

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Di era globalisasi, perekonomian merupakan faktor utama dalam kemajuan negara-negara di seluruh dunia, meskipun ada faktor lain yang menjadi pendukung perkembangan suatu negara akan tetapi jika suatu negara tidak didukung oleh faktor-faktor perekonomian maka negara tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai negara. Selain faktor perekonomian, terdapat faktor-faktor lain yang menjadi ujung tombak perkembangan suatu negara, ujung tombak tersebut antara lain faktor sosial, faktor politik dan faktor budaya. Akan tetapi di era globalisasi saat ini faktor perekonomian merupakan sebuah inti dari perkembangan suatu negara, baik itu bagi negara berkembang maupun negara maju.

Di dalam suatu negara, keberadaan faktor perekonomian tidak terlepas dari kegiatan perindustrian dan perdagangan karena faktor perindustrian dan perdagangan merupakan faktor pendukung perekonomian suatu negara. Apabila suatu negara tidak didukung oleh faktor perindustrian dan perdagangan maka perekonomian negara tersebut tidak akan berjalan baik atau bahkan akan berdampak pada krisis perekonomian.

Sebelum terjadinya reformasi pada tahun 1998, pemerintah selaku pengatur jalannya roda perekonomian masyarakat melakukan berbagai upaya untuk meningkatkan taraf hidup masyarakatnya. Upaya-upaya pemerintah tersebut antara lain mendirikan bank-bank pemerintah dan koperasi sebagai lembaga penghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat, akan tetapi seiring dengan berjalannya waktu terjadi

penggeseran yang menyebabkan koperasi jarang dipergunakan oleh masyarakat. Hal ini disebabkan karena masyarakat memiliki keterbatasan dalam menggunakan jasa koperasi.¹ Oleh karena besarnya risiko yang harus diemban oleh masyarakat maka sebagian besar masyarakat lebih memilih bank dalam melakukan kegiatan keuangan daripada koperasi.

Pada tahun 1998 di Indonesia terjadi reformasi sebagai akibat dari krisis ekonomi yang berakibat pada banyaknya pelaku usaha yang mengalami krisis keuangan, maka untuk mengantisipasi krisis keuangan tersebut pemerintah menyediakan kredit melalui perantara bank, baik pemberian kredit kepada masyarakat melalui bank Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau bank Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dan bank swasta.

Dalam melaksanakan kegiatan perbankan, bank menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat melalui kredit dengan menerapkan prinsip kehati-hatian. Dalam pemberian kredit, bank memberikan bunga yang ditentukan oleh Bank Indonesia sebagai bank sentral yang sesuai dengan tujuannya sebagai otoritas moneter yang independen dan mempunyai tugas untuk mencapai dan memelihara kestabilan nilai rupiah, sehingga dalam melaksanakan tugas dimaksud perlu selalu diperhatikan pedoman berupa kebijakan moneter dengan prinsip kehati-hatian, agar terwujud sistem pembayaran yang cepat dan tepat serta sistem perbankan yang sehat.² Batas bunga pemberian kredit maksimal sebesar 6,75% dari jumlah kredit³ dan dalam hal ini pemberian kredit yang disertai bunga dapat merugikan peminjam

¹ <http://www.Pengertian dan Prinsip Koperasi Perpustakaan Online Blogger Indonesia.htm>. diakses tanggal 17 September 2011, pukul 11.50 WIB.

² www.bi.go.id//Penjelasan Umum Peraturan Bank Indonesia Nomor. 1/5/PBI/1999 Tentang Kredit Likuiditas Bank Indonesia dalam Rangka Kredit Program Pada Masa Peralihan diakses tanggal 28 Juli 2011, pukul 11.50 WIB.

³ <http://www.bisnis.com/articles/bi rate tetap bank sentral perlebar batas bawah suku bunga>. diakses tanggal 28 Juli 2011, pukul 11.50 WIB.

atau debitur karena debitur harus mengembalikan uang yang dipinjamnya beserta bunga. Meskipun kredit dapat merugikan debitur akan tetapi hingga saat ini permohonan pemberian kredit yang disertai bunga tetap digemari baik oleh pelaku usaha maupun masyarakat.

Pemberian kredit oleh bank bertujuan agar pelaku usaha dapat mendorong kegiatan usahanya untuk dapat kembali pulih dan dapat menjalankan usahanya dengan lancar.⁴ Akan tetapi untuk menjamin agar pemberian kredit itu tidak disalahgunakan dan untuk menjamin keuangan negara dalam pemberian kredit tersebut disertai dengan pemberian jaminan oleh pelaku usaha kepada pemerintah melalui bank-bank pemerintah seperti bank BUMN atau bank BUMD dan bank swasta yang jaminannya tersebut dapat berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak.

Dalam pelaksanaan kredit, kredit macet sering dialami oleh bank dan dalam hal ini menyebabkan terjadinya peningkatan terhadap jumlah kredit bermasalah, meskipun angka kredit yang diajukan debitur bervariasi akan tetapi besarnya kredit macet di dunia perbankan menjabarkan bahwa posisi perbankan nasional mengalami kesulitan.⁵

Dalam pelaksanaan kredit, kredit bermasalah tidak hanya berpengaruh terhadap kesehatan bank namun di samping itu juga berpengaruh pada keamanan dana masyarakat karena dana masyarakat tersebut dihimpun oleh bank. Untuk menghindari kredit bermasalah, bank seharusnya telah melakukan analisa terhadap usaha, penghasilan serta kemampuan debitur. Apabila debitur tidak mampu menyelesaikan utangnya tepat pada waktunya kredit tersebut digolongkan dalam kredit yang diragukan sesuai perjanjian kredit serta tetap tidak

⁴ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya edisi keenam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), hlm. 1.

⁵ *Loc. Cit.*

ada pembayaran atau pelunasan dari pihak debitur, maka kredit tersebut telah digolongkan dalam kredit bermasalah.⁶

Dalam perjanjian kredit dilakukan pengikatan terlebih dahulu antara debitur selaku peminjam dan kreditur yang dalam hal ini adalah bank. Pada umumnya perjanjian pengikatan terdapat dua unsur yang hadir secara bersamaan. Unsur-unsur tersebut antara lain *schuld* dan *haftung*. *Schuld* yang mewakili kewajiban pada diri debitur untuk memenuhi kewajiban, prestasi atau utang yang ada pada dirinya tersebut dengan tanpa memerhatikan ada tidaknya harta benda miliknya yang dapat disita oleh kreditur bagi pemenuhan piutang kreditur tersebut. Atau dengan kata lain *schuld* menunjukkan adanya sisi kewajiban atau prestasi atau utang yang harus dilaksanakan, dipenuhi atau dibayar, tanpa memerhatikan ada tidaknya hak pada sisi kreditur untuk menuntut pemenuhan, pelaksanaan atau pembayaran suatu kewajiban, prestasi atau utang dari debitur. Perikatan dengan *schuld* tanpa *haftung* dalam perikatan yang lahir dari perjanjian yang dapat lahir karena tidak dipenuhinya klausa yang halal dari empat syarat lahirnya perjanjian yang ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Perikatan dengan *haftung* tanpa diikuti dengan *schuld* merupakan perjanjian perikatan yang jaminan kebendaannya dilakukan oleh pihak ketiga yang bertujuan untuk menanggung atau menjamin pemenuhan, pelaksanaan atau pembayaran suatu kewajiban yang dilakukan oleh debitur dan kreditur. Pada perikatan ini pihak ketiga telah meletakkan hak kebendaannya, yang setiap saat dapat disita dan dijual oleh kreditur untuk mengambil pelunasan terlebih dahulu atas piutang debitur apabila debitur wanprestasi terhadap perjanjiannya.⁷

⁶ Muladi, *Prinsip Kehati-hatian Dalam Kerangka Undang-undang Perbankan di Indonesia*, <http://www.hukumonline.com/2005>, diakses tanggal 28 Juli 2011, pukul 11.50 WIB.

⁷ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan Seri Hukum Harta Kekayaan hak Tanggungan*, (Jakarta: Kencana, 2005), hlm. 16.

Objek jaminan dalam perjanjian pada hakikatnya tergantung pada perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian yang dilakukan oleh dua orang atau lebih yang melakukan perikatan utang piutang dimana debitur meminjam sejumlah uang dengan memberikan jaminan berupa objek kebendaan yang dokumen-dokumen kepemilikannya diberikan kepada kreditur sebagai jaminan apabila debitur wanprestasi. Objek kebendaan yang menjadi jaminan atas utang piutang akan dieksekusi apabila debitur tidak dapat memenuhi kewajiban untuk membayar utang maka dilakukan pelelangan umum. Berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut Undang-undang Hak Tanggungan) eksekusi hak tanggungan melalui lelang merupakan salah satu penyelesaian sengketa yang digunakan sebagai pemenuhan kewajiban debitur. Apabila terdapat kelebihan dari hasil lelang eksekusi maka bank berkewajiban untuk menyerahkan sisa hasil pelelangan dikurangi biaya yang digunakan untuk pelaksanaan lelang dan utang kepada bank.⁸

Berdasarkan Pasal 5 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06 tahun 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan mengatur tentang lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang hak tanggungan melalui lelang maka hal ini yang menjadi dasar bank untuk melaksanakan eksekusi terhadap benda jaminan dengan cara pelelangan umum atas jaminan utang piutang yang telah jatuh tempo atau terhadap perjanjian kredit dengan jaminan yang tidak dapat dilanjutkan pembayaran oleh si berutang.

⁸ [http://www.google.com/jaminan sebagai dasar perjanjian/](http://www.google.com/jaminan%20sebagai%20dasar%20perjanjian/) diakses tanggal 28 Juli 2011, pukul 11.50 WIB.

Berdasarkan Pasal 8 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06 tahun 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pelaksanaan lelang harus dilaksanakan oleh pejabat lelang yang terdiri dari pejabat lelang kelas I dan pejabat lelang kelas II yang penjelasannya diatur secara tersendiri dalam peraturan Menteri Keuangan. Ketentuan mengenai Pejabat Lelang Kelas I diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06 Tahun 2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I dan ketentuan mengenai Pejabat Lelang Kelas II diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.07 Tahun 2010 tentang Pejabat Lelang Kelas II. Pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh pejabat lelang kelas I dilaksanakan oleh pegawai Departemen Keuangan yang berada di Ibukota Provinsi dan Ibukota Negara yang disediakan oleh negara. Sedangkan Pejabat lelang kelas II dilaksanakan oleh swasta yang memiliki pendidikan paling rendah Sarjana (S1) diutamakan bidang hukum atau ekonomi manajemen/akuntansi yang telah mengikuti pelatihan dari Kementerian Keuangan dan telah lulus untuk menjadi pejabat lelang. Berdasarkan Pasal 17 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.07 Tahun 2010 tentang Pejabat Lelang Kelas II, pejabat lelang kelas II berkedudukan di kabupaten atau kota yang tidak disediakan oleh negara dan dalam melakukan usahanya pejabat lelang kelas II tidak dibiayai oleh negara dan dilakukan secara mandiri oleh masing-masing.

Lelang eksekusi hak tanggungan merupakan salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang dilakukan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (yang selanjutnya disebut dengan KPKNL) dan dalam peralihan hak tanah tersebut dikenakan pungutan pajak.

Permohonan lelang objek jaminan hak tanggungan melalui lelang eksekusi dilakukan oleh pemegang hak tanggungan yang dalam hal ini kreditur dan pembeli sebagai pemenang lelang akan dikenakan pajak yang ditentukan Undang-undang.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (yang selanjutnya disebut dengan BPHTB) merupakan salah satu jenis pajak yang dikenakan terhadap perolehan hak atas tanah dan bangunan, hal ini disebabkan karena BPHTB adalah suatu perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang merupakan suatu perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.⁹

Berdasarkan Pasal 2 Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (yang selanjutnya disebut dengan Undang-undang PDRD) pelaksanaan pemungutan pajak terhadap Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dilaksanakan sepenuhnya oleh pemerintah daerah dan dijadikan sebagai pajak daerah.

Sesuai dengan amanat Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, diharapkan dalam hal penganggaran Pendapatan Asli Daerah bersumber dari pajak daerah dan retribusi daerah. Pengenaan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) yang dikelola oleh pemerintah daerah diharapkan menjadi salah satu sumber pembiayaan penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan daerah untuk meningkatkan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.¹⁰

Ketentuan ini dimaksud untuk memberikan keleluasaan kepada pemerintah daerah dalam mengantisipasi situasi dan kondisi serta

⁹ Anastasia Diana, Lilis Setiawati, *Perpajakan Indonesia Konsep, Aplikasi dan Penuntun Praktis*, (Yogyakarta: CV. Andi Offset, 2010), hlm. 715.

¹⁰ *Loc. Cit.*

perkembangan perekonomian daerah pada masa mendatang yang mengakibatkan perkembangan potensi pajak yang dapat dimanfaatkan pemerintah daerah untuk mengembangkan potensi yang terdapat di daerah tersebut secara maksimal.

BPHTB sebagai salah satu jenis pemungutan pajak daerah merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang berpotensi menunjang Anggaran Pembelanjaan Belanja Daerah (APBD). Dengan adanya pemungutan BPHTB yang pada awalnya merupakan pajak pusat dan menjadi pajak daerah diharapkan dapat meningkatkan pendapatan daerah asli itu sendiri.

Berdasarkan Pasal 85 Undang-undang PDRD, prinsip-prinsip yang dianut dalam pengenaan BPHTB terjadi pemindahan hak 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.

Berdasarkan pada angka 8 (delapan) tentang penunjukan pembeli dalam lelang inilah yang menjadi dasar pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terhadap objek lelang dilakukan.

Menurut Pasal 1 Ketentuan Umum Undang-undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kota Besar dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur, Jawa Tengah, Jawa Barat dan Daerah Istimewa Yogyakarta menyebutkan bahwa Kota Semarang ditetapkan sebagai Kota Besar dalam lingkungan propinsi Jawa Tengah dan pada Pasal 4 menentukan bahwa Kota Semarang mempunyai kewajiban untuk melakukan urusan pemerintahan umum yang salah satunya adalah yang mempunyai kewenangan untuk membentuk panitia *anselah* pajak penghasilan, kekayaan dan personil (*medebewind*) serta menentukan Peraturan-peraturan sebagai peraturan yang mengatur tentang kota tersebut.

Kota Semarang yang merupakan wilayah perkotaan mempunyai kemampuan untuk menentukan peraturan yang mengatur masyarakatnya dan mempunyai kewajiban untuk mengatur tentang pajak daerah dan retribusi daerah maka berdasarkan ketentuan tersebut pemerintah daerah Kota Semarang membentuk Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut dengan Perda Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011 tentang BPHTB).

Berdasarkan Pasal 5 ayat (7) Perda Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011 tentang BPHTB ditentukan mengenai besarnya nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak BPHTB ditetapkan sebesar Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak dengan pengecualian yang ditentukan dalam Pasal 5 ayat (8) apabila 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/istri, nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak BPHTB ditetapkan sebesar Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dan untuk mengetahui Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP) diperoleh dari hasil pengurangan nilai perolehan objek pajak yang dikurangi nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak. Pengenaan tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan adalah sebesar 5% (lima persen) dari Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) hal ini disebabkan karena Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) merupakan salah satu instrumen yang dalam keadaan tertentu dipergunakan sebagai dasar pengenaan BPHTB.

Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada Pasal 5 ayat (2) Perda Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011 tentang BPHTB, terjadi dalam hal:

1. jual beli adalah harga transaksi;
2. tukar menukar adalah nilai pasar;
3. hibah adalah nilai pasar;
4. hibah wasiat adalah nilai pasar;
5. waris adalah nilai pasar;
6. pemasukan dalam peseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
7. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
8. peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
9. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
10. pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar;

11. penggabungan usaha adalah nilai pasar;
12. peleburan usaha adalah nilai pasar;
13. pemekaran usaha adalah nilai pasar;
14. hadiah adalah nilai pasar; dan/atau
15. penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.

Dalam hal Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) tidak diketahui atau lebih rendah dari pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), maka yang dipergunakan adalah pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada tahun terjadinya perolehan hak. Menghitung besaran pajak yang terutang dihitung dengan cara mengalikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dengan Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan sebesar 5% (lima persen) Pajak Bumi dan Bangunan setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP).

Objek lelang dikenakan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan serta dalam pelaksanaan lelang penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang yang menentukan pemenang lelang sejak tanggal penunjukan pemenang lelang tersebut diputuskan.¹¹

Pemungutan BPHTB terhadap objek lelang di Kota Semarang bukan hal yang sederhana, karena implementasi menyangkut dimensi interplasi, organisasi, dan dukungan sumber daya yang ada karena dasar pengenaan pajak BPHTB melalui objek tanah yang dilelang dengan cara pelelangan umum yang harus

¹¹ <http://www.google.com//bphtb.sebagai.pajak.daerah.org.htm> diakses tanggal 18 Agustus 2011, pukul 11.50 WIB.

sesuai harga pasar dan menghasilkan harga transaksi berdasarkan putusan lelang yang tercantum dalam Risalah Lelang.¹²

Pelaksanaan lelang objek jaminan tak tanggungan yang dilakukan oleh bank BUMN atau bank BUMD dan/atau bank swasta, termasuk dalam hal ini dilaksanakan oleh Bank Mandiri sebagai salah satu bank yang melaksanakan eksekusi terhadap barang yang menjadi jaminan utang atas piutang debitur apabila debitur tidak mampu untuk melakukan pemenuhan utangnya.

Pelaksanaan eksekusi terhadap benda jaminan melalui pelelangan umum yang dilakukan sebagai pemenuhan utang yang dilakukan debitur terhadap bank sebagai kreditur akan dikenakan pajak. Pengenaan pajak terhadap objek lelang dikenakan atas dasar Bank Mandiri merupakan Badan Usaha Milik Negara yang memiliki fungsi bank pada umumnya, yaitu menghimpun dana dari masyarakat dan mengalokasikannya kembali kepada masyarakat melalui kredit, hal ini berdasarkan pada Pasal 1 ayat (4) Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan apabila debitur wanprestasi maka objek jaminan kredit dilaksanakan lelang sebagai salah satu pemenuhan terhadap utang kredit yang diberikan oleh bank.

Perseroan Terbatas Bank Mandiri (Persero) Tbk yang disingkat dengan PT. Bank Mandiri (Persero) Terbuka (yang selanjutnya disebut dengan Bank Mandiri) didirikan pada 2 Oktober 1998, dalam hal ini merupakan bagian dari program restrukturisasi perbankan yang dilaksanakan oleh pemerintah Indonesia melalui akuisisi terhadap 4 (empat) bank pemerintah, yaitu Bank Bumi Daya, Bank Dagang Negara, Bank Exim dan Bapindo yang dilebur menjadi Bank

¹² http://google.com//bea_Perolehan_Hak_atas_Tanah_dan_Bangunan_Klinik-Pajak.com.htm diakses tanggal 20 Agustus 2011, pukul 11.50 WIB.

Mandiri bertujuan Menjadi Lembaga Keuangan Indonesia yang paling dikagumi dan selalu progresif.¹³

Bank Mandiri adalah salah satu perusahaan lembaga keuangan yang fungsi utamanya menghimpun dana dan menyalurkan dana masyarakat.¹⁴ Dalam pelaksanaan kredit Bank Mandiri para debitur harus menyertakan jaminan, hal ini dimaksudkan untuk mengantisipasi apabila debitur wanprestasi atau tidak sanggup untuk melakukan pelunasan terhadap kreditnya maka jaminan tersebut dijadikan pelunasan untuk utang-utangnya.

Dalam melaksanakan kegiatan perkreditan, Bank Mandiri sebagai kreditur mempunyai peran memberikan kredit kepada debitur, kegiatan perkreditan merupakan proses pembentukan *asset bank*. Kredit merupakan *risk asset* bagi bank karena bank dikuasai oleh pihak luar bank yaitu para debitur.¹⁵

Berdasarkan latar belakang tersebut, ditinjau dari sudut pandang yuridis yang dihubungkan dengan peraturan-peraturan yang berlaku serta melihat kenyataan yang terjadi di lapangan mengenai pemungutan pajak terhadap objek lelang eksekusi hak tanggungan serta bagaimana proses pelaksanaan pemungutan pajak tersebut sesuai yang diamanatkan dalam Perda Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011 tentang BPHTB, maka dilakukan penelitian lebih lanjut dengan judul “Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan menurut Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Studi Kasus Bank Mandiri di Semarang)”.

¹³ <http://www.bankmandiri.co.id/company/profile/> diakses tanggal 28 Juli 2011, pukul 11.50 WIB.

¹⁴ Rachmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2001), hlm. 2.

¹⁵ Mohammad Tjoekam, *Perkreditan Bisnis Inti Bank Komersial*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1999), hlm. 3.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana Pelaksanaan Lelang pada KPKNL terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di Bank Mandiri Cabang Semarang?
2. Bagaimana Pelaksanaan Pemungutan BPHTB terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada KPKNL Semarang menurut Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan?

C. Tujuan Penelitian

Bertitik tolak pada permasalahan yang telah diuraikan di atas, maka tujuan secara umum yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui mengenai pelaksanaan lelang pada KPKNL terhadap lelang eksekusi hak tanggungan pada bank Mandiri Cabang Semarang.
2. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan pemungutan BPHTB terhadap lelang eksekusi hak tanggungan menurut Perda Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis.

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat menambah wawasan dan kajian dalam terutama bagi perkembangan ilmu pengetahuan hukum dan memberikan sumbangan yang berarti bagi kajian kritis khususnya

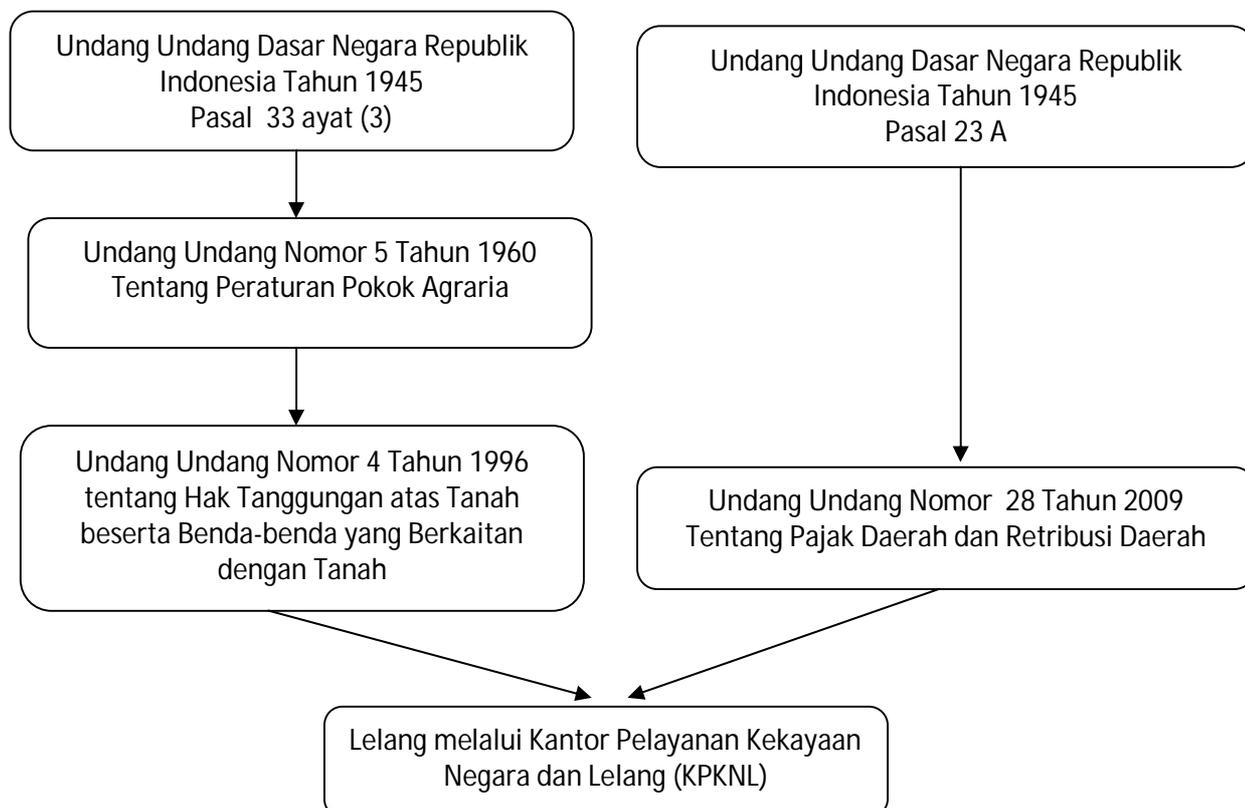
di bidang lelang eksekusi hak tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan Bank Mandiri di Semarang khususnya mengenai pemungutan BPHTB terhadap objek lelang eksekusi hak tanggungan dalam ruang lingkup hukum pajak.

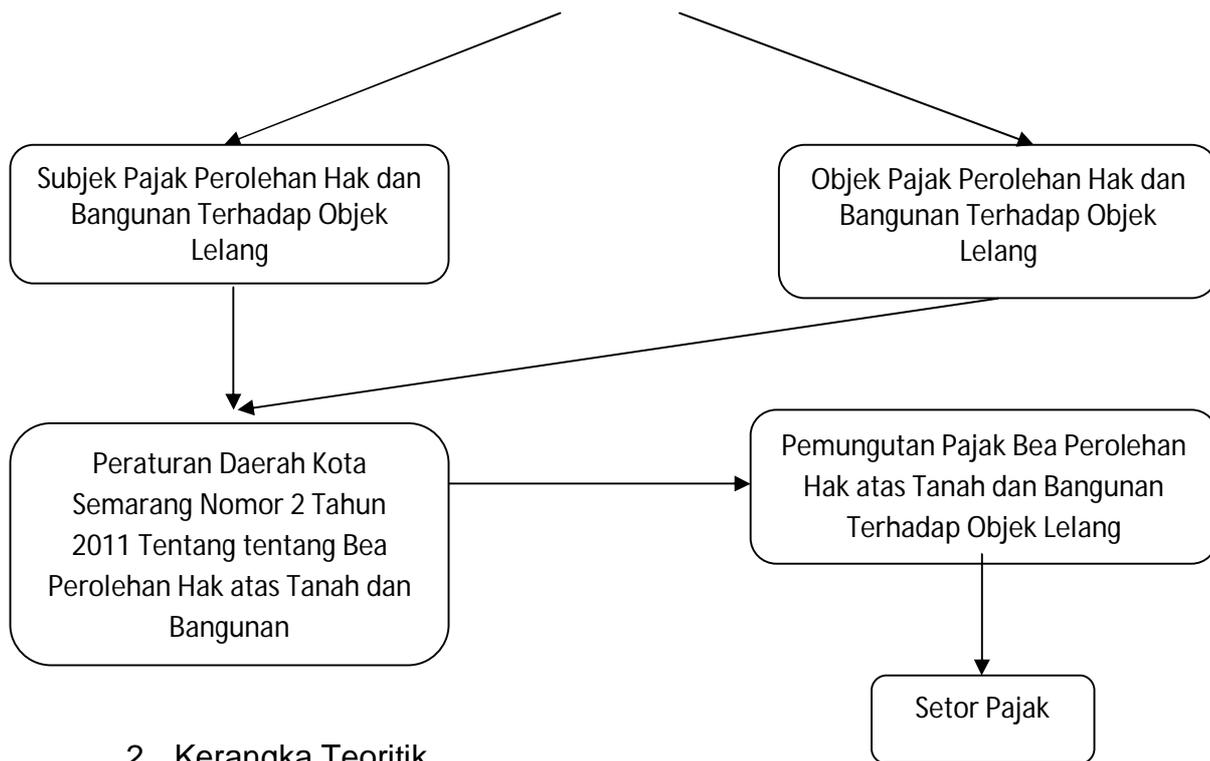
2. Manfaat Praktis

- a. Untuk memberikan masukan kepada KPKNL mengenai pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan agar dapat memperhatikan peran risalah lelang sebagai akta otentik khususnya dalam pelaksanaan lelang pada bank Mandiri Cabang Semarang.
- b. Memperlihatkan peran penting KPKNL di bidang pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan
- c. Untuk memberikan masukan kepada Pemerintah Daerah mengenai hasil penelitian ini sebagai bahan pertimbangan dalam mengambil kebijakan dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB terhadap lelang eksekusi hak tanggungan menurut Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- d. Untuk memberikan masukan kepada masyarakat dan kepada para pihak yang berkepentingan tentang pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan agar yang dapat memberikan kepastian hukum bagi penawar lelang/pembeli dan arti penting pemungutan BPHTB dalam penentuan pemenang lelang di bidang lelang eksekusi hak tanggungan.
- e. Bagi peneliti sendiri hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan tentang pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dan pemungutan pajak lelang eksekusi hak tanggungan khususnya mengenai pajak BPHTB terhadap lelang eksekusi hak tanggungan.

E. Kerangka Pemikiran

1. Kerangka Konseptual





2. Kerangka Teoritik

a. Pengertian Pajak

Menurut Rochmat Soemitro, pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan Undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbul (kontraprestasi), yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.¹⁶

Menurut Bambang Waluyo, pajak adalah pemungutan yang bersifat wajib dan merupakan suatu keharusan peranan terhadap suatu tertentu yang diisyaratkan oleh hukum/Undang-undang yang dapat dipaksakan untuk melakukan kewajiban secara baik.¹⁷

b. Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah

¹⁶ Rochmat Soemitro, *Dasar-dasar Hukum Pajak dan Pajak Pendapatan*, (Bandung: Eresco, 1990), hlm. 5.

¹⁷ Bambang Waluyo, *Pemeriksaan dan Peradilan Dibidang Perpajakan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1991), hlm. 5.

dan/atau bangunan yang selanjutnya disebut pajak.¹⁸ Pajak dalam hal ini merupakan iuran rakyat kepada negara yang dapat dipaksakan tanpa balas jasa langsung yang bisa digunakan untuk pembiayaan pembangunan nasional.¹⁹

BPHTB merupakan suatu perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah suatu perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.²⁰

c. Subjek dan Objek BPHTB

Menurut Mardiasmo, subjek pajak BPHTB adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi wajib pajak BPHTB menurut Undang-undang BPHTB.²¹

Menurut Waluyo subjek pajak atas BPHTB adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Oleh karena itu, subjek pajak dibebani kewajiban membayar pajak menjadi wajib pajak menurut Undang-undang BPHTB.²²

Didalam hak atas tanah dan/atau bangunan terdapat beberapa objek yang dikenakan pemungutan BPHTB. Objek-objek tersebut antara lain:

¹⁸ Anastasia Diana, Lilis Setiawati, *Op.Cit.*

¹⁹ Rochmat Soemitro, *Asas dan Dasar Perpajakan I*, (Bandung:PT Eresco, 1998), sebagaimana dikutip kembali oleh Y. Sri Pudyatmoko, *Hukum Pajak Edisi Revisi*, (Yogyakarta: CV. Andi Offset 2005), hlm 8.

²⁰ Anastasia Diana, Lilis Setiawati, *Op Cit.*

²¹ Mardiasmo, Mardiasmo, *Perpajakan edisi Revisi*, (Yogyakarta, CV, Andi Offset, 2006), hlm. 323.

²² Bambang Waluyo, *Op.Cit*, hlm. 161.

- 1) Objek Tanah dan Bangunan yang berupa Hak Milik (hak turun temurun, terkuat, dan tepenuh yang dapat dimiliki orang pribadi atau badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah);
- 2) Objek Tanah dan Bangunan yang berupa Hak Guna Usaha/HGU yaitu hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana yang ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku;
- 3) Objek Tanah dan Bangunan yang berupa Hak Guna Bangunan/HGB, yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu yang ditetapkan oleh Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria;
- 4) Objek Tanah dan Bangunan yang berupa Hak Pakai, yaitu hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pejabat yang berwenang atau dalam perjanjian dengan pemilik tanah, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- 5) Objek Tanah dan Bangunan yang berupa Hak milik atas satuan rumah susun, yaitu hak milik atas satuan yang bersifat perorangan dan terpisah. Hak milik atas satuan rumah susun juga meliputi hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang semuanya

merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan;

- 6) Objek Tanah dan Bangunan yang berupa Hak Pengelolaan, yaitu hak menguasai dari negara yang kewenangannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang hak, antara lain berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugas, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan/atau kerja sama dengan pihak ketiga.²³

Dimaksud dengan perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi dan/atau badan.

Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan meliputi:

- 1) Pemindehan hak karena:
 - a) Jual beli;
 - b) Tukar menukar;
 - c) Hibah;
 - d) Hibah wasiat (penetapan wasiat mengenai pemberian hak atas tanah dan/atau bangunan dari orang pribadi yang berupa penetapan yang khusus mengenai pemberian hak atas tanah kepada orang pribadi dan/atau badan hukum tertentu, yang berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia);
 - e) Warisan;

²³ *Ibid*, hlm. 449.

- f) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya yang berupa pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dari orang pribadi atau badan kepada perseroan terbatas atau badan hukum lainnya sebagai penyertaan modal pada perseroan terbatas atau badan hukum lainnya atau biasa disebut dengan *inbreng*);
 - g) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan atau pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak bersama;
 - h) Penunjukan pembeli dengan lelang dengan penetapan pemenang lelang oleh pejabat lelang sebagaimana tercantum dengan risalah lelang;
 - i) Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - j) Penggabungan usaha;
 - k) Peleburan usaha;
 - l) Pemekaran usaha;
 - m) Hadiah atau suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan hukum kepada pemegang hadiah, dalam hal ini akta yang dibuat adalah akta hibah.
- 2) Perolehan hak baru karena:
- a) Perolehan hak baru yang merupakan kelanjutan pelepasan hak yang berupa pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak;

- b) Perolehan hak baru diluar pelepasan hak yang berupa pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.²⁴

d. Pengertian Perjanjian

Ketentuan mengenai perjanjian diatur dalam Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang terdapat pada Pasal 1313, bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Perikatan yang lahir karena perjanjian yang mengikat yaitu menimbulkan kewajiban dan hak dari adanya perikatan tersebut dapat dipaksakan secara hukum.²⁵

Suatu perjanjian dapat mempunyai sifat mengikat kepada para pihak perjanjian dan harus memenuhi syarat-syarat sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu:

- 1) Adanya kata sepakat;
- 2) Adanya kecakapan;
- 3) Hal Tertentu tentang objek dari perjanjian ini;
- 4) Suatu sebab yang halal/mempunyai tujuan yang baik.

Syarat sepakat yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perjanjian disebut syarat subjektif, karena menyangkut subjeknya atau para pihak yang mengadakan dan atau membuat suatu perjanjian, sedangkan suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal disebut syarat objektif, karena mengenai perjanjian itu sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan.

²⁴ *Ibid*, hlm. 451.

²⁵ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermassa, 1979), hlm. 45.

Suatu perjanjian tidak hanya mengikat masing-masing pihak, akan tetapi perjanjian tersebut dapat menjadi alat bukti yang dapat digunakan apabila suatu saat terjadi permasalahan. Selain itu dalam suatu perjanjian yang mengikat masing-masing pihak terdapat hak dan kewajiban, dan dalam melakukan perjanjian tersebut digunakan suatu jaminan yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari perjanjian tersebut.

Dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan harus dituangkan dalam suatu akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Dalam hal ini pejabat yang berwenang adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dalam praktek perbankan, pembebanan suatu jaminan terhadap perjanjian antara pihak antara debitur atau penerima kuasa debitur dengan kreditur sebagai penerima pembebanan hak tanggungan merupakan suatu keharusan yang tertuang dalam perjanjian pokok ada saat terjadinya kesepakatan yang terdapat pada perjanjian kredit yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang berisi pemberian hak tanggungan kepada kreditur tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya.

Perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Berdasarkan Undang-undang Hak Tanggungan, Objek yang dapat dibebani hak tanggungan adalah:

- 1) Hak Milik;
- 2) Hak Guna Usaha;
- 3) Hak Guna Bangunan.

Fungsi yuridis pengikatan benda sebagai objek hak tanggungan dalam akta pembebanan hak tanggungan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam perjanjian kredit, sehingga unsur-unsur dalam perjanjian kredit pada bank, tidak terlepas dari para pihak, yaitu:

- 1) Pihak bank sebagai kreditur;
- 2) Pihak nasabah sebagai debitur;
- 3) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pembuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT);
- 4) Kantor Pertanahan sebagai instansi pemerintah yang menerima pendaftaran hak tanggungan atas tanah.

e. Pengertian Hak Tanggungan

Berdasarkan Undang-undang Hak Tanggungan didefinisikan bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan piutang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada

kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Dalam arti, bahwa apabila debitur cidera janji (wanprestasi) maka kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum dan kreditur tersebut mempunyai hak untuk mendahului kreditur-kreditur yang lain.²⁶

f. Pengertian Lelang

Dalam pelaksanaan lelang yang dimaksud dalam *Vendu Reglement* itu adalah suatu penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran secara lisan dan naik-naik untuk memperoleh harga yang semakin meningkat atau dengan penawaran harga yang semakin menurun dan/atau dengan penawaran harga secara tertutup dan tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan para calon peminat/pembeli lelang yang dipimpin oleh pejabat lelang.²⁷

Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun melalui media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan dan/atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat.²⁸

F. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Hal ini disebabkan karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten.

²⁶ Purwahid Patrik-Kashadi, *Hukum Jaminan*, (Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2009), hlm. 61.

²⁷ Sutarjo, *Pelelangan Dalam Rangka Eksekusi Oleh Pengadilan Negeri Dan PUPN, Serta Aspek-Aspek Hukum Yang Timbul Dalam Praktek*, Makalah Penyuluhan Lelang, Medan, 1995, hlm. 22.

²⁸ [http://google.com/perkembangan dunia perbankan dan lembaga-lembaga jaminan](http://google.com/perkembangan_dunia_perbankan_dan_lembaga-lembaga_jaminan). Diakses tanggal 8 Juni 2011, pukul 11.50 WIB.

Melalui proses penelitian tersebut diadakan analisis dan kontruksi terhadap data yang dikumpulkan dan diolah.²⁹ Metodologi adalah suatu hal yang sangat penting bagi penelitian dan dapat dikatakan bahwa metodologi merupakan unsur mutlak yang harus ada dalam kegiatan penelitian, untuk itu dalam suatu penelitian, peneliti perlu menggunakan metode yang tepat karena ada tidaknya suatu karya ilmiah tergantung pada metode yang digunakan.³⁰

Agar penelitian ini memperoleh hasil yang dapat dipertanggung jawabkan, maka dalam penelitian ini diperlukan suatu metode yang tepat sebagai pedoman dan arah dalam mempelajari obyek yang diteliti, sehingga penelitian akan berjalan dengan baik serta sesuai dengan rencana yang telah di tetapkan. Oleh karena itu dalam penulisan tesis ini, menggunakan metode penulisan sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris. Yuridis empiris adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang mempola.³¹

Pendekatan secara yuridis dalam penelitian ini adalah pendekatan dari segi peraturan perundang-undangan dan norma-norma hukum sesuai dengan permasalahan yang ada, sedangkan pendekatan empiris adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan dengan cara terjun langsung ke obyek penelitian.

²⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Press, 1990), hlm. 1.

³⁰ Murseh Mursanef, *Pedoman Pembuatan Skripsi*, (Jakarta: Haji Masagung, 1981), hlm. 31.

³¹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia Press, 1984), hlm. 51.

Dengan demikian metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini terutama adalah pendekatan yuridis empiris mengingat permasalahan yang diteliti dan dikaji adalah pelaksanaan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terhadap lelang eksekusi hak tanggungan menurut Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Studi Kasus Bank Mandiri di Semarang).

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi Penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah merupakan tipe penelitian deskriptif analitis, maksudnya penelitian ini pada umumnya bertujuan mendeskripsikan secara sistematis, faktual, dan akurat tentang pelaksanaan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terhadap lelang eksekusi hak tanggungan menurut Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Studi Kasus Bank Mandiri di Semarang). Bersifat deskriptif karena hasil yang diperoleh dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai pelaksanaan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terhadap lelang eksekusi hak tanggungan menurut Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Studi Kasus Bank Mandiri di Semarang).

3. Sumber dan Jenis Data

Secara umum jenis data yang diperlukan dalam penulisan ini meliputi data primer dan data sekunder, yaitu:

a. Data primer

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari hasil pengamatan, berupa hasil dari wawancara atau *interview* baik secara langsung maupun secara tidak langsung terhadap informan dan menghimpun data dengan melakukan penelaahan bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier.³² Wawancara dilakukan secara terstruktur dan teratur sehingga diperoleh data yang valid serta bisa dipertanggung jawabkan oleh peneliti.

b. Data sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperlukan untuk melengkapi data primer, data sekunder terdiri dari:³³

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mengikat. Bahan hukum primer antara lain:

- a) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 dan amandemennya;
- b) Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
- c) Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria;
- d) Undang-undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3262) sebagaimana telah diubah menjadi Undang-undang Nomor 16 Tahun 2009 (Lembar Negara Republik

³² Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Press, 1995), hlm. 39.

³³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op Cit*, hlm. 12.

Indonesia Tahun 2009 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4999);

- e) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
- f) Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;
- g) Undang-undang Nomor 33 tahun 2004 tentang pertimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah;
- h) Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD);
- i) Peraturan Pelaksanaan Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 sebagaimana telah berubah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3);
- j) Instruksi Lelang (*Vendu Instructie, Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1930:85);
- k) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 114 tahun 2000 tentang pencabutan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 1997, tentang Pembagian Hasil Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah;
- l) Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 186/PMK.07/2010 dan Nomor 53 Tahun 2010 Tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagai pajak daerah.

- m) Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 519/KMK.04/2000 tentang Pembagian Hasil Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah daerah;
 - n) Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
 - o) Peraturan Walikota Semarang Nomor 2 Tahun 2011 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- 2) Bahan Hukum Sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder terdiri dari buku atau literatur, jurnal ilmiah, makalah, artikel (situs internet) dan diktat kuliah (*hand out*) yang berkaitan dengan materi penulisan.
- 3) Bahan Hukum Tersier yang sifatnya melengkapi dan mendukung sehingga dapat memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap kedua bahan hukum tersebut di atas dalam hal ini adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Hukum, ensiklopedia hukum.
- c. Data tertier adalah bahan pendukung di luar bidang hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang meliputi kamus ensiklopedia, kamus bahasa Indonesia atau jurnal-jurnal yang berkaitan dengan permasalahan pelaksanaan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terhadap objek lelang menurut peraturan daerah Kota Semarang Nomor 2

Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Studi Kasus PT. Bank Mandiri Persero di Semarang).

4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara:

a. Wawancara

Wawancara yang digunakan adalah wawancara yang terstruktur, yaitu dengan menggunakan atau mempersiapkan daftar pertanyaan atau daftar isian sebagai pedoman dalam melakukan wawancara. Wawancara adalah cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya secara langsung kepada informan penelitian yang diwawancarai. Informan dalam penelitian adalah orang yang memberi informasi tentang data yang diperlukan oleh peneliti berkaitan dengan penelitian yang sedang dilaksanakannya.³⁴

Adapun pihak yang akan diwawancarai untuk memperoleh data dalam penulisan tesis ini adalah masyarakat sebagai pemenang lelang yang melakukan peralihan hak atas tanah dan atau bangunan terhadap objek lelang eksekusi hak tanggungan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang, dan Pejabat Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD) Kota Semarang.

Dalam penelitian ini terdapat beberapa pertimbangan untuk menentukan informan penelitian sebagai sumber informasi. Adapun pertimbangan dalam penentuan informan adalah:

- 1) Keakuratan dan validitas informasi yang diperoleh.

Berdasarkan hal ini maka jumlah informan penelitian sangat

³⁴ Muhammad Idrus, *Metode Penelitian Ilmu-ilmu sosial*, (Yogyakarta: UII Press, 2007), hlm. 32.

tergantung pada hasil yang dikehendaki. Yang dijadikan informan penelitian adalah orang-orang yang berhubungan langsung serta benar-benar mengetahui dan menguasai masalah yang diteliti.

2) Jumlah informan penelitian sangat tergantung pada pencapaian tujuan penelitian.

3) Peneliti diberi kewenangan dalam menentukan siapa saja yang menjadi informan penelitian, tidak terpengaruh oleh jabatan seseorang.

b. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan, dilakukan dengan tujuan untuk mendapatkan teori-teori hukum, azas-azas hukum, pemikiran konseptual serta penelitian-penelitian terdahulu yang berkaitan dengan kajian penelitian ini, yaitu dapat berupa peraturan perundang-undangan, literatur, karya tulis ilmiah, dan lain sebagainya.

5. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian tesis ini adalah analisis data kualitatif yang berupa uraian-uraian data yang dihimpun dalam kalimat terstruktur dan kemudian dihubungkan secara sistematis untuk menarik kesimpulan guna menjawab permasalahan dalam tesis.³⁵

Semua data yang diperoleh disusun secara sistematis, diolah dan diteliti serta dievaluasi. Kemudian data dikelompokkan atas data yang sejenis, untuk kepentingan analisis, sedangkan evaluasi dan penafsiran dilakukan secara kualitatif yang dicatat satu persatu untuk dinilai kemungkinan persamaan jawaban, oleh karena itu data yang telah dikumpulkan kemudian diolah, dianalisis secara kualitatif dan diterjemahkan secara logis sistematis

³⁵ *Ibid*, hlm 32.

untuk selanjutnya ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode pendekatan deduktif. Kesimpulan adalah merupakan jawaban khusus atas permasalahan yang diteliti, sehingga diharapkan akan memberikan solusi atas permasalahan dalam penelitian.

Proses analisis data dimulai dengan pengumpulan data yang tersedia dari berbagai sumber, baik data primer maupun data sekunder. Terhadap data yang terkumpul dilakukan analisis, yaitu penelaahan data yang dilakukan lebih rinci dan mendalam yang difokuskan pada domain-domain tertentu yang sangat berguna dalam upaya mendeskripsikan atau menjelaskan fenomena-fenomena yang terjadi pada sasaran penelitian. Sedangkan untuk data yang hasilnya berwujud atau kuantitatif akan dituangkan dalam bentuk tabel. Kemudian analisis dilanjutkan secara kualitatif yaitu data yang diperoleh disusun secara sistematis, logis dan disajikan dalam bentuk uraian konsep dengan tujuan untuk mendapatkan suatu jawaban serta kesimpulan dari permasalahan yang diteliti.

Cara untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian menggunakan metode induktif, yaitu suatu cara penelitian yang berangkat dari fakta-fakta yang ditemukan di lapangan kemudian dianalisis dengan konsep-konsep teori yang digunakan dalam penelitian.³⁶

³⁶ Sudarwan Denim, *Menjadi Peneliti Kualitatif*, (Bandung: Pustaka Setia, 2002), hlm. 62.