

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Undang Undang Pokok Agraria 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria disingkat UUPA, mengamanatkan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah. Berdasarkan amanat undang-undang tersebut terbitlah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian dicabut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan terakhir beberapa pengaturan tentang pendaftaran tanah ditambahkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang- bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk surat pemberian tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.¹

Pendaftaran peralihan jual beli hak atas tanah merupakan salah satu

¹ Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997

kegiatan pendaftaran tanah yang berkaitan dengan pemeliharaan data fisik dan yuridis bidang tanah yang mana dasar pendaftaran peralihannya dibuktikan dengan akta peralihan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan jabatan PPAT diberi kewenangan membuat alat bukti dalam hal perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Alat bukti dimaksud akan menjadi dasar pendaftaran tanah, baik pendaftaran tanah pertama kali maupun pemeliharaan data pendaftaran tanah.

PPAT melaksanakan tugas pokok atas sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti mengenai telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Perbuatan hukum dimaksud yaitu: jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan, dan Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.²

Dalam jual beli Hak Atas Tanah secara formal para pihak harus membuat akta peralihan hak berupa akta jual beli dibuat oleh dan ditandatangani di hadapan PPAT, agar dapat dibuat akta peralihan

² *ibid.*

hak oleh PPAT maka para pihak wajib melengkapi persyaratan yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, antara lain seperti : Tanah Milik sudah terdaftar dibuktikan dengan Sertipikat Hak Atas Tanah sesuai dengan luasan yang diperjual-belikan, jika sertipikat masih induk maka wajib dilakukan pemisahan/pemecahan bidang tanah terlebih dahulu, pembayaran harga tanah telah lunas, bagi penjual diwajibkan membayar PPH sebesar 2,5 % dari transaksi atau Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) jika nilai transaksi lebih rendah dan bagi pembeli diwajibkan membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5 % (lima persen) dari transaksi atau Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) jika nilai transaksi lebih rendah setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) sebagai kompensasi kepada Negara.

Dalam praktik jual beli dengan objek hak atas tanah tidak semua dapat dilakukan pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT secara langsung, itu disebabkan karena proses jual beli memerlukan perbuatan hukum lain sebelum dilakukan peralihan hak atas tanah. Perbuatan hukum lain tersebut misalnya pemisahan/pemecahan bidang tanah dalam hal jual beli tanah sebagian, Jual beli tanah yang pembayarannya belum lunas, perubahan hak atas tanah dalam hal penerima hak adalah perusahaan/badan hukum, validasi pajak jual beli (BPHTB dan PPH) yang seringkali membutuhkan waktu yang lama.

Untuk mengisi kekosongan hukum dan menjamin kepastian hukum jual beli tanah yang memerlukan perbuatan hukum lain tersebut maka umumnya dilakukan pengikatan jual beli dengan sebuah akta. Hal ini agar masing-masing pihak mendapat perlindungan hukum atas jual beli tanah yang dilakukan. Namun akta pengikatan jual beli tanah tersebut tidak dapat dijadikan sebagai dasar pendaftaran tanah karena syarat untuk dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah adalah Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu bahwa:

“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”.

Dengan demikian perolehan hak atas tanah secara resmi dianggap belum terjadi sebelum syarat-syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan terpenuhi.

Pengikatan Jual Beli (PJB) tanah antara para pihak yang dilakukan dengan akta yang dibuat di hadapan notaris. sesuai dengan ketentuan Pasal 15 ayat (1) dan ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yaitu bahwa Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan,

perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Selain kewenangan tersebut Notaris berwenang pula membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan.

Ketentuan Pasal 15 ayat (2) Undang Undang Jabatan Notaris dipandang sebagai norma hukum yang memberikan dasar bagi perjanjian pengikatan jual beli sebagai perjanjian pendahuluan peralihan hak atas tanah.

Ketentuan ini sejalan dengan pendapat Subekti yang menyatakan, bahwa perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut.³ Sebagai perjanjian pendahuluan akta pengikatan jual beli hadir untuk mengisi kekosongan hukum dalam rangka memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak dalam transaksi jual beli tanah. Namun akta pengikatan jual beli

³ R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992), hlm. 29.

tanah bukan merupakan akta peralihan yang mengakibatkan terjadinya perolehan hak atas tanah bagi pembeli.

Perolehan hak atas tanah menimbulkan kewajiban bagi para pihak salah satunya adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB). BPHTB merupakan salah satu jenis biaya provisi atau pajak jual beli yang harus dibayarkan seseorang pada saat membeli Rumah⁴ dan/atau Hak Atas Tanah. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah, yang dikenal dengan sebutan UUHKPD Pasal 49 huruf (a) bahwa saat terutangnya BPHTB ditetapkan pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli untuk jual beli. Ketentuan ini menjadi kontra dengan konsep dasar pengikatan jual beli sebagai akta pendahuluan/perjanjian pendahuluan yang mana akta pengikatan jual beli tidak dapat menjadi dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah yang mengakibatkan perolehan hak atas tanah secara resmi.

Pengaturan berbeda pada Ketentuan UUHKPD pasal 1 angka 37 menyatakan bahwa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/ atau Bangunan dan angka 38 menyatakan Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang

⁴ Gandy Wahyu Maulana Zulma, Saring Suhendro, Azola Degita Azis, *Praktikum dan Konsep : Pajak Bumi Bangunan (PBB), Bea Perolehan Hak Atas Tanas dan Bangunan (BPHTB), Bea Materai (BM), Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD)*, Mitra Wacana Media Jakarta, 2021, Hal 67

mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau Bangunan oleh orang pribadi atau Badan.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut di atas, maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Apakah Pengikatan Jual Beli dalam peralihan hak atas tanah dapat dibebani BPHTB?
2. Apakah Pengikatan Jual Beli yang telah dibebani BPHTB telah mengikat pihak ketiga?

C. Tujuan Penelitian Dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah:

- a. Untuk menganalisis dan menelaah tentang pengikatan jual beli dalam proses peralihan hak atas tanah.
- b. Untuk menganalisis kedudukan pengikatan jual beli yang dibebani BPHTB dalam transaksi jual beli tanah.

2. Manfaat Penelitian

- a. Secara teoretik, diharapkan dapat berkontribusi dalam pengembangan keilmuan hukum, khususnya terkait dengan pengikatan jual beli dalam proses peralihan hak atas tanah.
- b. Pada tataran praktik, diharapkan menjadi bahan masukan dan referensi bagi praktisi hukum (Notaris), masyarakat umum, juga

kepada badan-badan yang membidangi pemungutan pajak khususnya Badan Pendapatan Daerah.

D. Orisinalitas Penelitian

1. MULIANI, pada judul tesis "perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dibuat dibawah tangan sebagai jaminan kredit pemilikan rumah" (program studi magister kenotariatan fakultas hukum universitas hasanuddin). Bahwa penelitian ini membahas mengenai perjanjian pengikatan jual beli dibawah tangan yang diberikan developer sebagai jaminan kredit pemilikan rumah dan perlindungan hukum terhadap Bank terkait dengan jaminan yang masih berupa perjanjian pengikatan jual beli. Hasil penelitian menemukan bahwa perjanjian pengikatan jual beli di bawah tangan tidak memiliki kekuatan hukum jika dijadikan sebagai jaminan kredit kepemilikan rumah dalam hal perlindungan hukum pemberian kredit Bank menerapkan sistem pemberian kredit melalui KPR Primary dan mengadakan perjanjian *buy back guarantee* dengan developer. Perbedaan fokus penelitian antara penulis dan penelitian di atas yaitu penulis mengkaji mengenai bagaimana kedudukan Akta Pengikatan Jual Beli dalam peralihan hak atas tanah dan analisis pembebanan BPHTB pada transaksi jual beli tanah dalam tahapan pengikatan jual beli.
2. IVA LATIFAH PERMANA, pada judul tesis "Akibat Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Didasari

Dengan Perjanjian Utang Piutang Terhadap Para Pihak Dan Notaris". Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Bahwa penelitian ini membahas mengenai jual beli hak atas tanah yang didasari dengan perjanjian utang piutang, dengan disertakan jaminan serta menjanjikan jaminan utang piutang akan dikembalikan saat setelah terjadinya pelunasan utangnya, atau biasa disebut dengan jual beli hak atas tanah dengan hak membeli kembali. Bagaimana akibat hukum perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang didasari dengan perjanjian utang piutang dan apakah notaris bertanggung jawab atas akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang didasari dengan perjanjian utang piutang hasil penelitian menunjukkan bahwa akibat hukum atas berdasarkan syarat sah perjanjian Pasal 1320 KUPerdata yaitu kausa yang halal dari syarat objektif tidak terpenuhi, maka akibat dari perjanjian tersebut adalah batal demi hukum, serta dalam UUPA tidak mengenal adanya perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali. Notaris dalam membuat akta berdasarkan kehendak para pihak tersebut dan sesuai sesuai dengan peraturan perundang-undangan sehingga tetap sah menurut hukum.

3. N. DEWI RATNA SARI, pada judul tesis "Analisis Hukum Terhadap Akta Notaris Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)" Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum

Universitas Islam Sultan Agung. Penelitian ini menganalisis dan menjelaskan tentang akta notaris Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pembelian rumah yang masih dalam agunan Bank Tabungan Negara di Bangkalan. Untuk menganalisis bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pembelian rumah yang masih dalam agunan Bank. Berdasarkan hasil dari penelitian terhadap akta notaris Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pembelian rumah yang masih dalam agunan, yaitu akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini tidak memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada para pihak mengenai perjanjian yang dibuatnya. Kedudukan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini batal demi hukum karena tidak terpenuhinya syarat-syarat sahnya suatu perjanjian. Perjanjian Jual Beli ini dilakukan atas dasar kesepakatan walaupun pihak pembeli mengetahui objek yang menjadi jual beli menjadi jaminan hutang pihak penjual kepada bank. Perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pembelian rumah yang masih dalam agunan Bank Tabungan Negara di Bangkalan bahwa perlindungan hukum yang dapat diberikan terhadap pemenuhan hak semua pihak dalam Pengikatan Jual Beli selain sesuai

perlindungan hukum yang diberikan oleh kekuatan akta otentik juga dapat berlandaskan Pasal 1338 BW, serta niat baik dari para pihak untuk memenuhi kesepakatan yang telah dibuat.

4. RAMDHANI HIDAYAT, pada judul Tesis “Kedudukan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah dibawah tangan yang telah di waarmerking”, Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung. Pada penelitian ini untuk mengetahui kedudukan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan yang telah di waarmerking. Hasil penelitian terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah dibawah tangan yang telah di waarmerking oleh notaris tidak dapat dijadikan sebagai dasar peralihan maupun pembuatan sertifikat, Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut hanya dapat dijadikan sebagai bukti pendukung bahwa mereka telah melakukan perjanjian sebelumnya. Waarmerking atau register merupakan salah satu kewenangan yang diberikan kepada notaris untuk mencatat dalam buku register miliknya terhadap sebuah perjanjian/pengikatan yang dibuat sendiri oleh para pihak secara pribadi dengan demikian notaris tidak bertanggung jawab atas isi perjanjian serta tanda tangan yang dibubuhkan didalamnya.
5. FITRI SUSANTI, pada judul tesis “Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris Di Jakarta Timur”, Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca

Sarjana Universitas Diponegoro. FITRI SUSANTI, pada judul tesis “Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris Di Jakarta Timur”, Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro. Penelitian ini bertujuan mengetahui tentang praktik Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah berdasarkan akta notaris di Jakarta Timur. Dapat disimpulkan kekuatan hukum dari akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah yang dibuat oleh notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual Belinya adalah sangat kuat karena akta tersebut merupakan akta notaris yang bersifat otentik, pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali dalam Pengikatan Jual Beli bukanlah yang termasuk dalam kuasa mutlak yang dilarang oleh instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai dasar Pemindahan Hak Atas Tanah, sehingga status hukumnya sah-sah saja untuk dilakukan.

E. Kerangka Teori

1. Teori Utang Pajak

Menurut Rochmat Sumitro pajak sebenarnya adalah utang, utang anggota Masyarakat kepada Masyarakat.⁵ Menurut hukum utang adalah suatu perikatan yang erat kaitannya dengan hukum perdata.

⁵ Rochmat Soemitro, *Asas dan dasar perpajakan*, Bandung: Eresco, 1990, hal. 2.

Utang pajak menurut ajaran formil timbul karena adanya tindakan dari pejabat perpajakan/petugas pajak yang menerbitkan Surat Ketetapan Pajak (SKP). Salah satu bentuk SKP adalah Surat Pajak Terutang (SPT) yang berisi pemberitahuan tentang pajak yang harus dibayar oleh Wajib Pajak. Sedangkan menurut ajaran materil timbulnya utang pajak karena undang-undang, perbuatan, atau peristiwa yang dapat menimbulkan utang pajak. Soemitro mengatakan pajak dilihat dari segi hukum dapat didefinisikan sebagai perikatan yang timbul karena undang-undang (jadi dengan sendirinya) yang mewajibkan seseorang yang memenuhi syarat (*tatbestand*) yang ditentukan dalam undang-undang, untuk membayar suatu jumlah tertentu kepada negara (masyarakat) yang dapat dipaksakan, dengan tiada mendapat imbalan yang secara langsung dapat ditunjuk, yang digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran negara.⁶

Pelunasan utang pajak pada dasarnya sama dengan pemungutan pajak yaitu bagaimana wajib pajak melakukan pembayaran atas utang pajaknya dan bagaimana pemerintah dapat menagih atau memasukkan utang pajak dari wajib pajak ke dalam kas negara.

Di Indonesia dikenal tiga jenis sistem pemungutan pajak yaitu:

⁶ *Ibid*, hal. 51.

- a. *self assesment system*; yaitu suatu cara pemungutan yang menitik beratkan pada kemandirian wajib pajak di mana wewenang menghitung besarnya pajak terutang diserahkan kepada wajib pajak yang bersangkutan, sehingga dalam sistem ini wajib pajak harus aktif untuk menghitung, menyetor dan melapor kepada Petugas Pajak, sedangkan Petugas Pajak hanya bertugas memberi penerangan, pengawasan atau sebagai verifikator;
- b. *official assesment system*; yaitu pemungutan pajak di mana besarnya pajak terutang oleh wajib pajak ditentukan oleh petugas pajak. Pada sistem ini wajib pajak bersifat pasif; dan
- c. *withholding assesment system*; yaitu suatu cara pemungutan pajak yang perhitungan besarnya pajak terutang wajib pajak dilakukan oleh pihak ketiga.

2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan elemen utama dalam konsep negara hukum yang harus bersandar pada keyakinan bahwa kekuasaan negara dijalankan berdasarkan hukum yang adil dan baik.

Menurut Utrecht kepastian hukum mengandung dua pengertian, yang pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu

dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.⁷

Demikian pula menurut Soerjono Soekanto, kepastian hukum mengharuskan diciptakannya peraturan-peraturan umum atau kaedah-kaedah yang berlaku umum, supaya tercipta suasana yang aman dan tentram dimasyarakat.⁸ Kepastian hukum dapat dicapai apabila situasi tertentu yakni:⁹

- a. Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas, konsisten dan mudah diperoleh.
- b. Instansi-instansi penguasa menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten, tunduk, dan taat.
- c. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.
- d. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu-waktu mereka menyelesaikan sengketa.
- e. keputusan peradilan secara kongkrit dilaksanakan.

⁷ Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Adityan Bakti, hlm 23

⁸ Soerjono Soekanto, 1999, *Beberapa Permasalahan Hukum dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia (suatu tinjauan secara sosiologis)*, cetakan keempat, Jakarta, Universitas Indonesia, hal. 55

⁹ Jan Michael Otto, 2003, *Kepastian Hukum di Negara Berkembang*, Terjemahan Tristram Moeliono, Komisi Hukum Nasional, Jakarta, hal. 25

Kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Terdapat empat hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum yaitu: ¹⁰

- a. Bahwa hukum itu positif, artinya bahwa ia adalah perundang-undangan.
- b. Bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim, seperti kemauan baik, kesopanan.
- c. Bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping juga mudah dijalankan.
- d. Hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.

Pada hakikatnya kepastian merupakan tujuan utama dari hukum. Kepastian hukum menciptakan keteraturan dalam kegiatan kehidupan bermasyarakat memastikan hak dan kewajiban dilaksanakan dengan seimbang, adil dan konsekuen.

3. Peralihan Hak Atas Tanah

a. Peralihan Hak

Peralihan hak adalah pemindahan hak dari satu subjek hukum ke subjek hukum lainnya. Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena dua hal, yang pertama karena peristiwa hukum yaitu peralihan hak atas tanah terjadi dengan sendirinya, seperti,

¹⁰ Satjipto Rahardjo, 2006, *Hukum Dalam Jagat Ketertiban*, UKI Press, Jakarta, hal. 135-136.

peralihan hak atas tanah yang terjadi karena pewarisan. Yang kedua karena hubungan hukum yaitu peralihan hak atas tanah terjadi karena ada perbuatan yang dilakukan dengan sengaja dari pemilik hak atas tanah untuk memindahkan haknya kepada pihak lain.

Peralihan hak atas tanah terjadi karena perbuatan hukum berupa :

- 1) Jual Beli Tanah adalah perjanjian antara penjual dan pembeli, di mana penjual berkewajiban menyerahkan objek tanah dan/atau bangunan dan pembeli membayar sejumlah harga yang disepakati.
- 2) Tukar-Menukar adalah perjanjian antara dua pihak yang saling menyerahkan barang sebagai pengganti satu sama lain dengan atau tanpa tambahan harga.
- 3) Hibah adalah pemberian sukarela tanpa imbalan apapun dari seseorang yang masih hidup kepada orang lain.
- 4) Pembagian Hak Bersama adalah Pemisahan atau pembagian antara pemilik hak bersama atas objek tanah dan/atau bangunan yang berasal dari warisan atau pemilikan bersama karena perkawinan yang telah berakhir.
- 5) Pemasukan Dalam Perusahaan (*Inbreng*) adalah tindakan seseorang yang memasukkan tanah dan/atau bangunan

miliknya sebagai penyertaan modal dalam suatu perseroan.

- 6) Hibah Wasiat adalah pemberian seseorang yang baru berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia.
- 7) Lelang adalah perolehan hak melalui penjualan terbuka Balai Lelang Swasta maupun Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Peralihan hak karena pewarisan tidak membutuhkan akta peralihan tetapi cukup dibuktikan dengan meninggalnya pemilik hak atas tanah yang dibuktikan dengan surat/akta kematian serta tanda bukti ahli waris. Tanda bukti ahli waris ada enam macam sebagaimana diterangkan dalam pasal 111 ayat (1) huruf c PERMEN ATR/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021, yakni:

1. Wasiat dari pewaris;
2. Putusan Pengadilan;
3. Penetapan Hakim/Ketua pengadilan;
4. Surat Pernyataan Ahli Waris yang oleh para Ahli Waris dengan disaksikan oleh dua orang saksi dan diketahui oleh Kepala Desa/Lurah dan Camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia;
5. Akta Keterangan Hak Mewaris dari notaris yang berkedudukan ditempat tinggal notaris pada waktu meninggal dunia; atau

6. Surat Keterangan Waris dari Balai Harta Peninggalan (BHP).

Peralihan hak atas tanah yang terjadi karena jual beli, tukar-menukar, hibah, pembagian hak bersama, pemasukan dalam perusahaan (*inbreng*), serta pemberian dengan hibah wasiat dan lelang masing-masing membutuhkan akta autentik. Untuk jual beli, tukar-menukar, hibah, pembagian hak bersama, pemasukan dalam perusahaan (*inbreng*) peralihannya hanya dapat didaftarkan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan tetapi dalam keadaan tertentu dapat diberikan pengecualian atas pertimbangan kepala kantor pertanahan setempat. Sementara untuk wasiat dan lelang, akta wasiat dibuat oleh Notaris dan akta lelang dibuat oleh Pejabat Lelang.

Penegasan PP 24 tahun 1997 pasal 37 ayat (1) bahwa perbuatan hukum untuk jual beli hak atas tanah hanya dapat didaftarkan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah menggambarkan bahwa tidak ada alat bukti lain kecuali dalam keadaan tertentu yang dapat dibuat dan diterima dalam system pendaftaran tanah sebagai bukti pemindahan hak yang mengakibatkan perolehan hak bagi pihak lain selain akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

b. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah, termasuk ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara tanah, ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah.

Hak atas tanah adalah hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.¹¹

Adapun hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 UUPA yang dapat diberikan kepada rakyat oleh negara ialah :

1) Hak milik.

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dijumpai oleh orang atas tanah dengan mengingat pasal 6 UUPA. Terkuat dan terpenuh yang dimaksud disini adalah hak milik itu bukan berarti merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak bisa diganggu gugat,

¹¹ Boedi Harsono (b), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2007), hal.283

di samping itu juga kata "terkuat" dan "terpenuhi" itu dimaksudkan untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain sebagainya. Walaupun sifatnya yang paling kuat dimiliki oleh seseorang, tetap terikat pada ketentuan pasal 6 UUPA, yaitu tanah harus berfungsi sosial, artinya bila kepentingan umum menghendaki, maka kepentingan pribadi harus dikorbankan (tentu dengan jalan ganti kerugian yang layak).

2) Hak Guna Usaha.

Untuk hak ini merupakan hak yang baru diciptakan dalam Undang-Undang Pokok Agraria, jadi tidak seperti hak milik yang telah dikenal sudah sejak jaman dahulu kala sebab hak guna usaha dan hak guna bangunan semula tidak dikenal oleh masyarakat kita sebab tidak ada persamaannya dalam hukum adat dan kedua hak di atas itu untuk memenuhi keperluan masyarakat moderen dewasa ini.

Yang dimaksud dengan hak guna usaha tercantum dalam pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi : "Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29 dan dipergunakan oleh perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan".

3) Hak Guna Bangunan.

Yang dimaksud dengan hak guna bangunan tercantum dalam pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi :

- a) Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- b) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu 20 tahun.

4) Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini (Pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria).

Dengan demikian hak ini merupakan hak atas tanah, baik tanah maupun bangunan yang dapat diberikan pemerintah dan juga oleh pemilik tanah, hak pakai ini tidak seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan yang dapat digunakan atau dijadikan jaminan untuk hipotik dan *credietverband* tetapi hak pakai ini dapat dijadikan jaminan untuk utang karena mempunyai nilai ekonomi juga dapat dipindah tangankan.

5) Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan berasal dari tanah negara dan tanah ulayat, hak yang bersifat sementara dan juga disebut sebagai hak lainnya. Yang dimaksud dengan hak lainnya adalah hak-hak yang tidak diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria tetapi diatur dalam peraturan perundang-undangan yang lain. Maka yang dimaksud dengan hak pengelolaan ialah hak khusus yang diberikan kepada Instansi Pemerintah pusat dan daerah, perusahaan-perusahaan negara (BUMN dan BUMD), Bank Tanah, maupun badan Hukum yang ditunjuk oleh pemerintah pusat guna menyelenggarakan usaha industrial estate, perumahan dan perusahaan pada umumnya.

Untuk pemberiannya tidak disertai dengan penentuan jangka waktu yang artinya tanah yang bersangkutan boleh

dikuasai dan digunakan terus menerus selama masih diperlukan.

4. Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Pemerintah Pusat Dan Daerah dalam Ketentuan Umum Pasal 1 angka (37) bahwa Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Dari pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa BPHTB adalah pajak yang dikenakan kepada wajib pajak baik itu wajib pajak perorangan maupun wajib pajak badan pada saat terjadi perolehan hak atas tanah, perolehan hak atas tanah dapat terjadi dalam dua hal yang pertama dengan perbuatan hukum yang kedua dengan peristiwa hukum yang mengakibatkan terjadinya perolehan hak atas tanah dan bangunan

BPHTB dipungut dan divalidasi oleh Badan pendapatan Daerah Kabupaten/Kota di mana lokasi hak atas tanah itu berada. Pembayaran BPHTB dibayarkan melalui bank persepsi yang ditunjuk oleh pemerintah dalam hal ini Badan pendapatan Daerah Kabupaten/Kota setempat setelah melewati berbagai rangkaian verifikasi data dan nilai transaksi/nilai perolehan hak atas tanah disetujui.

Besaran nilai BPHTB sebesar 5% dari nilai transaksi/nilai perolehan hak atas tanah setelah dikurangi dengan Nilai Perolehan Hak Atas Tanah Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). NPOPTKP setiap daerah dapat berbeda-beda hal ini terjadi karena NPOPTKP ditetapkan secara regional masing masing daerah yang diatur paling banyak sebesar Rp. 80.000.000 (delapan puluh juta rupiah). kecuali dalam hal perolehan hak karena waris, atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/isteri, maka Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan paling banyak Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

Hak atas tanah yang menjadi objek pajak BPHTB antara lain hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak milik atas satuan rumah susun dan hak pengelolaan.

Perolehan hak atas tanah yang dialihkan dengan cara 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 akan dikenakan pembayaran BPHTB begitu pula

dengan perolehan hak karena pemberian hak baru atau pemberian hak yang berasal dari pelepasan hak.

5. Tinjauan Umum Notaris dan Kewenangannya Sebagai Pejabat Umum

Notaris menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah orang yang mendapat kuasa dari pemerintah untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai surat perjanjian, surat wasiat, akta dan sebagainya.¹²

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris atau berdasarkan undang-undang lainnya. Pejabat Umum berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 009-014/PUU-III/2005. Bahwa Pejabat Umum merupakan terjemahan dari istilah *openbare ambttenaren* yang dimuat dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dan Pasal 1868 BW.

Openbare Ambtenaren yang diterjemahkan sebagai Pejabat Umum diartikan sebagai pejabat yang diserahi tugas untuk membuat akta autentik yang melayani kepentingan publik dan kualifikasi seperti itu diberikan kepada Notaris. Berdasarkan Pasal

¹² Departemen Pendidikan Kamus Besar Bahasa Indonesia.

1868 BW, untuk dapat membuat suatu akta autentik seseorang harus mempunyai kedudukan sebagai pejabat umum. Demikian *Openbare Ambtenaren* adalah pejabat yang mempunyai tugas yang bertalian dengan kepentingan publik, sehingga tepat jika *Openbare Ambtenaren* diartikan sebagai Pejabat Publik. Khusus berkaitan dengan *openbare ambtenaren* yang diterjemahkan sebagai Pejabat Umum diartikan sebagai pejabat yang disertai tugas untuk membuat akta autentik yang melayani kepentingan publik, dan kualifikasi seperti itu diberikan kepada Notaris.¹³

Kedudukan Notaris sebagai pejabat umum mendapat pelimpahan kewenangan oleh negara, dalam rangka pemberian pelayanan kepada masyarakat umum di bidang keperdataan, khususnya dalam penerbitan akta dan legalisasi akta. Akta adalah surat yang sengaja dibuat sebagai alat bukti tertulis, berkenaan dengan perbuatan-perbuatan hukum penghadap di bidang keperdataan. Para pihak tersebut adalah orang-perorang atau badan hukum yang memerlukan jasa notaris.

Notaris sebagai pejabat umum diberikan kewenangan untuk membuat akta autentik. Pasal 1868 BW bahwa "Suatu akta autentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat".

¹³ M. Syahrul Borman, *Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Umum Dalam Perspektif Undang-Undang Jabatan Notaris*, Jurnal Hukum dan Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Doktor Soetomo, Vol. 3 No. 1 Februari 2019, hal. 80.

Akta autentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh menduduki peranan yang sangat krusial untuk setiap hubungan hukum dalam kehidupan bermasyarakat. Berbagai hubungan kerjasama, kegiatan bisnis, kegiatan perbankan, kegiatan sosial, termasuk pula dalam bidang pertanahan yang tidak diatur secara khusus sebagai kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membutuhkan alat bukti tertulis menjadi kewenangan Notaris. Kebutuhan akan pembuktian berupa akta otentik terus meningkat sejalan dengan berkembangnya keinginan adanya kepastian hukum di berbagai lini baik dalam hubungan ekonomi maupun sosial kemasyarakatan. Melalui akta otentik dapat ditentukan secara jelas antara hak dan kewajiban para pihak, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan dapat terhindar dari sengketa.

Notaris sebagai pejabat umum, diangkat dan diberhentikan oleh Menteri untuk melaksanakan sebagian fungsi negara dalam bidang hukum perdata, meskipun notaris bukan merupakan Aparatur sipil Negara (ASN) yang menerima gaji dari Negara. Melayani kepentingan umum di bidang hukum privat seperti pembuatan akta dan tugas-tugas lainnya, yang melekat pada predikat sebagai pejabat umum dalam lingkup tugas dan kewenangan notaris.

F. Kerangka Pikir

Penelitian ini berangkat dari permasalahan hukum terkait pembebanan BPHTB terhadap PPJB. Dalam UU Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, PPJB dijadikan dasar untuk membayar BPHTB, meskipun secara hukum belum terjadi peralihan hak atas tanah.

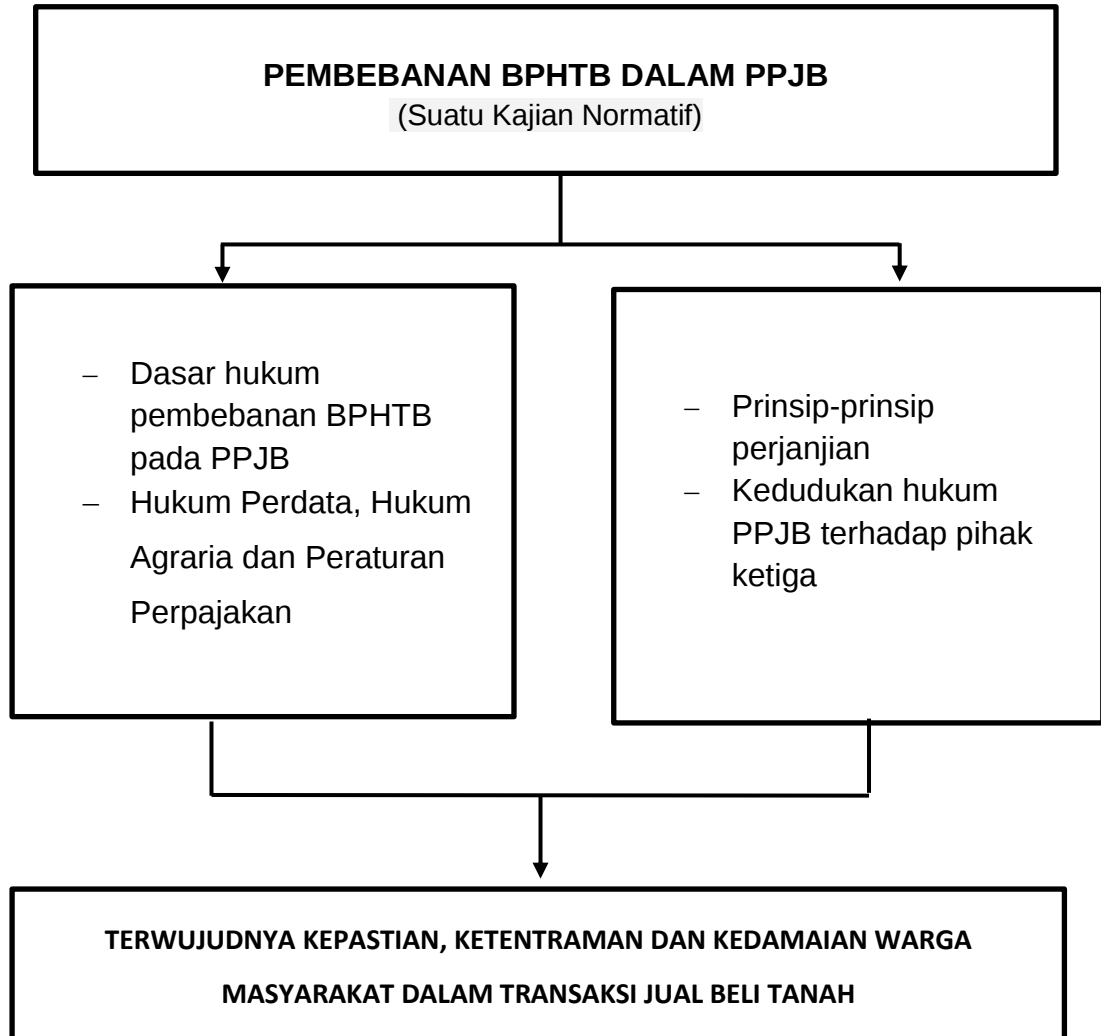
Permasalahan utama yang dianalisis dalam penelitian ini adalah:

1. Apakah PPJB dapat dibebani BPHTB, padahal belum ada peralihan hak?
2. Apakah PPJB yang telah dibebani BPHTB memiliki kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga?

Untuk menjawab pertanyaan tersebut, digunakan pendekatan yuridis normatif berdasarkan peraturan perundang-undangan dan teori hukum, khususnya teori utang pajak dan teori kepastian hukum untuk menilai saat timbulnya kewajiban membayar pajak dan untuk menguji validitas dan kekuatan hukum PPJB terhadap pihak ketiga.

Hasil penelitian diharapkan mampu memberikan gambaran tentang Kesesuaian pembebanan BPHTB pada PPJB dengan asas-asas hukum perpajakan dan prinsip legalitas dan Implikasi PPJB yang telah dibebani BPHTB terhadap pihak ketiga

Bagan Kerangka pikir



G. Definisi Operasional

1. Hak Atas Tanah adalah hak penguasaan atas tanah yang berisikan kewenangan bertindak serta kewajiban dan larangan terhadap tanah yang dikuasainya.
2. Peralihan Hak Atas Tanah adalah pemindahan hak dari satu subjek hukum ke subjek hukum lainnya.
3. Perolehan Hak Atas Tanah adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.
4. Pengikatan Jual Beli adalah akta pendahuluan yang mengikat para pihak (subjek hukum) agar tidak saling mengingkari kesepakatan yang telah ditetapkan bersama.
5. BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang selanjutnya disebut pajak.
6. Badan Pendapatan Daerah adalah merupakan unsur pelaksana penyelenggaraan pemerintah daerah di bidang pendapatan daerah yang dipimpin oleh seorang Kepala Badan dan bertanggung jawab kepada kepala daerah melalui sekretaris Daerah.
7. Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan yang menurut ketentuan undang-undang perpajakan ditentukan untuk melakukan kewajiban perpajakan.

8. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris atau berdasarkan undang-undang lainnya.

BAB II

METODE PENELITIAN

A. Tipe Penelitian

Penelitian ini menggunakan tipe penelitian hukum normatif. Menurut Piter Mahmud marzuki penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, guna menjawab isu hukum yang dihadapi.¹⁴

Penelitian hukum normatif merupakan penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan Pustaka atau data sekunder.¹⁵ Penelitian hukum normatif adalah penelitian yang dilakukan dengan pendekatan pada norma atau substansi hukum, asas hukum, teori hukum, dalil-dalil hukum dan perbandingan hukum.¹⁶

B. Jenis Penelitian dan Sumber Bahan Hukum

Penelitian yang dilakukan dalam Tesis ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang didasarkan pada penelitian kepustakaan. Penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan Pustaka yang disebut sebagai penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan.

¹⁴ Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian hukum*, Kencana Persada Jakarta, hal.35.

¹⁵ Soerjono Sukanto dan Sri Mamuji, 2003, *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 13.

¹⁶ Syahrudin Nawi, 2021, *Penelitian Hukum Normatif Versus Penelitian Hukum Empiris*, UMITOHA, Makassar, hal. 7.

Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) dan pendekatan konsep (*conceptual approach*). Pendekatan undang-undang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang ditangani,¹⁷ dan Pendekatan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum.¹⁸

C. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

1. Bahan hukum primer yaitu merupakan bahan-bahan hukum yang bersifat mengikat yaitu perundang-undangan yang berkaitan dengan Perjanjian, Peralihan Hak Atas Tanah, dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah, antara lain :
 - a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 - c) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
 - d) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

¹⁷ Muhaimin, 2020, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Mataram, hal. 93

¹⁸ Peter Mahmud Marzuki, Op.Cit., hlm. 94.

- e) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.
- f) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- g) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- h) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

2. Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan hukum yang dapat memberi penjelasan terhadap bahan-bahan hukum primer yang terdiri dari antara lain:¹⁹ Buku Buku Ilmiah, Kamus Hukum, Jurnal-Jurnal Hukum, dan Makalah-Makalah.

D. Teknik Analisis Bahan Hukum

Teknik dalam pengumpulan bahan hukum yang dilakukan dalam penelitian ini adalah studi pustaka yang merupakan suatu

¹⁹ Mukti Fajar dan Yulianto Ahmad, 2013, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, hlm.318.

metode pengumpulan data yang dilakukan melalui bahan hukum tertulis dengan menggunakan *Content Analysis*.²⁰ Teknik ini berguna untuk mendapatkan landasan teori dengan mengkaji dan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan, dokumen, laporan, arsip dan hasil penelitian lainnya baik cetak maupun elektronik yang berhubungan dengan permasalahan.

Dalam analisis bahan hukum ini dokumen atau arsip yang dianalisis disebut dengan istilah “teks”. *Content analysis* menunjukkan pada metode analisis yang integratif dan secara konseptual cenderung diarahkan untuk menemukan, mengidentifikasi, mengolah, dan menganalisis bahan hukum untuk memahami makna dan relevansinya.

²⁰ Peter Mahmud Marzuki, Op.Cit., hlm. 21.