV : PENUTUP

A. Kesimpulan

B. Saran

Daftar Pustaka