

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Tanah merupakan hal yang penting bagi setiap negara, termasuk Indonesia, karena merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan mempunyai hubungan dengan manusia untuk memenuhi kebutuhan atau kelangsungan hidup, baik secara individu maupun kelompok dengan hak dan kewajiban pribadi.¹ Sebagaimana dinyatakan dalam sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) yaitu atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat 3 UUD RI 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1 UUPA, bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Pasal 33 ayat 3 UUD RI 1945 merupakan landasan konstitusional bagi pembentukan UUPA maka ini merupakan komitmen bahwa pengelolaan dan pemanfaatan tanah, air dan udara harus didasarkan pada prinsip-prinsip keadilan dan kemakmuran untuk pembangunan masyarakat yang adil dan makmur.

Dalam rangka mencapai kepastian hukum mengenai tanah, kepemilikan tanah merupakan salah satu hak atas tanah yang dijelaskan oleh UUPA. Kepemilikan ini dimungkinkan memperoleh atau mendapatkan hak atas tanah yang tidak bersifat absolut. Artinya dalam penggunaan tanah harus seimbang antara

¹ Baharudin, "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Proses Jual Beli Tanah", *Keadilan Progresif*, Volume 5 No. 1, Universitas Bandar Lampung, Bandar Lampung, 2014, h.88.

kepentingan pribadi dan kepentingan umum, tidak boleh merugikan orang lain.² Mengenai kepemilikan tanah dapat diperoleh dengan beberapa cara, salah satunya dapat dicapai melalui proses pembelian tanah dan didaftarkan. Dalam hal pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 UUPA, dijelaskan dalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA mengenai ketentuannya tersebut merupakan pelaksanaan dari Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 dan di pertegas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (yang selanjutnya disebut PP 24/1997). Mengenai hal tersebut dalam kaitannya dengan peralihan hak dan harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang.

Kepastian hukum yang dimaksud disini adalah kepastian hukum yang terkait dengan data fisik dan data kepemilikan tanah yang sah. Oleh karena itu, kepastian hukum mencakup kepastian orang perseorangan atau badan hukum yang menjadi pemegang hak dan kepastian mengenai letak, batas-batasnya serta luas bidang tanah yang disebut juga kepastian menguasai objek hak. Pendaftaran tanah dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN). Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga informal yang bertanggung jawab di bidang pertanahan. mengenai unit kerja BPN di wilayah Kabupaten atau Kota. Subjek hukum yang mendaftarkan hak-hak dasar dan menyelenggarakan pendaftaran tanah umum akan dibantu dalam pelaksanaan tugasnya oleh PPAT, yang merupakan pejabat umum berwenang membuat sertifikat tanah. PPAT sebagai pejabat umum yang diberi wewenang oleh negara untuk membuat akta-akta dalam peralihan hak

² Urip Santoso, "Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Perusahaan Perusahaan Swasta", *Jurnal Perspektif*, Volume XV No. 3, 2010, h. 321.

atas tanah, akta pembebanan serta surat kuasa pembebanan hak tanggungan, juga bertugas membantu Kepala Kantor Pertanahan Nasional dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta tertentu sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan atau bangunan yang akan dijadikan dasar bagi bukti pendaftaran tanah.³ Berdasarkan hal tersebut peran PPAT dalam melayani masyarakat adalah melaksanakan permohonan-permohonan dalam pembuatan akta-akta tanah tertentu sesuai yang diatur dalam Peraturan Pendaftaran Tanah dan Peraturan Jabatan PPAT dan berdasarkan permohonan-permohonan tersebut, PPAT harus mengambil keputusan untuk menolak atau mengizinkan permohonan yang bersangkutan.⁴

Mengetahui pembatasan perbuatan hukum tertentu terkait dengan pembentukan akta-akta yang menjadi kewenangan PPAT, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 95 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 juncto Pasal 2 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa perbuatan hukum tersebut mengenai:

1. Jual Beli
2. Tukar-Menukar
3. Hibah
4. Pemasukan kedalam perusahaan
5. Pembagian hak Bersama
6. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak pakai atas Hak Milik
7. Pemberian Hak Tanggungan

³ Kusmaryanto Gunarto, "Pendaftaran Akta Jual Beli Yang Melebihi Jangka Waktu Pendaftaran Tanah Di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang", *Jurnal Akta*, Volume 4 No. 3, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, Semarang, 2017, h. 477.

⁴ *Ibid.*,

Pertukaran hak atas tanah didalamnya diperlukan kesepakatan para pihak sehingga dapat menimbulkan perbuatan hukum yakni perjanjian jual beli, PPAT membuat akta jual beli manakala terjadi kesepakatan perjanjian jual beli terhadap sebidang hak milik atas tanah antara Pihak Penjual dengan Pihak Pembeli. PPAT mewajibkan baik penjual maupun pembeli untuk membayar Pajak Penghasilan (yang selanjutnya disebut PPh) untuk penjual dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (yang selanjutnya disebut BPHTB) untuk pembeli. Setelah membayar pajak dan telah mendapat konfirmasi atas pembayaran pajak tersebut dari kantor pajak setempat, barulah PPAT melaksanakan penandatanganan Akta yang harus dihadiri oleh pihak penjual, pihak pembeli, 2 (dua) orang saksi, dan PPAT. Setelah penandatanganan akta maka dalam jangka waktu paling lambat 7 (tujuh) hari kerja, PPAT wajib mendaftarkan Akta Jual Beli tersebut ke kantor pertanahan.⁵ Apabila tidak dipenuhinya salah satu syarat dalam pembuatan Akta Jual Beli, maka kemudian hari akta tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum atau dapat dibatalkan,⁶ sehingga akibat hukumnya mempengaruhi pada pajak yang sudah dibayarkan ke negara.

Secara eksplisit, salah satu contoh hubungan antara tanah, manusia, dan negara dapat dikaitkan dengan implementasi UU No. 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 20 Tahun 2000 (disebut dengan UU BPHTB), memberikan pengertian mengenai BPHTB, yaitu Bea Perolehan Hak atas Tanah

⁵ Taufika Hidayati, "Analisa Yuridis Akta Jual Beli Sebagai Kekuatan Hukum Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah", *Jurnal Terapan Ilmu Pengetahuan eISSN: 2809-4379*, Volume 1 No. 3, Universitas Pembinaan Masyarakat Indonesia, Medan, 2021, h. 55.

⁶ Fitria Hudaningrum, "Hubungan Antara Asas Kebebasan Berkontrak, Pacta Sun Servanda, dan Itikad Baik", *Jurnal Repertorium*, Volume 2 No.1, Hukum Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2014, h.104.

dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak.⁷ Berdasarkan hal ini BPHTB adalah sama dengan Pajak Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Pada perkembangannya didalam praktik Notaris/PPAT banyak di temui pembatalan transaksi jual beli tanah yang sudah dilakukan di hadapan PPAT dan telah mendapatkan pengesahan para pihak berupa Akta Jual beli dibatalkan atas kesepakatan penjual dan pembeli, pihak penjual dan pembeli melakukan proses jual beli tanah dan balik nama yang menjadi objek transaksi jual beli tersebut. Harga tanah yang disepakati para pihak belum dibayar lunas oleh pembeli, di lain hal penjual ingin pihak pembeli segera melunasi tanah tersebut mengingat sudah disepakati transaksi jual beli dihadapan PPAT, dan PPAT sudah membuat Akta Jual Beli. Pihak pembeli tidak sanggup membayar sisanya dalam waktu dekat, sehingga atas musyawarah bersama, pihak penjual dan pembeli sepakat untuk tidak melanjutkan transaksi jual beli tanah tersebut. Akibatnya adalah jika Akta Jual Beli yang telah dibayarkan itu dibatalkan, lalu bagaimana dengan BPHTB yang telah dibayarkan oleh pihak pembeli atas akta yang dibatalkan tadi. Tidak dipungkiri bahwa BPHTB itu bagi sebagian masyarakat cukup besar mengingat tarif pajak yang dikenakan itu sebesar 5% dari harga transaksi dari jual-beli tersebut sehingga memungkinkan ada niat masyarakat untuk meminta kembali bea yang telah dibayarkan tersebut. mengingat dalam Pasal 21 UU BPHTB didalam penjelasannya Wajib Pajak dapat mengajukan usul permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak, antara lain, dalam hal:

⁷ Erly Suandy, *Hukum Pajak*, Salemba Empat, Jakarta, 2017, h. 20.

- a. Pajak yang dibayar lebih besar daripada yang seharusnya terutang;
- b. Pajak yang terutang yang dibayarkan oleh wajib pajak sebelum akta ditandatangani, namun perolehan hak atas tanah dan atau bangunan tersebut batal.

Mengenai penjelasan tersebut mengartikan bahwa restitusi BPHTB tidak dapat dilakukan, mengingat Akta Jual Beli itu sendiri merupakan bentuk dari transaksi jual beli tanah, dalam penjelasan surat edaran dari Direktorat Jenderal Pajak Nomor Surat Nomor S - 471/Pj.331/2000 Tentang Penjelasan Pengembalian BPHTB Berkaitan Dengan Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Dan Atau Bangunan dijelaskan bahwa dalam hal akta jual beli telah ditandatangani oleh PPAT namun karena suatu hal, kedua belah pihak penjual dan pembeli sepakat untuk membatalkan jual beli tersebut, maka atas BPHTB yang telah dibayar tersebut tidak dapat diminta kembali (tidak dapat direstitusi), karena dalam kasus jual beli sesuai dengan ketentuan Pasal 9 ayat (1) huruf a UU 21/1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, saat terutang BPHTB adalah sejak saat dibuat dan ditandatanganinya akta jual beli oleh PPAT yang wajib dilunasi oleh pihak pembeli sebagai Wajib Pajak. Sehingga atas penjelasan tersebut dalam hal ini alasan kesepakatan para pihak tidak dapat dijadikan dasar pihak pembeli dapat merestitusi BPHTB yang sudah telanjur dibayarkan ke negara dalam hal ini Pemerintahan Daerah, maka pihak pembeli tidak dapat mendapatkan haknya kembali mengingat dengan dibatalkannya akta jual beli tersebut BPHTB tersebut menjadi tidak terutang, dan mengenai pembatalan akta jual belinya sendiri memang bisa dibatalkan sesuai kesepakatan. Indikasi ketidak hadirannya prinsip keadilan dalam

penetapan restitusi BPHTB tersebut membuat saya sebagai penulis tertarik untuk mengangkat bahasan tersebut menjadi suatu tulisan ilmiah dalam bentuk Tesis, sehingga dapat membantu pemerintah daerah selaku penerima BPHTB dan masyarakat sebagai wajib pajak untuk sama-sama merasa adil dan tidak ada lagi menjadikan polemik Restitusi atau pembatalan Akta Jual Beli tersebut dari tahun ke tahun, dengan judul “Restitusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Atas Pembatalan Transaksi Jual Beli Tanah”

2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah yang telah dijelaskan di atas, maka dapat dirumuskan permasalahannya sebagai berikut:

1. Alasan dan Akibat hukum pembatalan akta jual beli hak atas tanah yang belum di daftarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah
2. Restitusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh pihak pembeli atas pembatalan transaksi jual beli tanah

3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah di uraikan diatas, maka dapat ditentukan tujuan yang hendak dicapai melalui penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Menganalisa Alasan dan Akibat hukum pembatalan akta jual beli hak atas tanah yang belum di daftarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah
2. Menganalisa Restitusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh pihak pembeli atas pembatalan transaksi jual beli tanah

4. Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini ditinjau dari dua segi, yaitu segi teoritis dan segi praktis. Adapun manfaat-manfaat tersebut adalah sebagai berikut :

4.1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi, referensi, dan/atau bahan bacaan tambahan bagi mahasiswa Fakultas Hukum khususnya bagi mahasiswa Kenotariatan, maupun masyarakat luas untuk mengetahui tentang adanya restitusi bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) atas pembatalan transaksi jual beli tanah, dan penelitian ini diharapkan dapat berguna untuk perkembangan ilmu di bidang Hukum Perdata, Hukum Perpajakan, Hukum Agraria/Hukum Tanah Nasional, serta Hukum Pemerintahan Daerah khususnya bagi kalangan Akademisi, Profesi Notaris, Profesi Advokat, Para Praktisi Hukum di Indonesia maupun masyarakat umum khususnya bagi pihak pembeli yang ingin merestitusi pembayaran BPHTB atas pembatalan transaksi jual beli tanah.

4.2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memperluas wawasan bagi praktisi seperti Profesi Notaris, Profesi Advokat, Akademisi, dan Pejabat Pemerintah yang terkait adanya restitusi bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) atas pembatalan transaksi jual beli tanah. Dengan demikian diharapkan, akan terwujud pelayanan perpajakan yang setara (*equal*), sehingga dapat menciptakan kepastian

hukum dan keadilan bagi para pihak yang dalam hal ini sepakat untuk melakukan pembatalan transaksi jual beli tanah.

5. Keaslian Penelitian

Keaslian penelitian ini berdasarkan pada beberapa penelitian terdahulu yang mempunyai karakteristik yang relatif sama dalam hal tema kajian, meskipun berbeda dalam hal kriteria subjek, jumlah dan posisi variabel penelitian atau metode analisis yang digunakan. Menentukan keaslian penelitian peneliti dan berdasarkan pengetahuan peneliti sebagai penulis penelitian dengan judul " Restitusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Atas Pembatalan Transaksi Jual Beli Tanah “, dengan rumusan masalah: 1. Alasan dan Akibat hukum pembatalan akta jual beli hak atas tanah yang belum di daftarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah; 2. Restitusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh pihak pembeli atas pembatalan transaksi jual beli tanah

Peneliti yakin tidak ada penelitian yang memiliki judul yang sama dengan penelitian saya, namun ada beberapa penelitian serupa seperti:

1. Tesis, Husyaifan Fadhilla, Universitas Gadjah Mada, berjudul: Restitusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dalam Pembatalan Akta Jual Beli Terkait Dengan Asas Kepastian Hukum), diterbitkan pada tahun 2019.

Penelitian ini memiliki kesamaan, terkait ranah bahasan Restitusi BPHTB yang ada hubungannya dengan akta jual beli, tetapi terdapat perbedaan variabel bebasnya, yaitu mengenai praktik restitusi BPHTB dalam proses jual beli tanah di kota yogyakarta. serta analisis

terhadap implementasi Restitusi BPHTB dalam Proses Jual Beli Tanah di Kota Yogyakarta dikaitkan dengan Asas Kepastian Hukum

2. Jurnal, Miftahur Rachman, Universitas Gadjah Mada, yang berjudul: Tinjauan Hukum Atas Dibatalkannya Akta Jual Beli Oleh Pengadilan Negeri Terhadap Bphtb Yang Telah Dibayarkan diterbitkan pada tahun 2021.

Penelitian ini memiliki kesamaan variabel bebas, terkait bahasan pengembalian BPHTB karena dibatalkannya transaksi jual beli yang berbentuk perjanjian akta jual beli, tetapi perbedaannya yaitu pada penelitian ini membahas dan menganalisis terkait batalnya akta jual beli yang dibatalkan oleh putusan pengadilan. Dari data diatas saya mengambil penelitian dengan judul " Restitusi BPHTB atas Pembatalan Transaksi Jual Beli Tanah“, dalam penyusunan tesis. Perbedaan pembahasan dalam tesis ini akan membahas mengenai sisi dari pembatalan transaksi jual beli tanah yang disepakati para pihak sebelum di daftarkan ke Kantor Pertanahan.

6. Metode Penelitian

Metode penelitian ini merupakan sebuah proses untuk memperoleh data dalam menunjang penelitian ini. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini mencakup antara lain :

6.1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah tipe yuridis normatif, yaitu pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama

dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini yaitu menganalisa dan meneliti restitusi bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) atas berakhirnya perjanjian Akta Jual Beli. Pendekatan ini dikenal pula dengan pendekatan kepustakaan, yakni dengan mempelajari buku-buku atau literatur, peraturan perundang-undangan, dan dokumen lain yang berhubungan dengan penelitian ini.⁸

6.2. Pendekatan Masalah

Penelitian ini menggunakan beberapa pendekatan masalah, yaitu :⁹

1. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*)

Pendekatan perundang-undangan adalah suatu pendekatan yang dilakukan terhadap berbagai aturan hukum yang berkaitan dengan Restitusi BPHTB, Akta Jual Beli, dan pembatalan transaksi jual beli tanah yang dikaitkan dengan UU BPHTB, PP Pendaftaran Tanah, serta peraturan lain yang berkaitan.

2. Pendekatan konsep (*conceptual approach*)

Pendekatan konsep merupakan pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dari doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum dan melahirkan konsep-konsep hukum, pengertian dan asas-asas hukum yang berkaitan dalam memecahkan isu hukum yang dihadapi. Konsep yang dikaji dalam teori ini yaitu konsep kesesuaian dengan teori dan

⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, h. 134.

⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudy, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali Pers, Jakarta, 2001, h. 13-14.

asas serta peraturan yang digunakan terkait dengan Konsep Restitusi, konsep BPHTB, pembatalan transaksi jual beli tanah dan akta jual beli.

3. Pendekatan Kasus (*case approach*)

Jenis pendekatan yang berisikan mengenai argumentasi hukum peneliti dalam perspektif kasus konkrit yang terjadi dilapangan yang tentunya kasus tersebut erat kaitannya dengan kasus atau peristiwa hukum yang terjadi dilapangan. Seperti kasus yang terus terjadi pada beberapa kalangan PPAT yang dapat melakukan pembatalan AJB dengan alasan kesepakatan para pihak sehingga pihak menjual bermaksud merestitusi pajak yakni BPHTB yang sudah dibayarkan ke negara dalam hal ini pemerintahan daerah. Pendekatan ini bertujuan untuk mencari nilai kebenaran dan jalan keluar terhadap kasus yang menyimpangi isi dari ketentuan perundang-undangan.

6.3. Sumber Bahan Hukum

Dalam mencari bahan hukum penyusunan penelitian ini terdiri atas :

6.3.1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum Primer mempunyai kekuatan mengikat sebagai landasan utama yang dipakai dalam rangka penelitian ini adalah perundang-undangan dan pendapat para ahli atau sarjana yang memuat dan membahas ketentuan mengenai Restitusi BPHTB dan Pembatalan Akta Jual Beli,

6.3.2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu untuk menganalisis dan memahami bahan hukum primer, seperti hasil-hasil penelitian, hasil seminar, hasil karya ilmiah dari kalangan hukum, jurnal-jurnal hukum, serta dokumen lain yang berkaitan dengan Restitusi BPHTB, pembatalan transaksi jual beli tanah, dan Akta Jual Beli,

6.4. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penulisan tesis ini pertama diawali dengan menemukan dan mengumpulkan bahan-bahan hukum baik primer maupun sekunder. Bahan hukum primer dan sekunder yang dikumpulkan berkaitan dengan permasalahan yang dibahas dalam tesis ini. Setelah menemukan dan mengumpulkan bahan hukum primer, selanjutnya penulis akan mempelajari unsur-unsur dalam peraturan yang menyangkut permasalahan dalam penelitian ini. Sedangkan terkait sumber hukum sekunder, penulis akan melakukan studi pustaka dengan cara mencari buku-buku ilmu hukum, jurnal hukum dan artikel hukum di media massa atau internet yang memiliki hubungan dengan pembahasan dalam penelitian ini. Kemudian hal terakhir yang dilakukan adalah menyeleksi dan menganalisis bahan-bahan tersebut dan dikaitkan dengan permasalahan dalam penelitian ini untuk mendapatkan sebuah pembahasan yang terkait dengan Restitusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas pembatalan transaksi akta jual beli.

6.5. Analisis Bahan Hukum

Setelah bahan hukum diolah, kemudian dilanjutkan dengan menganalisa bahan hukum dengan mensistematika bahan-bahan hukum yang tertulis. Mensistematika bahan-bahan hukum tertulis berarti bahwa membuat klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum yang telah diperoleh dan dipilah untuk memudahkan pekerjaan dalam menganalisa dan mengkontruksi bahan hukum yang ada. Dalam metode penelitian yuridis normatif, analisa yang digunakan adalah deskriptif kualitatif atau analisis yaitu analisa data atau bahan yang tidak dapat dihitung dan terdiri dari pembahasan, pemeriksaan, dan pengelompokkan bahan hukum yang menghasilkan suatu data atau bahan informasi untuk menyusun pembahasan dalam penelitian ini. Dalam penelitian ini interpretasi dibutuhkan untuk menentukan struktur hukum dalam penelitian. Adapun Interpretasi yang digunakan dalam penelitian ini yaitu :¹⁰

1. Interpretasi Gramatikal¹¹

Interpretasi gramatikal (*grammatikale interpretatie*) atau interpretasi bahasa, di sini ketentuan atau kaidah hukum yang tertulis diartikan menurut kalimat atau bahasa sebagaimana diartikan oleh orang biasa yang menggunakan bahasa sehari-hari. Sehingga penelitian ini di tafsirkan secara gramatikal melalui menafsirkan dengan menggunakan bahasa sehari-hari yang memuat penafsiran mengenai Pajak khususnya

¹⁰ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Sutau Kajian Filosofis dan Historis)*, Chandra Pratama, Jakarta, 1996, h. 95.

¹¹ Enju Juanda, "Konstruksi Hukum dan Metode Interpretasi Hukum", *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi*, Volume 4 No. 2, Fakultas Hukum Universitas Galuh, Ciamis, 2016, h. 162.

restitusi BPHTB dan transaksi jual beli yang berhubungan dengan akta jual beli.

2. Interpretasi Sitematis¹²

Suatu penafsiran yang menghubungkan pasal yang satu dengan pasal yang lain dalam suatu perundang-undangan yang bersangkutan atau pada perundang-undangan hukum lainnya, atau membaca penjelasan suatu perundang-undangan sehingga kita dapat mengerti apa yang dimaksud. Melalui interpretasi ini, penulis menghubungkan antara aturan mengenai ketentuan undang-undang hukum pajak khususnya BPHTB dan pembatalan akta jual beli sehingga akan menghasilkan penafsiran yang sama antar pembaca.

7. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini bertujuan untuk mempermudah pembaca dalam mengetahui secara menyeluruh isi penelitian melalui uraian singkat mengenai materi yang akan dibahas dalam tesis ini. Dilakukan tahap demi tahap guna mempermudah menggambarkan keseluruhan pembahasan. Sebagai sebuah bentuk karya ilmiah, maka penelitian ini dibagi menjadi beberapa bab yang masing-masing bab akan terbagi lagi menjadi beberapa sub bab sesuai dengan pokok bahasan. Masing-masing memuat hal-hal yang berbeda namun saling terkait antara satu dengan yang lain sebagai berikut :

¹² *Ibid.*, 163.

BAB I, merupakan bab pendahuluan yang berisikan latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian pustaka, metode penelitian, sumber bahan hukum, dan sistematika penulisan.

BAB II, merupakan bab pembahasan rumusan masalah yang pertama yaitu mengenai Alasan dan Akibat hukum pembatalan akta jual beli hak atas tanah yang belum di daftarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah

BAB III, merupakan bab pembahasan rumusan masalah yang kedua yaitu apakah pihak pembeli dapat melakukan Restitusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh pihak pembeli atas pembatalan transaksi jual beli tanah

Bab IV, merupakan bagian akhir dari penulisan, yaitu bab penutup yang berisikan kesimpulan dan saran-saran sesuai dengan masalah yang menjadi objek kajian.