

**PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN TERHUTANG DALAM PROGRAM
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP**

TESIS



Oleh :
DEWI FATMAWATI
NPM : 22202022058

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM MALANG
MALANG
2025**



**PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN TERHUTANG DALAM PROGRAM
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP**

TESIS

**Diajukan kepada
Universitas Islam Malang
Untuk memenuhi sebagai persyaratan memperoleh gelar
Magister Kenotariatan**

**Oleh :
DEWI FATMAWATI
NPM : 22202022058**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM MALANG
MALANG
2025**

HALAMAN PERSETUJUAN

Tesis ini disusun Oleh Dewi Fatmawati, Telah Disetujui Untuk Ujian Tesis pada tanggal, 22 Januari 2025

Pembimbing I,

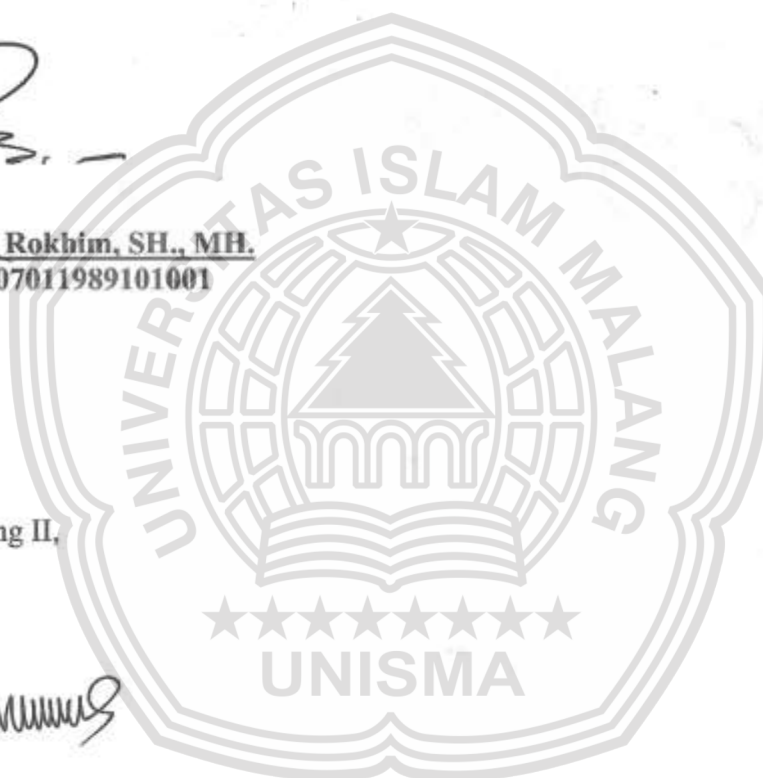


Dr. Abdul Rokhim, SH., MH.
NIP. 196507011989101001

Pembimbing II,



Dr. Sunardi, SH., M.Hum.
NIDN. 0727098201



HALAMAN PENGESAHAN

Tesis oleh Dewi Fatmawati, telah dipertahankan di depan penguji pada tanggal,
22 Januari 2025

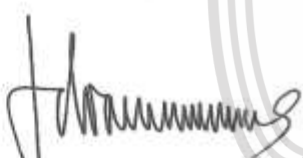
Majelis Penguji


Dr. H. Ahmad Siboy, SH., MH.
NPP. 150405199132146

Ketua Majelis


Dr. Abdul Rokhim, SH., MH.
NIP. 196507011989101001

Anggota Majelis I


Dr. Sunardi, SH., M.Hum.
NIDN. 0727098201

Anggota Majelis II

Mengetahui

Direktur Program Pascasarjana
Universitas Islam Malang

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan


Prof. H. Masduki Said, MM. Ph. D
NIP. 19640308199011001


Dr. H. Ahmad Siboy, SH., MH.
NPP. 150405199132146

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS PENULISAN PENELITIAN TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : Dewi Fatmawati

NPM : 22202022058

Program studi : Magister Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa:

1. Tesis ini tidak pernah dikumpulkan di perguruan tinggi manapun, untuk mendapat gelar akademik apapun
2. Tesis ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri secara mandiri dan bukan merupakan hasil dari plagiasi (jiplakan) atas karya orang lain
3. Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat di buktikan tesis ini sebagai hasil plagiasi, saya akan bersedia menanggung segala konsekuensi hukum yang terjadi.

Malang, 15 Januari 2025

Yang menyatakan



Dewi Fatmawati

HALAMAN PERSEMBAHAN

Tesis ini ku persembahkan untuk :

1. Ibunda dan Ayahanda Tercinta sebagai tanda bakti, hormat, dan rasa terima kasih yang tiada terhingga kupersempahkan karya kecil ini kepada Ibu dan Ayah yang telah memberikan kasih sayang, segala dukungan, dan cinta kasih yang tiada terhingga yang tiada mungkin dapat kubalas hanya dengan selebar kertas yang bertuliskan kata cinta dalam kata persembahan. Semoga ini menjadi langkah awal untuk membuat Ibu dan Ayah bahagia karena kusadar, selama ini belum bisa berbuat yang lebih.
2. Terima kasih teruntuk almamaterku, kampus tercinta Universitas Islam Malang Semoga tetap jaya dan banyak menciptakan generasi muda berkualitas harapan bangsa.
3. Bapak dan Ibu Dosenku yang baik hati izinkanlah aku mengantarkan ucapan terima kasih, untukmu sebagai dosen pembimbing yang telah bersedia mengantarkanku untuk mengantungi Magister Kenotariatan. Semoga kebahagiaanku juga merupakan kebahagiaanmu sebagai “guruku” yang teramat baik.
4. Sahabat-sahabat seperjuangan Magister Kenotariatan Universitas Islam Malang, yang selalu memberikan semangat untuk menyelesaikan tesis ini.

MOTTO

**“Sebuah pencapaian bukan hasil dari kekuatan besar
melainkan hasil dari kegigihan dan kesungguhan”**



KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas limpahan berkat dan rahmat-Nya, yaitu dengan memberikan kekuatan, kemampuan, untuk menyelesaikan Tesis dengan judul “Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhutang Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap” tepat waktu.

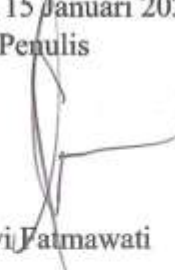
Dalam kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih terhadap semua pihak yang telah memberikan dukungan moral dan material, terutama penulis tujuan kepada :

1. Prof. Drs. H. Junaidi, M.Pd., Ph. D. Selaku Rektor Universitas Islam Malang.
2. Prof. H. M. Mas’ud Said, MM., Ph. D. Selaku Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Islam Malang.
3. Dr. H. Ahmad Siboy, SH., MH. Selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Malang yang telah memberikan kesempatan kepada saya untuk mengikuti pendidikan Program Magister Kenotariatan, dan memfasilitasi berbagai keperluan untuk menyelesaikan pendidikan Master ini, serta membimbing dalam penulisan tesis ini.
4. Dr. Abdul Rokhim, SH., MH. Selaku Dosen Pembimbing I yang senantiasa begitu baik dan penuh kesabaran memberikan bimbingan dan masukan kepada penulis, menyediakan waktu, tenaga, serta pikiran demi mengarahkan penulis hingga tesis ini dapat diselesaikan dengan baik.
5. Dr. Sunardi, SH., M.Hum. Selaku Dosen Pembimbing II yang telah membantu dan menyempurnakan penulisan tesis ini.

6. Seluruh Dosen Pengajar Magister Kenotariatan yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah memberikan ilmunya serta memberikan dukungan bagi mahasiswanya agar dapat segera menyelesaikan studinya.
7. Karyawan Program Pasca Sarjana Universitas Islam Malang, khususnya Magister Kenotariatan yang telah membantu kelancaran administrasi.
8. Tak lupa mengucapkan terima kasih yang tidak terhingga kepada keluarga tercinta, dan seluruh teman-teman Magister Kenotariatan Universitas Islam Malang, yang tidak dapat disebutkan satu per satu, dan kepada semua pihak yang telah membantu penulis dalam penyusunan tesis ini, yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

Semoga Tuhan senantiasa memberikan berkah dan karunianya kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan dalam penyusunan tesis ini. Tesis ini tentu saja masih jauh dari sempurna, sehingga kritik dan saran yang membangun demi kesempurnaan tesis ini akan di terima penulis dengan senang hati. Akhir kata, penulis berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat baik bagi penulis maupun bagi pembaca pada umumnya.

Malang, 15 Januari 2025
Penulis



Dewi Fatmawati

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Data Pribadi

Nama : Dewi Fatmawati
Tempat, Tanggal Lahir : Kediri, 07 Oktober 1999
Jenis Kelamin : Perempuan
Agama : Islam
E-mail : dewifatmawati710@gmail.com
Alamat : Ds. Karangrejo, Kec. Ngasem, Kab. Kediri
Nomor HP : 0895366337786
Nama Ayah : Sutrisno
Pekerjaan : Pengacara
Nama Ibu : Suparmi
Pekerjaan : Karyawan Swasta

Riwayat Pendidikan

2006-2012 : SDN Karangrejo 1
2012-2015 : SMPN 1 Gampengrejo
2015-2018 : SMAN 5 Kota Kediri
2018-2022 : Universitas Islam Kediri

Riwayat Organisasi

- Paskibra SMAN 5 Kota Kediri
- PMR SMAN 5 Kota Kediri
- Relawan Nusantara Rumah Zakat Kediri
- Relawan ACT-MRI Kediri
- Relawan Yayasan Indonesia Bersholawat Kediri

PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERHUTANG DALAM PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP

Dewi Fatmawati

ABSTRAK

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria antara lain mengatur hak-hak atas tanah, namun konflik pertanahan muncul karena kurangnya kesadaran masyarakat tentang pentingnya sertifikasi hak-hak atas tanah dan lemahnya tertib administrasi pertanahan. Upaya untuk mencapai ketertiban administrasi pertanahan melibatkan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang diluncurkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN. Meskipun berbagai regulasi dan terobosan telah dilakukan, implementasi PTSL masih menghadapi hambatan seperti Biaya Pajak atas Tanah, Sumber Daya Manusia, dan masalah tanah *absentee*. “Penelitian ini bertujuan untuk menjawab permasalahan hukum pengaturan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang terhutang dari program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan bentuk penyelesaian pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang terhutang pada program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan. Hasil dari penelitian ini menunjukkan: *pertama*, pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sebagaimana diatur pada Pasal 33 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 tahun 2018 bahwa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan menyatakan bahwa dalam hal peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tidak atau belum mampu membayar BPHTB maka yang bersangkutan akan membuat Surat Pernyataan BPHTB Terhutang hingga waktu yang tidak ditentukan kapan BPHTB akan dilunasi sepanjang penerima sertipikat belum mengalihkan hak sertipikat dan menjadikan sertipikat tersebut menjadi hak tanggungan; dan dalam hal penerimaan sertipikat hak atas tanah tidak atau belum mampu membayar BPHTB dan atau masih adanya tunggakan pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) oleh pihak lain atas tanah yang bersangkutan maka akan diterbitkan sertipikat hak atas tanah. *Kedua*, Program PTSL bertujuan memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah. BPHTB sebagai pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan memiliki keterkaitan erat dengan PTSL. Permasalahan BPHTB terutang dapat diselesaikan dengan pemberian insentif pajak sesuai ketentuan yang berlaku.

Kata kunci: *Penyelesaian; BPHTB Terhutang, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*

FORMS OF RESOLUTION FOR OUTSTANDING LAND AND BUILDING ACQUISITION DUTY ISSUES IN THE COMPLETE SYSTEMATIC LAND REGISTRATION PROGRAM

Dewi Fatmawati

Abstrac

Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations, “among other things, regulates land rights, but land conflicts arise due to a lack of public awareness about the importance of certifying land rights and weak orderly land administration. Efforts to achieve orderly land administration involve the Complete Systematic Land Registration (PTSL) program launched by the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/BPN. Even though various regulations and breakthroughs have been made, the implementation of PTSL still faces obstacles such as land tax costs, human resources and land absentee problems. This research aims to answer the legal problem of regulating fees for acquiring rights to land and buildings owed by the Complete Systematic Land Registration program and a form of resolution of the problem of fees for acquiring rights to land and buildings owed by the Complete Systematic Land Registration program. This research uses a normative legal research method with an approach. The results of this research show: first, the imposition of Land and Building Rights Acquisition Fees (BPHTB) in the Complete Systematic Land Registration (PTSL) program as regulated in Article 33 paragraph (2) of Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Number 6 in 2018, the Land and Building Rights Acquisition Fee states that in the event that a participant in the Complete Systematic Land Registration does not or has not been able to pay the BPHTB, the person concerned will make a Statement of Outstanding BPHTB until the specified date. it is not determined when the BPHTB will be repaid as long as the recipient of the certificate has not transferred the rights to the certificate and made the certificate into a mortgage; and in the event that the recipient of the land title certificate does not or has not been able to pay the BPHTB and/or there are still arrears in the payment of Income Tax (PPH) by other parties on the land in question, a land title certificate will be issued. Second, The Comprehensive Systematic Land Registration Program is designed to ensure legal certainty regarding land ownership. The Land and Building Acquisition Fee, as a tax imposed on the acquisition of land and/or building rights, is inherently linked to this program. Issues concerning outstanding Land and Building Acquisition Fees may be addressed through the provision of tax incentives in accordance with the prevailing legal provisions.”

Keywords : Completion; Outstanding BPHTB, Complete Systematic Land Registration

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
HALAMAN MOTTO	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	ix
ABSTRAK	x
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR TABEL	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Penelitian Terdahulu	8
F. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual	12
1. Kerangka Teori	12
a. Teori Kewenangan	12
b. Teori Pajak Daerah	13
2. Kerangka Konseptual	15
a. Konsep Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	15
b. Konsep Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ..	16
G. Sistematika Penulisan	17
BAB II TINJUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah	19
1. Pengertian Pendaftaran Tanah	19
2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah	23
3. Asas-Asas Pendaftaran Tanah	26
4. Tujuan Pendaftaran Tanah	29
5. Sistem Pendaftaran Tanah	32
6. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah	33
7. Obyek Pendaftaran Tanah	41
8. Kegiatan Pendaftaran Tanah	47
B. Tinjauan Umum Tentang BPHTB	51
1. Pengatur Bidang Perpajakan Daerah	51
2. Pengertian Pajak Daerah	55
3. Pengertian BPHTB	57
4. Objek BPHTB	57
5. Objek BPHTB yang Dikecualikan	61

6. Dasar Pengenaan BPHTB merupakan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)	64
7. Tarif dan Cara Menghitung BPHTB	65
8. Surat Terhutang BPHTB	65
 BAB III METODE PENELITIAN	
A. Jenis Penelitian	67
B. Pendekatan Penelitian	68
C. Jenis Bahan Hukum Penelitian	69
D. Sumber Bahan Hukum Penelitian	69
E. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum Penelitian	71
F. Teknik Analisa Bahan Hukum Penelitian	71
 BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Pengaturan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang Terhutang pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	73
B. Bentuk Penyelesaian Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang Terhutang pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	82
 BAB V KESIMPULAN	
A. Kesimpulan	95
B. Saran	96
 DAFTAR PUSTAKA	98

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Perbandingan Penelitian	8
Tabel 1.2 Perbandingan Penelitian	10



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang Masalah

Tanah sangatlah penting bagi kehidupan makhluk hidup termasuk manusia. Tempat manusia tinggal, bercocok tanam serta unsur utama dalam pembentukan negara. Negara-negara Eropa pada masa lalu menerapkan program *landbanking* sebagai bentuk penyempurnaan dari pola manajemen pertanahan pada sektor pertanian. Di Indonesia, Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan bahwa “bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dimanfaatkan untuk kesejahteraan rakyat”. Hak penguasaan atas tanah di Indonesia selanjutnya diatur dalam “Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Republik Indonesia”. Seiring dengan pertumbuhan penduduk Indonesia dan laju percepatan pembangunan saat ini, kebutuhan akan tanah terus meningkat dan sektor pertanahan cenderung mengalami peningkatan permintaan layanan. Konflik pertanahan pada dasarnya disebabkan oleh sertifikasi kepemilikan tanah yang tidak memadai dan kurangnya pemahaman masyarakat mengenai tanggung jawab administratif mereka, seperti mendaftarkan hak atas tanah mereka untuk kepastian hukum.

Hukum kepemilikan tanah di Indonesia diatur dalam “Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria” yang didalamnya terdapat suatu konsepsi hukum tanah nasional dimana semua tanah di tiap wilayah

Indonesia ialah milik negara sekaligus disimbolkan sebagai kesatuan dan keutuhan bangsa Indonesia. Dalam landasan ini dikemukakan bahwa tanah di Indonesia tidak dapat diperjualbelikan atau diperdagangkan dan tidak diperkenankan menjadi objek penguasaan yang bisa menimbulkan disintegrasi bangsa. Namun bukan berarti pemerintah tidak memberikan hak-hak atas tanah tersebut kepada masyarakat, Dalam Pasal 16 UUPA seperti hak guna- bangunan, hak pakai, hak sewa serta hak milik dan beberapa hak lainnya.

Tertib administrasi bidang pertanahan adalah suatu kebijakan pokok pertanahan yang menciptakan data tanah yang valid dan lengkap untuk mencegah terjadinya masalah yang berkaitan dengan pertanahan yaitu dengan pendaftaran tanah serta pemberian sertifikat tanah kepada pemilik tanah sebagai tanda bukti yang sah atas kepemilikan tanah tersebut. “Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah” adalah langkah awal konsistensi pemerintah dalam mendaftarkan tanah secara berurutan didasari oleh sebuah rancangan kerja yang dilaksanakan serentak bagi semua objek pendaftaran pertanahan. Namun lambannya proses pembuatan sertifikat tanah mengundang keluhan masyarakat . Proses pengurusan administrasi pendaftaran tanah mengharuskan pemerintah berbenah untuk mempercepat proses pendaftaran Tanah.

Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN kemudian meluncurkan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sebagai upaya agar masyarakat dapat memperoleh perlindungan dan hukum yang memastikan hak atas tanahnya secara cepat, sederhana, aman, lancar, adil, merata dan transparan. Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap merupakan proses registrasi tanah yang

dilakukan pertama kalinya dalam satu waktu dan cakupannya ialah tanah di suatu wilayah yang belum didaftarkan.

“Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan” (SAP), yaitu Lampiran I.08, PSAP 07 Akuntansi Aset Tetap Paragraf 4 dinyatakan bahwa yang dimaksud dengan Aset tetap merupakan barang berwujud yang memiliki masa manfaat lebih dari 12 bulan dan dirancang untuk mendukung operasional pemerintah atau memberikan manfaat bagi masyarakat luas. Selanjutnya, Paragraf 7 menjelaskan bahwa aset tetap mencakup berbagai kategori, seperti tanah, peralatan dan mesin, gedung dan bangunan, jalan, irigasi, jaringan, aset tetap lainnya, serta proyek konstruksi yang masih dalam proses pengerjaan.

Tanah dapat diberikan beberapa jenis hak sebagaimana tercantum dalam “Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria” yang terdiri dari: “hak milik, hak guna usaha, hak gunabangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan. Hak milik adalah hak terkuat, terpenuh, dan terluas yang dapat dipunyai orang atas tanah, menurut Pasal 20 UUPA. Konsep ini bertujuan untuk membedakan hak milik dari hak-hak atas tanah perorangan lainnya, namun tidak berarti bahwa hak milik adalah hak yang mutlak, tidak terbatas, dan tidak dapat dicabut. Sebagai bentuk pengakuan yang sah terhadap hak milik tersebut diterbitkanlah sebuah sertifikat hak milik (SHM).”

Sejalan dengan pernyataan tersebut, “Pasal 49 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara” menegaskan bahwa tanah

yang termasuk dalam aset negara harus didaftarkan atas nama pemerintah Republik Indonesia atau pemerintah daerah yang bersangkutan. Permasalahan yang terkait dengan pertanahan kerap kali disebabkan oleh masih banyaknya bidang tanah yang belum memiliki sertifikat resmi. Sertifikat tanah, sebagai dokumen resmi yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), berfungsi sebagai bukti legal atas kepemilikan hak seseorang terhadap suatu lahan atau tanah. Untuk mengatasi permasalahan tersebut, pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN tengah berupaya mempercepat proses pendaftaran tanah. Kendati demikian, hingga saat ini, target pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia belum tercapai sepenuhnya, meskipun berbagai program seperti Program Nasional Agraria (Prona), Proyek Administrasi Pertanahan (PAP), *Land Management and Policy Development Project* (LMPDP), maupun proyek judikasi Larasita telah diimplementasikan. Sebagai langkah inovatif, Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang digagas oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang bertujuan untuk mempercepat pendaftaran tanah secara menyeluruh. Program ini tidak hanya berfokus pada percepatan pendaftaran, tetapi juga bertujuan untuk menghasilkan peta tanah yang terintegrasi dan komprehensif di setiap daerah.

Program terkini ialah “Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang diadakan Kementerian ATR/Ka. BPN dengan target 126 juta bidang tanah di Indonesia bisa terdaftar dan tersertifikasi keseluruhan pada tahun 2025. Kemudian dijabarkan dalam target-target 5 juta bidang pada tahun 2017, 7 juta bidang di tahun 2018, 9 juta bidang di tahun 2019 dan 10 juta setiap tahunnya

hingga tahun 2025.” Karena dibutuhkan waktu 160 tahun untuk mendaftarkan tanah di seluruh Indonesia jika pendaftaran tanah dilakukan secara rutin seperti biasa setiap tahunnya, yang melibatkan sekitar 500 ribu bidang.

Hasil pendaftaran tanah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sering kali didasarkan pada asumsi bahwa perangkat hukum yang tertulis, jelas, komprehensif, dan bebas dari ambiguitas telah disediakan dalam bentuk peraturan, petunjuk teknis, serta surat edaran yang bertujuan untuk mempermudah pelaksanaan program tersebut. Namun, banyak pihak berpendapat bahwa target-target PTSL cenderung bersifat ambisius, sekadar pencitraan, dan dimanfaatkan untuk kepentingan politik jangka pendek. Untuk mempercepat pelaksanaan PTSL, sejumlah langkah inovatif telah diambil, di antaranya: (a) melibatkan pihak swasta dalam kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah; (b) mengatasi keterbatasan jumlah petugas ukur di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN); (c) mendorong partisipasi perusahaan melalui program tanggung jawab sosial perusahaan (CSR); (d) mempersingkat durasi pengumuman dari satu bulan menjadi 14 hari; (e) menyediakan mekanisme Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhutang bagi masyarakat berpenghasilan rendah; serta (f) menerbitkan Surat Keputusan Bersama (SKB) antara Menteri ATR/Kepala BPN, Menteri Dalam Negeri, dan Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal, dan Transmigrasi mengenai pembiayaan persiapan pelaksanaan PTSL.

Pada tataran implementasi, masih terdapat tantangan dalam pelaksanaan PTSL yang masih terfokus pada target kuantitas sehingga mengabaikan kualitas,

meskipun berbagai peraturan telah diterbitkan sebagai payung hukum PTSL, kerja sama atau koordinasi antarinstansi telah terjalin, serta berbagai kemudahan dan terobosan telah dilakukan. Tantangan-tantangan tersebut antara lain adalah tanah absentee, tanah kelebihan maksimum, tanah terlantar, sumber daya manusia, sarana dan prasarana, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), penerapan asas pertentangan dan delimitasi, masalah pengumuman data fisik dan data yuridis, dan tanah absentee. Berdasarkan tantangan-tantangan tersebut, maka solusi pelaksanaan PTSL diberikan. Studi ini akan berkonsentrasi untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan tersebut. Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Penulis ingin membahas hal ini dalam tesis dengan judul **“PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERHUTANG DALAM PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP”**.

B. Rumusan Masalah

Dengan paparan latar belakang yang cukup ringkas di atas, ada beberapa permasalahan hukum yang dianalisis dalam penelitian ini, yakni:

1. Bagaimana pengaturan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang terhutang pada program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap?
2. Bagaimana bentuk penyelesaian pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang terhutang pada program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap?

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian berdasarkan rumusan masalah pada penelitian ini antara lain:

1. Untuk mendiskripsikan dan menganalisis cara mengatasi bea perolehan hak atas tanah yang terhutang dari program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
2. Untuk mendiskripsi dan menganalisis penyelesaian pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang terhutang dari program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini yang penulis harapkan antara lain:

1. Secara teoritis penelitian yang akan dilakukan penulis diharapkan dapat memberi masukan dan sumbangan pemikiran baik dalam bidang ilmu hukum, khususnya dalam ilmu hukum Agraria yang berhubungan dengan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
2. Secara praktis penulis mengharapkan penelitian ini dapat memberikan masukan dan informasi bagi pejabat pemangku kebijakan dalam memberikan solusi dalam kendala yang dihadapi dalam menangani bea perolehan hak atas tanah yang terhutang pada program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Selain itu bagi penulis dan masyarakat guna memberikan sumbangan pemikiran, pemahaman dan pengetahuan pada umumnya.

E. Penelitian Terdahulu

1.1 Tabel Pemandangan¹

	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
Nama Penelitian Dan Lembaga	Satria Nurul Suci Universitas Hasanuddin 2022	Dewi Fatmawati Universitas Islam Malang 2025	-----	
Judul	"Pemberian Sertifikat Tanah Pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Yang Pajak Tanahnya Masih Terhutang"	"Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhutang Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap"	Peneliti 1 Merupakan penelitian empiris Peneliti 2 Merupakan penelitian normatif	
Rumusan masalah	1. "Apakah dasar pertimbangan Badan Pertanahan Nasional dalam menetapkan pajak terutang BPHTB/PPH final dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)?" 2. "Apakah implikasi hukum tidak ditetapkannya mekanisme penagihan dan batas waktu bayar pajak tanah terutang dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)?"	1. "Bagaimana cara mengatasi pajak yang terutang dari program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap?" 2. "Bagaimana bentuk penyelesaian pembayaran pajak yang terutang dari program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap?"	Peneliti 1 Menerangkan terkait pertimbangan dalam menetapkan BPHTB dan implikasi hukum tidak ditetapkannya mekanisme penagihan dan batas waktu bayar pajak tanah terutang Peneliti 2 Menerangkan mengenai cara mengatasi pajak yang terutang dari program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap serta penyelesaian pembayarannya.	
kesimpulan	1. "Badan Pertanahan Nasional tidak memiliki dasar pertimbangan tertentu dalam menetapkan kriteria pemohon			

¹ Satria Nurul Suci, 2022, "Pemberian Sertifikat Tanah Pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Yang Pajak Tanahnya Masih Terhutang", Tesis, Makassar: Program Magister Universitas Hasanuddin <https://repository.unhas.ac.id/eprint/11315/> diakses pada tanggal 21 Juni 2024 pukul 20.23 WIB.

	yang dapat diberikan kelonggaran berupa pajak terhutang BPHTB/ PPh final dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Kemampuan masyarakat dalam membayar pajak tidak menjadi dasar pertimbangan BPN dalam menetapkan pajak terhutang BPHTB/PPh. Semua pemohon tanpa terkecuali dapat terhutang BPHTB/PPh nya selama pemohon tersebut menandatangani surat pernyataan BPHTB/PPh terhutang.” 2. “Implikasi hukum tidak ditetapkannya mekanisme penagihan dan batas waktu bayar pajak tanah terutang dalam program PTSL yaitu akan dilakukan pencatatan pada buku tanah dan pada sertifikat mengenai pajak terhutang pemohon. Selain itu, dapat berdampak pada berkurangnya pemasukan negara dari sektor perpajakan, dan tertib administrasi pertanahan tidak dapat terwujud.			
--	--	--	--	--

	Pihak BPN tidak akan memproses peralihan hak atas sertipikat yang pada buku tanah sertipikatnya masih terdapat catatan BPHTB/PPh terhutang. atau kerelaan kedua belak pihak, atas sebab dan akibat yang terjadi ketika terjadinya polis <i>lapse</i> pada asuransi nasabah serta segala ketentuan operasional telah dirincikan			
--	--	--	--	--

Tabel Pembandingan 1.2²

	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
Nama Penelitian Dan Lembaga	Nur Amalina Putri Adytia Universitas Muhammadiyah Malang 2019	Dewi Fatmawati Universitas Islam Malang 2025		
Judul	“Penerapan Pajak Pph Dan BPHTB Terutang Dengan Berlakunya Peraturan Menteri Atr/Ka. BPN Nomor 6 Tahun 2018 Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Di Desa Ngajum Kecamatan Ngajum Kabupaten Malang)”	“Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terutang Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap”	Peneliti 1 Merupakan penelitian empiris Peneliti 2 Merupakan penelitian normatif	

² Nur Amalina Putri Adytia, 2019, “Penerapan Pajak Pph Dan BPHTB Terutang Dengan Berlakunya Peraturan Menteri Atr/Ka. BPN Nomor 6 Tahun 2018 Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Di Desa Ngajum Kecamatan Ngajum Kabupaten Malang)”, Skripsi, Malang: Universitas Muhammadiyah Malang <https://rama.kemdikbud.go.id/document/detail/oai:eprints.umm.ac.id:44625-63> diakses pada tanggal 21 Juni 2024 pukul 20.40 WIB.

Rumusan masalah	1. “Bagaimana Penerapan Pajak PPh dan BPHTB Terutang dengan Berlakunya Peraturan Menteri ATR/Ka. BPN Nomor 6 tahun 2018 dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Desa Ngajum Kecamatan Ngajum Kabupaten Malang? Bagaimana akibat hukum meninggalnya pemegang polis terhadap proteksitertanggung sebelum berakhirnya jangka waktu perjanjian?” 2. “Apakah dengan Berlakunya Peraturan Menteri ATR/Ka. BPN Nomor 6 tahun 2018 dapat mendorong percepatan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Desa Ngajum Kecamatan Ngajum Kabupaten Malang?”	1. ”Bagaimana cara mengatasi pajak yang terhutang dari program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap?” 2. ”Bagaimana bentuk penyelesaian pembayaran pajak yang terhutang dari program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap?”	Peneliti 1 Menerangkan terkait penerapan Pajak PPh dan BPHTB yang terhutang serta PMK ATR/Ka. BPN Nomor 6 Tahun 2018 sebagai pendorong percepatan pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Peneliti 2 Menerangkan mengenai cara mengatasi pajak yang terhutang dari program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap serta penyelesaian pembayarannya.	
kesimpulan	1. Penerapan Pajak PPh dan BPHTB Terutang dengan Berlakunya Peraturan Menteri ATR/Ka. BPN Nomor 6 tahun 2018 di Desa Ngajum Kecamatan Ngajum Kabupaten Malang berjalan dengan efektif tetapi dalam pelaksanaannya masih ada beberapa kendala dari segi teknis, yuridis, dan			

	lainnya.. 2. Berlakunya Peraturan Menteri ATR/Ka. BPN Nomor 6 tahun 2018 dapat mendorong pelaksanaan PTSL di Desa Ngajum. Saran yang penulis berikan terkait penelitian ini adalah Kepada Pemerintah untuk membuat regulasi Perpajakan terutang khusus dalam pelaksanaan PTSL dalam bentuk Peraturan Pemerintah supaya sederajat dengan peraturan pelaksana terkait dengan perpajakan.			
--	---	--	--	--

F. Kerangka Teori Dan Kerangka Konseptual

Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual digunakan dalam suatu penulisan sebuah penelitian guna mempermudah serta mengarahkan sebuah tulisan untuk dapat mencapai hasil yang diharapkan. Kerangka Konseptual serta Kerangka Teori yang digunakan dalam penulisan ini ialah:

1. Kerangka Teori

a. Teori Kewenangan

Setiap penyelenggaraan kenegaraan dan pemerintahan harus memiliki legitimasi. Dalam hukum Administrasi, dikenal 3 (tiga) sumber kewenangan, yaitu atribusi, delegasi, dan mandat.

1) Atribusi

Atribusi adalah pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan. Berdasarkan Undang-

Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (UU Administrasi Pemerintahan), Atribusi adalah pemberian Kewenangan kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 atau Undang-Undang.

2) Delegasi

Delegasi adalah pelimpahan wewenang pemerintahan dari satu organ pemerintahan kepada organ pemerintahan lainnya. Berdasarkan UU Administrasi Pemerintahan, delegasi adalah pelimpahan Kewenangan dari Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih tinggi kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih rendah dengan tanggung jawab dan tanggung gugat beralih sepenuhnya kepada penerima delegasi.

3) Mandat

Mandat terjadi jika organ pemerintahan mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh organ lain atas namanya. Berdasarkan UU Administrasi Pemerintahan, mandat adalah pelimpahan kewenangan dari Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih tinggi kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih rendah dengan tanggung jawab dan tanggung gugat tetap berada pada pemberi mandat.³

b. Teori Pajak Derah

³<https://kalteng.bpk.go.id/ujdih/asset/materi/tahukahanda/Perbedaan%20Delegasi%20Mandat.pdf>, diakses pada tanggal 23 Januari 2025, pada pukul 22:58 WIB.

Secara teoretis, penentuan bidang yang menjadi kewenangan Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah dapat dilakukan melalui empat pendekatan, yaitu: (1) Sistem Residu (teoritisasi), (2) Sistem Material, (3) Sistem Formal, dan (4) Sistem Otonomi Riil. Di antara keempat pendekatan tersebut, dua sistem yang dianggap relevan untuk diterapkan dalam pengaturan bidang perpajakan daerah adalah Sistem Residu dan Sistem Material. Penjelasan lebih lanjut mengenai kedua sistem ini akan diuraikan pada bagian berikutnya⁴:

1. Sistem perpajakan di Indonesia memungkinkan Pemerintah Pusat untuk menentukan jenis-jenis Pajak Pusat, sementara pajak yang berada di luar ketentuan tersebut dikategorikan sebagai Pajak Daerah, sesuai dengan pendekatan sistem residu. Melalui sistem ini, Pemerintah Daerah memiliki fleksibilitas dalam menetapkan dan mengelola jenis Pajak Daerah secara mandiri. Keunggulan utama dari sistem ini adalah kemampuan Pemerintah Daerah untuk merespons permasalahan baru dengan cepat tanpa harus bergantung pada keputusan Pemerintah Pusat. Namun demikian, sistem ini juga menghadapi tantangan, terutama karena keberadaan tingkatan Daerah Otonom yang berbeda-beda di Indonesia, seperti provinsi dan kabupaten/kota, yang masing-masing memiliki kewenangan tersendiri dalam memungut Pajak Daerah. Hal ini dapat memunculkan

⁴H. Mustaqiem, 2008, *Pajak Daerah Dalam Transisi Otonomi Daerah*, Yogyakarta: FH UII Press, Hlm. 21.

kompleksitas dalam koordinasi dan penerapan kebijakan pajak secara nasional;

2. Penetapan jumlah dan jenis Pajak Daerah dilakukan secara konkret oleh pemerintah pusat, terpisah dari pajak-pajak yang telah ditentukan sebagai Pajak Pusat dalam sistem materiil. Pola kebijakan ini membatasi kemampuan pemerintah daerah untuk meningkatkan pendapatan melalui sektor Pajak Daerah, karena pemerintah daerah tidak memiliki keleluasaan untuk menetapkan jenis pajak tambahan secara mandiri;
3. Pola penetapan Pajak Daerah sebagaimana disebutkan, apabila dikaitkan dengan upaya desentralisasi yang bertujuan untuk mendukung proses demokratisasi di tingkat daerah, maka pola yang tercantum pada poin (a) dapat diimplementasikan sebagai salah satu instrumen dalam mendukung desentralisasi di bidang perpajakan daerah.

2. Kerangka Konseptual

a. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Dalam lingkup satu desa, kelurahan, atau wilayah yang sejenis, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan prosedur pendaftaran tanah pertama yang dilaksanakan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah di wilayah Indonesia. Untuk memenuhi persyaratan pendaftarannya, prosedur ini memerlukan pengumpulan dan konfirmasi informasi hukum dan fisik yang berkaitan dengan satu atau

beberapa objek pendaftaran tanah. Dengan berpegang pada nilai-nilai kesederhanaan, kecepatan, efisiensi, keamanan, keadilan, pemerataan, transparansi, dan akuntabilitas, program ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak-hak atas tanah masyarakat. Diharapkan dengan pelaksanaan ini dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat, meningkatkan kemakmuran ekonomi di tingkat nasional, dan mengurangi kemungkinan terjadinya konflik dan sengketa tanah. PTSL mencakup seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik yang belum memiliki hak maupun yang sudah memiliki hak, sebagai bagian dari upaya peningkatan kualitas data pendaftaran tanah di Indonesia.

Salah satu tujuan PTSL adalah untuk memberikan gambaran yang komprehensif kepada BPN mengenai suatu desa dan menjadi dasar untuk mengawasi pengelolaan basis data pertanahan yang sah dan dapat dipercaya. Agar BPN dapat menyimpan data fisik tanah dan bertujuan agar semua bidang tanah di satu tempat dapat diukur dalam satu tahun anggaran program yang sedang berjalan. Bidang-bidang tanah yang dimiliki oleh masyarakat adat, tanah negara, kawasan hutan, dan bidang-bidang tanah lainnya yang jumlah realisasinya disesuaikan dengan jumlah anggaran yang tersedia dalam APBN tahun berjalan, semuanya akan didaftarkan seluruhnya melalui PTSL.

b. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

"Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan" atau BPHTB merupakan salah satu jenis pajak yang timbul karena peristiwa hukum atas perolehan hak atas tanah dan bangunan baik oleh badan hukum

maupun pribadi. Hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak pengelolaan adalah beberapa hak atas tanah yang disebutkan. Menurut “Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000, Pasal 1, bea perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah pungutan negara yang selanjutnya disebut pajak”.⁵ Obyek pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.

G. Sistematika Penulisan

Sesuai dengan buku panduan penyusunan tesis Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Islam Malang, penulisan Tesis ini secara keseluruhan tersusun dalam 5 (lima) bab, dengan sistematika sebagai berikut:

1. BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisikan tentang latar belakang masalah membicarakan tentang pengantar permasalahan yang penulis akan rumuskan, rumusan masalah menguraikan tentang permasalahan yang penulis mau angkat, batasan masalah menguraikan agar pembahasan dari rumusan masalah tidak melebar dan fokus dengan permasalahan, tujuan penelitian untuk menemukan jawaban dari permasalahan yang di angkat, manfaat penelitian menguraikan manfaat penelitian, parkatis dan teoritis, penelitian terdahulu adalah menunjukkan keaslian dari hasil penelitian penulis.

2. BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan pustaka dalam penelitian ini berisikan tinjauan umum terkait pendaftaran tanah seperti dasar hukum pendaftaran tanah, asas-asas

⁵“Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.”

pendaftaran tanah, tujuan pendaftaran tanah, dan lain-lain. Tinjauan pustaka juga membahas mengenai tinjauan umum mengenai BPHTB seperti pengertian BPHTB, objek BPHTB, dasar pengenaan BPHTB, tarif dan cara menghitung BPHTB, surat terutang BPHTB.

3. BAB III METODE PENELITIAN

Metode penelitian dalam penelitian ini akan membahas mengenai jenis penelitian, pendekatan penelitian, lokasi penelitian, variabel penelitian, jenis dan data penelitian sumber data penelitian serta teknik pengumpulan data, populasi dan sampling serta analisis data.

4. BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini menjelaskan usaha penulis untuk memecahkan rumusan masalah yang terdapat pada bab pertama, yaitu: pada poin A. menjelaskan pengaturan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang terutang pada program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, dan poin B menjelaskan bentuk penyelesaian pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang terutang pada program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

5. BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan penelitian berdasarkan hasil dan pembahasan serta jawaban rumusan masalah penelitian yang telah ditetapkan. Saran dalam penelitian ini berdasarkan kesimpulan penelitian untuk pihak-pihak terkait, seperti Badan Pertanahan Nasional.

DAFTAR PUSTAKA

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah

2.1.1 Pengertian Pendaftaran Tanah

Kata registrasi berasal dari kata teknis untuk mencatat, “*cadaster*” dalam bahasa Belanda yang menggambarkan lokasi, nilai, dan kepemilikan sebidang tanah. “*Capitastrum*”, catatan atau kapita atau unit yang dibuat untuk pajak tanah Romawi (“*Capotaatio Terrens*”), adalah istilah Latin yang menjadi asal muasal nama tersebut. “*Cadaster*”, secara tegas, adalah catatan tanah, nilainya, pemilik haknya, dan digunakan untuk pajak.⁶

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, "pendaftaran tanah didefinisikan sebagai rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur, yaitu pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun dalam bentuk peta dan daftar. Termasuk di dalamnya pemberian surat tanda bukti hak bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya."

⁶A.P. Parlindungan, 2009, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju.

Data fisik menurut Pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah “keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya”. Sedangkan Data Yuridis menurut Pasal 1 angka 7 Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 adalah “keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya”.

Menurut Boedi Harsono, "pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan secara terus menerus dan bersifat rutin oleh Negara atau Pemerintah untuk menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk pemberian surat-surat tanda bukti hak dan pemeliharannya. Tindakan-tindakan tersebut meliputi pengumpulan informasi mengenai tanah-tanah tertentu di wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya untuk kepentingan umum".⁷

Menurut pandangan ini, pendaftaran tanah adalah tugas pemerintah yang dilakukan pemerintah untuk kebaikan masyarakat dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan. Berikut ini adalah hal-hal yang termasuk dalam pelaksanaan pendaftaran tanah:

1. Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan yang menghasilkan surat ukur dan peta pendaftaran. Dengan adanya dokumen-dokumen

⁷Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan.

tersebut, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan dapat diketahui dengan pasti.

2. Pendaftaran hak atas tanah dan pendaftaran peralihannya, termasuk dokumentasi hak-hak lain (tanah dan jaminan) serta pembebanan yang terkait dengan hak-hak tersebut.
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang menurut Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Pendaftaran hak atas tanah yang dilakukan atas “Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997” telah menggunakan asas publisitas dan asas spesialisitas. Adanya pendaftaran tanah yang mencantumkan subjek hak, jenis hak, peralihan, dan pembebanan mencerminkan asas publisitas. Sementara itu, adanya informasi yang nyata mengenai hak atas tanah, seperti luas tanah, letak tanah, dan batas-batas tanah, mencerminkan asas spesialisasi. Prinsip spesialisasi dan publisitas disebutkan untuk kenyamanan mereka yang ingin mempelajarinya. Hal ini menghilangkan kebutuhan bagi siapa saja yang ingin mengetahui tentang tanah untuk mengunjungi lokasi tanah yang bersangkutan secara fisik, karena semua informasi telah tersedia di Kantor Pertanahan.

Berdasarkan hal-hal di atas, maka jelaslah bahwa maksud dan tujuan pemerintah mendaftarkan tanah atau mendaftarkan hak atas tanah adalah guna menjamin adanya kepastian hukum berkenaan dengan hal-

hal yang bersangkutan dalam rangka pembuktian jika ada persengketaan dan atau dalam rangka membuktikan hal-hal tanah tersebut. Disinilah tandanya korelasi asas publisitas dan asas spesialisitas dalam pelaksanaan suatu pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah di Indonesia.⁸

Penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah ditetapkan dalam “Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961”, yang kemudian dalam perkembangannya disempurnakan dengan “Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997” mulai berlaku pada tanggal 8 Oktober 1997 dan telah mendapat pengaturan lebih lengkap dan lebih rinci dalam ketentuan pelaksanaannya, yaitu dalam “Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 (PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997)”, yang mulai berlaku juga pada tanggal 8 Oktober 1997.

Pengertian pendaftaran tanah tercantum dalam “Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997”, yaitu serangkaian tindakan yang berkelanjutan, konsisten, dan rutin yang dilakukan oleh pemerintah. Tugas-tugas ini mencakup pengumpulan, pengolahan, pencatatan, dan penyajian informasi mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, serta penyimpanan data hukum dan data fisik dalam bentuk daftar-daftar dan peta-peta. Hal ini termasuk penerbitan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas bidang tanah yang telah

⁸Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

memiliki hak milik atas satuan rumah susun dan hak-hak lain yang membebaninya.⁹

Dari beberapa pengertian tersebut terdapat beberapa unsur yaitu antara lain:

1. Pemilik wajib mendaftarkan tanahnya
2. Tanah yang didaftarkan dijamin oleh kepastian hukum
3. Adanya Lembaga penyelenggara tanah

2.1.2 Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Peraturan Perundang-undangan yang menjadi landasan hukum bagi pendaftaran tanah yaitu:

1. "Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)"

a. Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA):

- (1). Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah.

- (2). Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal 6 meliputi :

- a.) Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah.
- b.) Pendaftaran hak-hak atas dan peralihan hak tersebut.
- c.) Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

⁹Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

(3). Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

(4). Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran yang dimaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

b. 23 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

(1). Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembenahannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang termaksud dalam Pasal 19.

(2). Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnyanya peralihan dan pembebasan tersebut.

c. Pasal 32 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

(1). Hak guna usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian pula setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.

(2). Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya

hak guna usaha, kecuali dalam hak-hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

d. Pasal 38 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

(1). Hak guna bangunan termasuk syarat-syarat pemberiannya demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.

(2). Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnyanya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir. Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria merupakan perintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah yang ditujukan kepada pemerintah. Sedangkan Pasal 23, 32, dan 38 Undang-Undang Pokok Agraria merupakan perintah untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah yang ditujukan kepada para penguasa hak yang bersangkutan agar mereka memperoleh kepastian tentang hak mereka tersebut.

2. "Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah".
3. "Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.

24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah”. Peraturan Menteri ini di undangkan sebagai implementasi atau pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997”.¹⁰

2.1.3 Asas-Asas Pendaftaran Tanah

Penjelasan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa asas pendaftaran tanah yaitu:¹¹

1. Asas Sederhana

Dimaksudkan ketentuan pokok dan prosedur dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

2. Asas Aman

Dimaksudkan pendaftaran tanah diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

Sesuai ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan, Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis

¹⁰ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, Hlm. 45.

¹¹ P. Parlindungan A, 2009, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, Hlm 45-46.

yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Bahwa selama belum dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah.

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

Bahwa orang yang tidak menuntut tanahnya yang sudah bersertifikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertifikat ia

tidak mengajukan keberatan kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan atau tidak mengajukan gugatan pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan itikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau orang lain atau badan hukum yang mendapat persetujuannya.

3. Asas Terjangkau

Berarti terjangkau bagi para pihak untuk memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran tanah termaksud dalam ayat (4) Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut..

4. Asas Mutakhir

Berarti kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir sehingga perlu diikuti kewajiban

mendaftar dan pencatatan perubahan yang terjadi di kemudian hari.

Tugas dari Kantor Pertanahan selain sebagai sumber informasi/data, juga melakukan pendaftaran awal yang disebut sebagai Recording of Title dan dilanjutkan dengan Continuous Recording, artinya pendaftaran tersebut secara terus menerus berkesinambungan artinya selalu dimutakhirkan.

5. Asas Terbuka

Berarti data pendaftaran tanah harus dipelihara secara terus-menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan harus selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat

2.1.4 Tujuan Pendaftaran Tanah

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan kerangka hukum fundamental yang mengatur aspek penguasaan, kepemilikan, peruntukan, penggunaan, serta pengendalian pemanfaatan tanah. Tujuan utama dari peraturan ini adalah untuk memastikan bahwa pengelolaan dan pemanfaatan tanah dilakukan demi tercapainya kesejahteraan masyarakat secara optimal. Salah satu elemen penting dalam mencapai tujuan tersebut adalah adanya kepastian hak atas tanah, yang merupakan landasan utama untuk menjamin kepastian hukum terkait kepemilikan

tanah. Secara rinci, tujuan pendaftaran tanah dijelaskan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:¹²

1. Untuk menjamin kepastian hukum serta memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lainnya yang terdaftar, diperlukan suatu mekanisme yang memungkinkan mereka dengan mudah membuktikan status kepemilikannya. Dalam konteks ini, sertifikat diberikan sebagai alat bukti resmi kepemilikan hak tersebut.
2. Untuk mendukung akses terhadap informasi oleh berbagai pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, disediakan data terkait tanah dan satuan rumah susun yang telah terdaftar. Data ini mempermudah pelaksanaan tindakan hukum yang berkaitan dengan aset-aset tersebut.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Adapun mengenai kepastian hukum yang dimaksud adalah meliputi:

1. Kepastian terkait individu atau badan hukum yang memegang hak atas tanah merujuk pada subyek yang memiliki hak tersebut. Kepastian ini dikenal sebagai kepastian subyek hak atas tanah, yang menentukan secara jelas siapa pihak yang memiliki hak atas tanah dimaksud.
2. Kepastian mengenai lokasi tanah, batas-batasnya, serta ukuran panjang dan lebarnya dikenal sebagai kepastian obyek hak atas

¹²Irawan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Ilak Atas Tanah Di Indonesia*, Surabaya: Arkola, Hlm. 23.

tanah. Hal ini mencakup identifikasi yang jelas terhadap posisi geografis, batas fisik, serta dimensi tanah tersebut.

Pendaftaran tanah memiliki tujuan sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, sebagaimana dijelaskan dalam butir a. Selain itu, penyelenggaraan pendaftaran tanah bertujuan untuk menciptakan pusat informasi terkait bidang-bidang tanah, sehingga pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, dapat dengan mudah mengakses data yang diperlukan untuk melakukan tindakan hukum atas tanah yang telah terdaftar. Dengan demikian, pelaksanaan pendaftaran tanah yang terorganisasi dengan baik menjadi landasan penting dalam mewujudkan tertib administrasi di sektor pertanahan.

Atas dasar hal tersebut di atas, maka tujuan pendaftaran tanah itu adalah:

1. Penyediaan data-data penggunaan tanah untuk Pemerintah ataupun untuk masyarakat agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar
2. Jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

2.1.5 Sistem Pendaftaran Tanah

Sistem pendaftaran tanah berkaitan dengan berbagai aspek, termasuk objek yang didaftarkan, bentuk serta cara penyimpanan dan penyajian data yuridis, serta bentuk tanda bukti hak yang dikeluarkan. Menurut Boedi Harsono, terdapat dua jenis sistem pendaftaran tanah, yaitu sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of title*). Pada kedua sistem ini, setiap penciptaan atau peralihan hak, serta pembebanan hak atas tanah, harus tercatat dengan jelas. Dalam sistem pendaftaran akta, pejabat pendaftaran bersifat pasif, artinya tidak melakukan verifikasi terhadap data yang tercantum dalam akta yang didaftarkan. Setiap kali terjadi perubahan hak atas tanah, harus dibuatkan akta sebagai bukti perubahan tersebut. Oleh karena itu, untuk memperoleh data yuridis yang diperlukan, harus merujuk pada akta-akta yang relevan. Proses ini memerlukan kegiatan pencarian hak yang disebut "*title search*", yang dapat menghabiskan waktu yang cukup lama dan memerlukan biaya yang tidak sedikit.¹³

Dalam sistem pendaftaran hak, yang didaftarkan bukanlah akta, melainkan hak yang tercipta beserta perubahan-perubahan yang terjadi. Akta berfungsi sebagai sumber data dalam proses ini. Pendaftaran hak serta perubahan-perubahannya dicatat dalam daftar isian (register) yang dikenal juga sebagai buku tanah, yang disimpan di kantor pertanahan

¹³Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, Hlm. 78.

dan dapat diakses oleh publik. Dalam sistem ini, pejabat pendaftaran tanah bertindak secara aktif, dan sebagai bukti kepemilikan hak, diterbitkan Sertifikat yang merupakan salinan dari register (*certificate of title*).¹⁴

Sistem pendaftaran tanah memiliki dampak yang signifikan terhadap mekanisme publikasi yang diterapkan di suatu negara. Oleh karena itu, penting untuk membahas secara mendalam mengenai sistem publikasi yang terkait dengan pendaftaran tanah.

2.1.6 Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah

Sistem pendaftaran tanah didasarkan pada prinsip hukum yang ditetapkan oleh negara dalam proses pengalihan hak atas tanah. Terdapat dua asas hukum yang dikenal, yaitu asas itikad baik dan asas *nemo plus juris*. Asas itikad baik mengatur bahwa pihak yang memperoleh hak atas tanah dengan niat baik tetap dianggap sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum. Tujuan dari asas ini adalah untuk memberikan perlindungan hukum kepada individu yang bertindak dengan itikad baik, sehingga diperlukan adanya daftar umum yang memiliki kekuatan pembuktian. Sistem pendaftaran tanah yang diterapkan berdasarkan asas ini dikenal dengan sistem positif.

Asas *nemo plus juris* artinya orang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Jadi pengalihan hak oleh orang yang tidak berhak adalah batal. Asas ini bertujuan untuk melindungi

¹⁴Ibid., Hlm.34.

pemegang hak yang sebenarnya. Ia selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama orang lain.

Sistem pendaftaran tanahnya disebut sistem negatif. Dengan adanya pendaftaran tanah diharapkan seseorang akan merasa aman tidak ada gangguan atas hak yang dipunyainya. Jaminan kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah tergantung pada sistem publikasi apa yang dipakai dalam melaksanakan pendaftaran tanah.

Adapun sistem publikasi dalam pendaftaran tanah itu antara lain:

1. Sistem Publikasi Positif

Sistem publikasi hak yang bersifat positif mengharuskan adanya pendaftaran hak, yang dilaksanakan melalui pencatatan dalam register atau buku tanah sebagai media penyimpanan dan penyajian data yuridis. Sertifikat hak kemudian berfungsi sebagai surat bukti yang sah atas kepemilikan hak tersebut. Oleh karena itu, informasi yang tercatat dalam buku tanah dan sertifikat yang diterbitkan menjadi alat pembuktian yang bersifat final dan tidak dapat diganggu gugat.

Pihak ketiga yang memiliki bukti dan bertindak dengan itikad baik berdasarkan bukti tersebut akan mendapatkan perlindungan penuh, meskipun nantinya ditemukan bahwa keterangan yang tercantum dalam bukti tersebut tidak benar. Adapun pihak ketiga yang merasa dirugikan berhak memperoleh kompensasi atau ganti rugi dalam bentuk lain.

Ciri-ciri pokok system ini adalah:¹⁵

- a. Sistem ini menjamin sempurnanya bahan nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah, walaupun ia ternyata bukan pemilik tanah yang sebenarnya. Jadi sistem ini memberikan kepercayaan yang mutlak pada buku tanah..
- b. Pejabat-pejabat pertanahan dalam sistem ini memainkan peranan yang aktif, yaitu menyelidiki apakah hak atas tanah yang dipindah-tangankan dapat didaftar atau tidak, dan menyelidiki identitas para pihak, wewenangnya, serta apakah formalitas yang disyaratkan telah terpenuhi atau belum.
- c. Menurut sistem ini, hubungan antara hak dari orang yang namanya tercantum dalam buku tanah dengan pemberi hak sebelumnya terputus sejak hak tersebut didaftarkan.

Kebaikan dari sistem positif adalah:

- a. Adanya kepastian dari buku tanah, sehingga mendorong orang untuk mendaftarkan tanahnya.

¹⁵Bachtiar Effendie, 1993, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraluran Pelaksanaanya*, Bandung: Alumni, Hlm 37-38.

- b. Pejabat pertanahan melakukan peran aktif dalam melaksanakan tugasnya.
- c. Mekanisme kerja dalam penerbitan Sertifikat Tanah mudah dimengerti oleh orang awam.

Sedangkan kelemahan dari sistem positif :

- a. Adanya peran aktif para pejabat pertanahan mengakibatkan diperlukannya jumlah petugas yang lebih banyak dan waktu yang lebih lama dalam pendaftaran tanah.
- b. Pemilik yang sebenarnya berhak atas tanah akan kehilangan haknya oleh karena kepastian dari buk tanah itu sendiri.
- c. Dalam penyelesaian persoalan maka segala hal yang seharusnya menjadi wewenang pengadilan ditempatkan dibawah kekuasaan administratif.

2. Sistem Publikasi Negatif

Dalam sistem ini, surat tanda bukti hak berfungsi sebagai alat pembuktian yang sah, yang berarti informasi yang tercantum di dalamnya memiliki kekuatan hukum dan harus diterima sebagai kebenaran, kecuali ada bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya.¹⁶

¹⁶Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria Di Indonesia Sualu Telaah Dari Sudul Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo, Hlm. 97.

Jaminan perlindungan yang diberikan oleh sistem publikasi negatif tidak bersifat absolut seperti pada sistem publikasi positif. Terdapat kemungkinan bahwa pihak lain dapat mengajukan gugatan dan membuktikan bahwa merekalah pemegang hak yang sah.

Ciri pokok system ini adalah:

- a. Pendaftaran hak atas tanah tidak memberikan jaminan bahwa nama yang tercatat dalam buku tanah tidak dapat dipersoalkan apabila kemudian ditemukan bahwa orang tersebut bukanlah pemilik yang sah. Kepemilikan yang tercatat bergantung pada hak yang diberikan oleh pihak sebelumnya, sehingga perolehan hak tersebut merupakan bagian dari rangkaian tindakan hukum dalam proses pendaftaran hak atas tanah.
- b. Pejabat pertanahan memiliki peran pasif, yang berarti bahwa ia tidak berkewajiban untuk memverifikasi kebenaran data yang disampaikan kepadanya.

Sistem negatif ini memberikan keuntungan berupa perlindungan terhadap pemegang hak yang sah. Selain itu, proses pendaftaran tanah dapat berlangsung lebih cepat karena pejabat pertanahan tidak diharuskan untuk melakukan penyelidikan terhadap data-data tanah yang terdaftar.

Sedangkan kelemahan dari sistem negatif ini adalah

- a. Peran yang kurang aktif dari pejabat pertanahan dapat mengakibatkan adanya duplikasi Sertifikat Tanah.
- b. Prosedur yang diterapkan dalam penerbitan sertifikat tanah cukup kompleks, sehingga sulit dipahami oleh masyarakat umum.
- c. Buku tanah beserta dokumen pendaftaran lainnya belum dapat memberikan jaminan kepastian hukum, karena dokumen tersebut masih dapat dibantah oleh bukti lain, sehingga status terdaftarnya seseorang dalam buku tanah tidak selalu menjamin kepemilikannya.¹⁷

Kelemahan sistem ini oleh negara-negara yang menggunakannya diatasi dengan lembaga "*acquisitive verjaring*" Sistem publikasi yang dipakai Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 Undang-Undang Pokok Agraria.

Kata "kuat" berarti tidak mutlak, sehingga membawa konsekuensi bahwa segala hal yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan diterima sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada pihak lain yang membuktikan

¹⁷Ibid., Hlm 102-103.

sebaliknya dengan alat bukti lain bahwa Sertifikat tersebut tidak benar. Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa Peraturan Pemerintah ini tetap mempertahankan sistem publikasi tanah yang dipergunakan Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu sistem negatif yang mengandung unsur positif.

Unsur positif dalam Peraturan Pemerintah ini tampak jelas dengan adanya upaya untuk sejauh mungkin memperoleh data yang benar, yaitu dengan diaturnya secara rinci dan saksama prosedur pengumpulan data yang diperlukan untuk pendaftaran tanah, pembuatan peta-peta pendaftaran tanah dan surat ukurnya, pembuktian hak, penyimpanan dan penyajian data dalam buku tanah, penerbitan sertifikat serta pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

Menurut Boedi Harsono, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menggunakan sistem pendaftaran hak (*registration of title*). Hal ini terlihat adanya buku tanah yang memuat data fisik dan data yuridis tanah yang bersangkutan dan diterbitkannya Sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah. Umumnya sistem pendaftaran hak digunakan apabila sistem publikasi yang digunakan adalah system publikasi positif. Ini menunjukan bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menggunakan sistem publikasi negatif yang mengandung unsur

positif. Pengertian negatif disini adalah apabila keterangan dalam surat tanda bukti hak itu ternyata tidak benar, maka masih ada diadakan perubahan dan dibetulkan.

Sedangkan pengertian unsur positif yaitu adanya peran aktif dari pejabat pendaftaran tanah atau Kantor Pertanahan dalam pengumpulan data-data hak-hak atas tanah yang didaftar, yaitu sebelum diterbitkan Sertifikat diadakan pengumuman, menggunakan asas *contratdictoir delimitatie* dalam menetapkan batas-batas tanah dan menggunakan sistem pendaftaran hak seperti yang dianut oleh negara-negara yang menganut sistem publikasi positif.

Kelemahan sistem publikasi negatif bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan Sertifikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu, dan umumnya kelemahan ini diatasi dengan lembaga *acquisitive verjaring* atau *adverse possession*. Sedangkan hukum tanah kita Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menggunakan dasar hukum adat tidak dapat menggunakan lembaga tersebut, karena hukum adat tidak mengenalnya.

Untuk mengatasi kelemahan ini dalam hukum adat dikenal lembaga *rectsverwerking* (penglepasan hak). Dalam hukum adat jika seorang selama sekian waktu tanahnya tidak

dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut. Ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan hapusnya hak atas tanah karena ditelantarkan (Pasal 27, 34, dan 40 Undang-Undang Pokok Agraria) sesuai dengan lembaga ini.

2.1.7 Obyek Pendaftaran Tanah

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria mengatur bahwa hak-hak atas tanah yang didaftar hanyalah Hak Milik diatur dalam Pasal 23, Hak Guna Usaha diatur dalam Pasal 32, dan Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 38, dan Hak Pakai diatur dalam Pasal 41, sedangkan Hak Sewa untuk Bangunan tidak wajib didaftar. Objek Pendaftaran Tanah diatur dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, objek pendaftaran tanah meliputi:

1. Hak Milik

Menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Yang dapat mempunyai Hak Milik, yaitu:

- a. Hanya Warga Negara Indonesia.

b. Bank Pemerintah atau Badan Keagamaan dan Badan Sosial (Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan hak Atas Tanah Negara dan hak Pengelolaan).¹⁸

2. Hak Guna Usaha

Menurut Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 25 tahun guna perusahaan pertanian, perikanan, dan peternakan. Yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha, yaitu:

- a. Warga Negara Indonesia.
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

3. Hak Guna Bangunan

Menurut Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk

¹⁸Urip Santoso, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenadamedia, Hlm. 77-78.

jangka waktu paling lama 20 tahun. Yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan, yaitu:

- a. Warga Negara Indonesia.
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Dari asal tanahnya, Hak Guna Bangunan dapat terjadi pada tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan dan tanah Hak Milik.¹⁹

4. Hak Pakai

Menurut Pasal 41 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, "Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini. Yang dapat mempunyai Hak Pakai," yaitu:

- a. Warga Negara Indonesia

¹⁹Ibid., Hlm. 90.

- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- c. Departemen, Lembaga pemerintah non-departemen, dan pemerintah daerah
- d. Badan-badan keagamaan dan sosial
- e. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- f. Badan hukumasing yang memiliki perwakilan di Indonesia
- g. Perwakilan Negara asing dan perwakilan badan internasional.

Dalam Hak Pakai untuk jangka waktu ada yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan dan ada pula yang diberikan untuk jangka waktu yang ditentukan.

5. Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999, dan Pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999, merujuk pada hak yang dimiliki oleh Negara untuk menguasai suatu wilayah, di mana sebagian dari

kewenangan pengelolaannya diserahkan kepada pihak yang memegang hak tersebut.

Menurut Pasal 2 ayat (3) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan jo. Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1997 tentang Pengenaan Bea Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Pemberian Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga dan/atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

6. Tanah Wakaf

Menurut Pasal 49 ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria, Tanah wakaf adalah perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Menurut Pasal I ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik, yang dimaksud dengan wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian

dari harta kekayaannya yang berupa tanah milik dan melembagakannya untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Agama Islam.

7. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Menurut Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, satuan rumah susun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.

Menurut Pasal 46 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, kepemilikan satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan rumah susun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

8. Hak Tanggungan

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagaimana yang 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.

9. Tanah Negara

Menurut Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang dimiliki dengan suatu hak atas tanah

2.1.8 Kegiatan Pendaftaran Tanah

Menurut Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Pemerintah, meliputi:

1. *Pengukuran, Perpetaan dan Pembukuantanah*
2. *Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut*
3. *Pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat*

Kegiatan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*Initial Registration*) dan pemeliharaan dalam pendaftaran tanah (*maintenance*).²⁰

²⁰Boedi Harsono, 2003, Hlm. 99.

Menurut Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Kegiatan Pendaftaran tanah:

1. Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali (*Opzet atau Initial Registration*)

Menurut Pasal I angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 atau Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik. Menurut Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997:

"Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan."

Pendaftaran tanah secara sporadik menurut Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997:

"Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau

beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal."

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi:

a. Pengumpulan dan Pengolahan Data Fisik

Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik, dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan.

Kegiatannya meliputi:

- 1) Pembuatan peta dasar pendaftaran
- 2) Penetapan batas bidang-bidang tanah
- 3) Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran
- 4) Pembuatan daftar tanah
- 5) Pembuatan suratukur.²¹

b. Pembuktian hak dan pembukuannya

- 1) Pembuktian hak baru
- 2) Pembuktian hak lama
- 3) Pembukuan hak
- 4) Penerbitan Sertifikat
- 5) Penyajian data fisik dan data yuridis
- 6) Penyimpanan daftar umum dan dokumen.²²

2. Kegiatan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah

(Bijhoudingatau Mainteance)

²¹Ibid., Hlrn. 307.

²²Ibid., Hlm. 34.

Menurut Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997:

"Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian."

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, terdiri atas:

- a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, meliputi:
 - 1) Pemindahan hak
 - 2) Pemindahan hak dengan lelang
 - 3) Peralihan hak karena pewarisan
 - 4) Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi
 - 5) Pembebanan hak
 - 6) Penolakan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak
- b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, meliputi:
 - 1) Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah

- 2) Pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah
- 3) Pembagian hak bersama
- 4) Hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun
- 5) Peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan
- 6) Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan
- 7) Perubahan nama²³

B Tinjauan Umum Mengenai BPHTB

2.2.1 Pengatur Bidang Perpajakan Daerah

Sejak pembentukan Negara Kesatuan Republik Indonesia, para pendiri negara telah menetapkan prinsip distribusi kekuasaan sebagai dasar dalam pelaksanaan pemerintahan. Prinsip desentralisasi ini terus menjadi elemen integral dalam praktik pemerintahan negara, dimulai dengan berlakunya UUD 1945, yang kemudian berlanjut pada masa Konstitusi RIS, UUDS 1950, hingga akhirnya kembali ke UUD 1945 yang ditegaskan melalui Dekrit Presiden 5 Juli 1959.

Perkembangan sejarah menunjukkan bahwa prinsip desentralisasi tetap dijaga oleh Negara Republik Indonesia, meskipun terdapat variasi intensitasnya dari satu periode ke periode berikutnya. Sebagai

²³Ibid, Hlm. 308.

implementasi dari prinsip desentralisasi tersebut, Pemerintah telah mengambil sejumlah langkah strategis, salah satunya melalui penerbitan berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur pemerintahan daerah. Hal ini mencerminkan komitmen berkelanjutan untuk mewujudkan tujuan desentralisasi tersebut.

Desentralisasi kekuasaan yang diterapkan di Indonesia mengakibatkan adanya pembagian kekuasaan ke dalam dua tingkat, yaitu Pusat dan Daerah. Setiap tingkat kekuasaan tersebut memiliki tanggung jawab untuk menyusun anggaran pendapatan dan belanja yang mendukung pelaksanaan pemerintahan dan pembangunan di wilayahnya masing-masing. Untuk memenuhi kebutuhan tersebut, setiap tingkat pemerintahan diharuskan memiliki sumber-sumber pendapatan yang memadai.

Pendapatan yang diperoleh oleh kedua tingkat kekuasaan, baik pusat maupun daerah, salah satunya bersumber dari sektor pajak. Dalam kaitannya dengan hal ini, pajak dibedakan menjadi dua kategori, yaitu Pajak Nasional (Pusat) dan Pajak Daerah. Berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pemungutan Pajak Pusat dan Pajak Daerah harus didasarkan pada peraturan perundang-undangan. Menurut SF Marbun, yang dikutip oleh Ridwan, peraturan perundang-undangan adalah hukum yang bersifat abstrak atau norma umum yang mengikat secara luas, dengan tugas untuk mengatur hal-hal yang bersifat umum. Maria Farida Indrati Soeprapto, yang juga dikutip

oleh Ridwan, menjelaskan bahwa istilah "perundang-undangan" (legislation) memiliki dua pengertian: pertama, sebagai proses pembentukan peraturan negara, baik di tingkat pusat maupun daerah; kedua, perundang-undangan mencakup segala peraturan negara yang berlaku. A. Hamid S. Attamimi berpendapat bahwa istilah perundang-undangan secara harfiah mengacu pada peraturan yang berkaitan dengan undang-undang, baik yang berupa undang-undang itu sendiri maupun peraturan yang lebih rendah yang merupakan delegasi atau atribusi dari undang-undang. Setiap perundang-undangan harus sesuai dengan peraturan yang lebih tinggi derajatnya, dan hubungan antara norma yang lebih tinggi dengan norma yang lebih rendah dapat digambarkan sebagai hubungan superordinasi dan subordinasi. Dalam konteks ini, norma yang lebih tinggi mengatur pembentukan norma yang lebih rendah, membentuk suatu sistem hierarkis dalam tata hukum. Kesatuan norma ini tercermin dalam kenyataan bahwa pembentukan norma yang lebih rendah ditentukan oleh norma yang lebih tinggi, yang pada gilirannya ditentukan oleh norma yang lebih tinggi lagi, hingga mencapai norma dasar tertinggi yang menjadi landasan validitas seluruh tata hukum.

Secara teoritik, teknik yang dipergunakan untuk menetapkan bidang mana yang menjadi urusan Pemerintah Pusat dan mana yang merupakan wewenang Pemerintah Daerah dilakukan dengan empat cara, antara lain: (1) Sistem Residu (teori sisa), (2) Sistem material, (3)

Sistem Formal, 4) Sistem Otonomi Riil.140 Dari empat sistem tersebut, ada dua sistem yaitu Residu dan Material yang dapat diadopsi untuk menetapkan pola pengaturan bidang perpajakan Daerah. Penjelasanannya adalah sebagai berikut :

- a) Pemerintah Pusat dapat menetapkan macam-macam Pajak Pusat dan di luar yang telah ditetapkan oleh pemerintah pusat merupakan Pajak Daerah (Sistem Residu). Pemerintah Daerah dengan sistem ini akan leluasa dalam menetapkan dan mengatur macam-macam Pajak Daerah. Apabila timbul persoalan-persoalan baru, Pemerintah Daerah akan cepat mengambil langkah-langkah yang diperlukan dan tidak perlu menunggu keputusan dari Pemerintah Pusat. Kendala menggunakan sistem ini adalah bahwa di wilayah Indonesia terdapat tingkatan Daerah Otonom yang masing-masing mempunyai kewenangan memungut Pajak Daerah (Propinsi dan Kabupaten/Kota);
- b) Jumlah dan jenis-jenis Pajak Daerah ditetapkan secara riil oleh pemerintah Pusat, di luar yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Pusat sebagai Pajak Pusat (Sistem materiil). Pola ini menyebabkan terpasungnya Daerah dalam menggali sumber-sumber pendapatan yang berasal dari sektor Pajak Daerah, karena pemerintah daerah tidak dapat leluasa menambah sendiri macam-macam pajaknya;

- c) Kedua pola penetapan Pajak Daerah tersebut jika dihubungkan dengan desentralisasi yang bertujuan untuk mewujudkan demokratisasi di Daerah, maka pola huruf (a) dapat juga dipergunakan untuk mewujudkan desentralisasi bidang perpajakan daerah.

2.2.2 Pengertian Pajak Daerah

Berdasarkan wewenang pemungutannya pajak dibedakan menjadi 2 macam yaitu pajak pusat dan pajak daerah. Pajak pusat merupakan pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dengan tujuan untuk membiayai keperluan rumah tangga negara, sementara pajak daerah adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah guna mendanai pembangunan daerah tersebut. Pajak daerah dapat didefinisikan sebagai kontribusi wajib yang dibayarkan oleh individu atau badan kepada daerah, tanpa imbalan langsung yang sebanding, yang pemungutannya diatur berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dana yang diperoleh dari pajak daerah digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan daerah. Dengan demikian, pajak daerah merupakan pajak yang diatur oleh pemerintah daerah melalui peraturan daerah (Perda), yang pemungutannya dilaksanakan oleh pemerintah daerah setempat, dengan hasil yang digunakan untuk membiayai pengeluaran pemerintah daerah dalam menjalankan tugas pemerintahan dan pembangunan. Di Indonesia, pemerintah daerah terbagi menjadi dua tingkat, yaitu pemerintah

provinsi dan pemerintah kabupaten/kota, yang masing-masing diberi kewenangan untuk melaksanakan otonomi daerah. Pajak daerah di Indonesia pun terbagi menjadi dua kategori, yaitu pajak provinsi dan pajak kabupaten/kota, sesuai dengan peraturan yang ditetapkan baik oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah.

Menurut Mardiasmo, Pajak Daerah merupakan suatu entitas hukum yang memiliki batas wilayah tertentu dan diberi wewenang untuk mengelola urusan pemerintahan serta memenuhi kebutuhan masyarakat lokal, sesuai dengan aspirasi masyarakat dan inisiatif daerah, dalam kerangka sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia. Pajak Daerah juga dipahami sebagai kewajiban finansial yang harus dipenuhi oleh individu atau badan hukum kepada daerah, yang bersifat memaksa sesuai dengan ketentuan Undang-Undang, tanpa adanya imbalan langsung. Dana yang terkumpul melalui pajak ini digunakan untuk kepentingan daerah, dengan tujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara maksimal.

Pengertian pajak daerah berdasarkan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 pasal 1 ayat 10 tentang pajak daerah dan retribusi daerah, pajak daerah. "Pajak daerah adalah iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan pembangunan. Pajak daerah,

yang selanjutnya disebut pajak, adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi maupun badan yang bersifat memaksa, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat."

2.2.3 Pengertian BPHTB

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menurut Siahaan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Yang 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 atau badan. Adapun yang dimaksud dengan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah hak atas tanah, termasuk pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan bangunan.

2.2.4 Objek BPHTB

Persyaratan Objektif BPHTB, berpendapat bahwa agar dapat dikenakan BPHTB, maka harus memenuhi 3 unsur, yaitu:

- a. Adanya objek, yaitu pasal 85 ayat (1) UU PDRD, yaitu perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum

yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.

b. Perolehan hak atas tanah (sertifikat yang diterbitkan oleh BPN).

Berdasarkan Pasal 85 ayat (3) UU PDRD. Hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (1) adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP), Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HM Sarusun) dan Hak Pengelolaan (HPL). Artinya BPHTB hanya dikenakan terhadap perolehan atas tanah dan atau bangunan yang telah memiliki hak. Sertifikat adalah tanda bukti hak, yang merupakan alat pembuktian yang kuat, baik mengenai macam hak, subjek atau tanahnya. Untuk mendapatkan sertifikat perlu dilakukan pendaftaran.

c. Saat terutang, yang meliputi saat dibuat, ditanda tangani, didaftarkan, diterbitkan, dirujuk atau diputuskan oleh para pejabat pasal 91 UU PDRD yaitu notaris/PPAT, pejabat lelang negara, hakim dan badan pertahanan

Dengan demikian, akan terutang BPHTB jika ada perbuatan jual beli tanah yang telah memiliki hak. Sesuai dengan ketentuan pasal 85 UU PDRD, maka jenis perolehan adalah sebagai berikut:

- 1) Jual beli
- 2) Tukar menukar
- 3) Hibah

- 4) Hibah wasiat yaitu suatu penetapan wasiat yang khusus mengenai pemberian hak atas tanah dan bangunan kepada orang pribadi atau badan hukum tertentu, yang berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia.
- 5) Waris
- 6) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah 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 tersebut.
- 7) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak bersama.
- 8) Penunjukan pembeli dalam lelang adalah penetapan pemenang lelang oleh Pejabat Lelang sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang.
- 9) Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap artinya sebagai pelaksanaan dari putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, terjadi peralihan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai salah satu pihak kepada pihak yang ditentukan dalam putusan hakim tersebut.

- 10) Penggabungan usaha adalah penggabungan dari dua badan usaha atau lebih dengan cara tetap mempertahankan berdirinya salah satu badan usaha dan likuidasi badan usaha lainnya untuk bergabung.
- 11) Peleburan usaha adalah penggabungan dari dua atau lebih badan usaha dengan cara mendirikan badan usaha baru dan melikuidasi badan-badan usaha yang bergabung tersebut.
- 12) Pemekaran usaha adalah pemisahan suatu badan usaha menjadi dua badan usaha atau lebih dengan cara mendirikan badan usaha baru dan mengalihkan sebagian aktiva dan pasiva kepada badan usaha baru tersebut yang dilakukan tanpa melikuidasi badan usaha yang lama.
- 13) Hadiah adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dan bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan hukum kepada penerima hadiah.
- 14) Pemberian hak baru karena:
 - a) Kelanjutan pelepasan hak adalah pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak.
 - b) Diluar pelepasan hak adalah pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara atau dari pemegang hak milik menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2.2.5 Objek BPHTB yang dikecualikan

Persyaratan Objektif BPHTB, berpendapat bahwa agar dapat dikenakan BPHTB, maka harus memenuhi 3 unsur, yaitu:

- a. Adanya objek, yaitu pasal 85 ayat (1) UU PDRD, yaitu perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.
- b. Perolehan hak atas tanah (sertifikat yang diterbitkan oleh BPN). Berdasarkan Pasal 85 ayat (3) UU PDRD. Hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (1) adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP), Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HM Sarusun) dan Hak Pengelolaan (HPL). Artinya BPHTB hanya dikenakan terhadap perolehan atas tanah dan atau bangunan yang telah memiliki hak. Sertifikat adalah tanda bukti hak, yang merupakan alat pembuktian yang kuat, baik mengenai macam hak, subjek atau tanahnya. Untuk mendapatkan sertifikat perlu dilakukan pendaftaran.
- c. Saat terutang, yang meliputi saat dibuat, ditanda tangani, didaftarkan, diterbitkan, dirujuk atau diputuskan oleh para

pejabat pasal 91 UU PDRD yaitu notaris/PPAT, pejabat lelang negara, hakim dan badan pertahanan.

Dengan demikian, akan terutang BPHTB jika ada perbuatan jual beli tanah yang telah memiliki hak. Sesuai dengan ketentuan pasal 85 UU PDRD, maka jenis perolehan adalah sebagai berikut:

- a. Jual beli
- b. Tukar menukar
- c. Hibah
- d. Hibah wasiat yaitu suatu penetapan wasiat yang khusus mengenai pemberian hak atas tanah dan bangunan kepada orang pribadi atau badan hukum tertentu, yang berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia.
- e. Waris
- f. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah 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 tersebut.
- g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak bersama.

- h. Penunjukan pembeli dalam lelang adalah penetapan pemenang lelang oleh Pejabat Lelang sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang.
- i. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap artinya sebagai pelaksanaan dari putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, terjadi peralihan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai salah satu pihak kepada pihak yang ditentukan dalam putusan hakim tersebut.
- j. Penggabungan usaha adalah penggabungan dari dua badan usaha atau lebih dengan cara tetap mempertahankan berdirinya salah satu badan usaha dan likuidasi badan usaha lainnya untuk bergabung.
- k. Peleburan usaha adalah penggabungan dari dua atau lebih badan usaha dengan cara mendirikan badan usaha baru dan melikuidasi badan-badan usaha yang bergabung tersebut.
- l. Pemekaran usaha adalah pemisahan suatu badan usaha menjadi dua badan usaha atau lebih dengan cara mendirikan badan usaha baru dan mengalihkan sebagian aktiva dan pasiva kepada badan usaha baru tersebut yang dilakukan tanpa melikuidasi badan usaha yang lama.
- m. Hadiah adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dan bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan hukum kepada penerima hadiah.

n. Pemberian hak baru karena:

- 1) Kelanjutan pelepasan hak adalah pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak.
- 2) Diluar pelepasan hak adalah pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara atau dari pemegang hak milik menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2.2.6 Dasar Pengenaan BPHTB merupakan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)

Objek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah objek pajak yang diperoleh:

1. Perwakilan diplomatik, konsultan berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
2. Negara untuk penyelenggaraan pemerintah dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum, adalah tanah dan/atau bangunan yang digunakan untuk penyelenggaraan pemerintah baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah dan kegiatan yang semata-mata tidak ditujukan untuk mencari keuntungan, misalnya: tanah dan/atau bangunan yang digunakan untuk instansi pemerintah, rumah sakit pemerintah, jalan umum.

3. Badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain diluar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut.
4. Orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama.
5. Orang pribadi atau badan karena wakaf.
6. Orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

2.2.7 Tarif dan Cara Menghitung BPHTB

Menurut Supriyanto tarif ditetapkan paling tinggi sebesar 5% (lima persen). Perhitungan pajak terutang BPHTB diperoleh dengan cara sebagai berikut²⁴:

BPHTB : Tarif x (NPOP-NPOPTKP) : 5% x (NPOP-NPOPTKP)

BPHTB : Tarif x (NJOP-NPOPTKP) : 5% x (NJOP-NPOPTKP)

NJOP : Nilai Jual Objek Pajak

NPOPTKP : Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak

NPOP : Nilai Perolehan Objek Pajak

2.2.8 Surat Terhutang BPHTB²⁵

Menurut Supriyanto saat terutangnya BPHTB adalah sejak tanggal:

²⁴ Ernawaty Supriyanto S, 2010, Pemasaran Industri Jasa Kesehatan, (Yogyakarta: Andi), Hlm. 17.

²⁵ Ibid., Hlm. 15.

- a. Dibuat dan ditanda tangannya akta meliputi perbuatan hukum
(1) jual beli; (2) tukar-menukar; (3) hibah; (4) hibah wasiat; (5)
pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya; (6)
pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan; (7)
penggabungan usaha; (8) peleburan usaha (9) pemekaran usaha;
(10) hadiah.
- b. Yang bersangkutan mendaftarkan peralihan hanya ke kantor
pertanahan untuk peristiwa hukum (1) waris.
- c. Penunjuk pemenang lelang untuk perbuatan hukum (1) lelang;
- d. Putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang
tetap, untuk perbuatan hukum (1) putusan hakim;
- e. Ditandatangani dan diterbitkannya surat keputusan pemberian
hak untuk perbuatan hukum (1) pemberian hak baru atas tanah
sebagai kelanjutan dari pelepasan hak dan (2) pemberian hak
baru diluar pelepasan hak.

Pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak, artinya jika dikaitkan dengan kewajiban pejabat maka pajak yang terutang harus lunas sebelum saat terutang.

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode dapat diartikan sebagai serangkaian langkah, prinsip, dan prosedur yang digunakan untuk menyelesaikan suatu masalah. Sementara itu, penelitian adalah kegiatan yang dilakukan secara cermat, teliti, dan mendalam untuk mengkaji fenomena tertentu dengan tujuan memperluas pengetahuan manusia. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa metode penelitian merupakan suatu rangkaian prinsip dan prosedur yang sistematis dalam mengatasi permasalahan yang dihadapi selama proses penelitian.²⁶

Metode penelitian hukum merupakan suatu ilmu tentang cara meneliti untuk memperoleh kebenaran hukum. Adapun salah satu cara dalam memperoleh kebenaran yakni dengan ilmu. Sehingga, metode yang diterapkan di dalam suatu penelitian merupakan sebuah kunci utama atau penting dalam menilai baik maupun buruknya suatu penelitian. Karena dengan metode ilmiah tersebut yang menetapkan alur kegiatannya, mulai dari proses pengumpulan data sampai penyimpulan suatu kebenaran yang akan diperoleh dalam penelitian tersebut.²⁷

A. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kepustakaan yaitu penelitian hukum normatif yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan sekunder yang akan dikumpulkan serta dianalisa dan

²⁶Dyah Octorina Susanti dan A'an Effendi, 2014, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Jakarta: Sinar Grafika, Hlm. 12.

²⁷Tampil Anshari Siregar, 2007, *Metodologi Penelitian Hukum Penulisan Skripsi*, Medan: Multi Grafika Medan, Hlm. 31.

diteliti. Penelitian ini mengandung teori-teori yang diperoleh dari bahan pustaka.

B. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian merupakan anak tangga untuk menentukan teori penelitian yang akan dipakai, yang berguna untuk membatasi peneliti mengeksplorasi landasan konseptual yang kelak bisa membedah objek.²⁸ Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan, pendekatan konseptual, pendekatan sejarah, dan pendekatan kasus.

a) Pendekatan Undang-Undang (*statue approach*)

Pendekatan Undang-undang adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang atau regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang ditangani.

b) Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*)

Pendekatan Konseptual adalah suatu pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin di dalam ilmu hukum. Sehingga peneliti akan menemukan ide-ide yang berkaitan dengan pengertian hukum, konsep hukum dan asas hukum yang relevan dengan isu hukum yang dihadapi.

c) Pendekatan Kasus (*case approach*)

²⁸ *Ibid.*, 172.

Pendekatan Kasus dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap . dalam arti nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat.

C. Jenis Bahan Hukum Penelitian

Penelitian hukum normatif yang menitik beratkan pada penelitian kepustakaan dan berdasarkan pada data sekunder dan sekunder, yaitu data yang diperoleh dari berbagai Undang-undang, literatur hasil penelitian dalam bentuk jurnal dan dari bahan- bahan pustaka yang mempunyai kekuatan hukum mengikat lainnya.

D. Sumber Bahan Hukum Penelitian

Mengenai sumber bahan hukum yang dipergunakan dalam penulisan Tesis ini adalah data sekunder. Menurut kekuatan mengikatnya, data sekunder dapat digolongkan menjadi tiga golongan, yaitu:

- 1) Sumber Bahan Hukum Primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, yang berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dikaji, terdiri dari :
 - a) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

- b) Instruksi Presiden No 2 tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia
 - c) Peraturan Menteri No 12 tahun 2017 tentang PTSL
 - d) Peraturan Dearah Kota Kediri Nomor 3 Tahun 2020 Tentang Pajak Daerah
 - e) Peraturan Walikota Kota Kediri (PERWALI) tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Tahun 2020.
- 2) Sumber Bahan Hukum Sekunder adalah Sumber bahan hukum yang diperoleh dari buku teks, jurnal-jurnal ilmiah, pendapat para sarjana, kasus-kasus hukum, simposium yang dilakukan para pakar terkait dengan objek kajian penelitian hukum ini. Surat kabar, majalah mingguan, *bulletin* dan internet juga dapat menjadi bahan bagi penelitian ini sepanjang memuat informasi yang relevan dengan objek kajian penelitian ini antara lain :
- a) *Pajak Daerah Dalam Transisi Otonomi Daerah* karya Dr. H Mustaqiem SH., M.Si.
 - b) *Hukum Agraria* karya HFauzi Janu Amarrohan, S.T., M.Eng dan Ir. Onang Onang Fadjar Witjaksono.
 - c) *Petunjuk Teknis No 1 Tahun 2022 Tentang PTSL* karya Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN).

- d) *Hukum Agraria dan Masyarakat Indonesia* karya Myrna A Safitri, Myrna Tehubijuluw-Umboh, Myrna A Safitri dan Tristam Moeliono.
- e) *Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan, dan Agraria* karya Herman Soesangobeng.

3) Sumber Bahan Hukum Tersier yang dipergunakan dalam penulisan Tesis ini yaitu bahan-bahan penunjang yang menjelaskan dan memberikan informasi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, berupa kamus-kamus hukum, media internet, buku petunjuk atau buku pegangan, ensiklopedia serta buku mengenai istilah-istilah yang sering dipergunakan mengenai Hukum waris dan Hukum Asuransi.

E. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum Penelitian

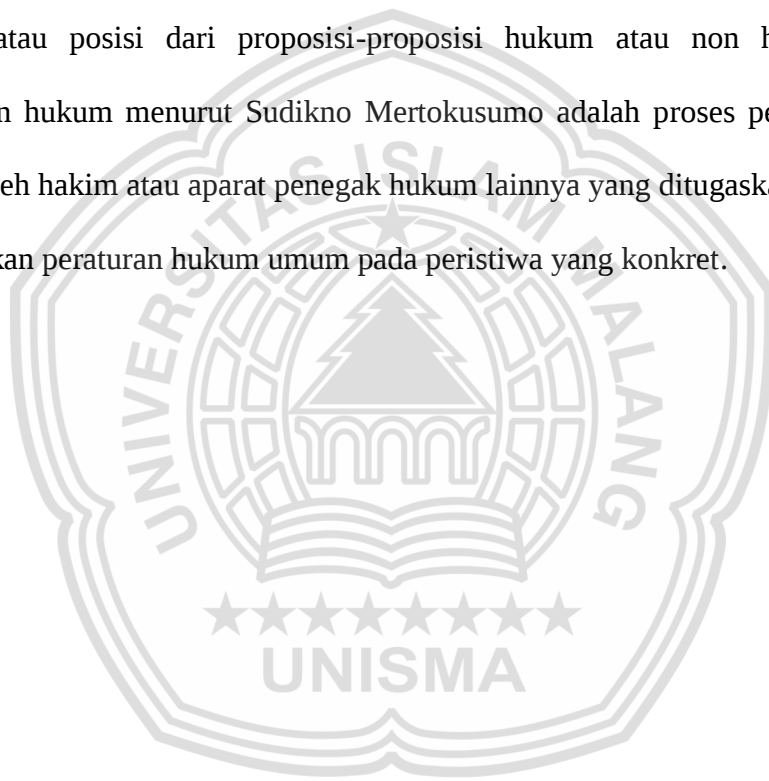
Pengumpulan bahan hukum diperoleh melalui studi kepustakaan. Semua bahan hukum mula-mula diseleksi, diuraikan kembali, dan dianalisis. Kemudian dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan untuk selanjutnya dirumuskan secara sistematis sesuai dengan masing-masing pokok bahasan.

F. Teknik Analisis Bahan Hukum Penelitian

Analisis bahan hukum didasarkan atas literatur dan bahan hukum yang diperoleh dari buku-buku bacaan mengenai sistem pokok agraria dan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Selain itu juga berdasarkan

prinsip dan teori hukum serta peraturan yang telah dibuat, sehingga dapat ditemukan pemecahan masalah yang tepat bagi perkembangan pertanahan terutama tentang eksistensi kewenangan pemekaran wilayah dan peralihan hak atas tanah.

Penelitian ini menggunakan teknik deskripsi dan teknik penemuan hukum (*Rechtsvinding*). Teknik deskripsi adalah menguraikan adanya suatu kondisi atau posisi dari proposisi-proposisi hukum atau non hukum.²⁹ Penemuan hukum menurut Sudikno Mertokusumo adalah proses penemuan hukum oleh hakim atau aparat penegak hukum lainnya yang ditugaskan untuk menerapkan peraturan hukum umum pada peristiwa yang konkret.



²⁹ M. Iqbal Hasan, 2002, *Pokok-Pokok Materi Metode Penelitian dan Aplikasinya*, Cet. I, Jakarta: Ghalia Indonesia, Hlm. 43.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pengaturan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang Terhutang pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah suatu inisiatif pemerintah yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah bagi masyarakat. Melalui program ini, seluruh bidang tanah di suatu wilayah didaftarkan secara menyeluruh dan sistematis, sehingga setiap pemilik tanah memperoleh bukti hukum yang sah mengenai kepemilikan tanah tersebut. Salah satu tujuan utama PTSL adalah untuk mengurangi sengketa tanah yang sering timbul akibat ketidakjelasan status hukum tanah. Dengan adanya kepastian hukum, diharapkan nilai jual tanah dapat meningkat, memberikan manfaat ekonomi yang lebih besar bagi pemiliknya.³⁰

Sementara itu, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak daerah yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Pajak ini dapat timbul dari berbagai perbuatan hukum, seperti jual beli, tukar menukar, hibah, warisan, atau tindakan hukum lain yang menyebabkan peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan. BPHTB merupakan salah satu komponen penting dalam proses pendaftaran tanah, termasuk dalam pelaksanaan PTSL.

³⁰ Khalimi dan Moch Iqbal, 2020, *Hukum Pajak Teori Dan Praktik*, Bandar Lampung: Aura, Hlm. 92.

Kaitan antara PTSL dan BPHTB dapat ditemukan dalam Pasal 33 ayat (2) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012. Walaupun pasal ini tidak secara eksplisit menyebutkan PTSL dan BPHTB, namun substansi dari pasal tersebut sangat relevan dengan kedua hal ini, terutama terkait dengan persyaratan pendaftaran tanah. Pasal ini mengatur bahwa dalam proses pendaftaran tanah, terdapat persyaratan yang harus dipenuhi, termasuk kewajiban melunasi pajak yang terkait dengan tanah, seperti BPHTB.³¹ Namun, dalam pelaksanaan PTSL, terdapat kebijakan yang memberikan keringanan bagi peserta program yang belum melunasi BPHTB. Mereka tetap diperkenankan untuk mengajukan permohonan pendaftaran tanah, dengan syarat harus membuat surat pernyataan yang menyatakan kesediaan untuk melunasi BPHTB di masa mendatang.

Selain itu, pemerintah daerah memiliki wewenang untuk memberikan keringanan atau bahkan pembebasan BPHTB bagi peserta PTSL, terutama bagi masyarakat yang kurang mampu. Kebijakan ini bertujuan untuk memperlancar pelaksanaan program PTSL, memastikan bahwa masyarakat dapat mengakses program ini tanpa terhalang oleh kewajiban pajak yang mungkin sulit dipenuhi. Dengan demikian, diharapkan program PTSL dapat dilaksanakan dengan lebih efektif dan merata, serta menciptakan keadilan dalam kepemilikan tanah di masyarakat.

Besaran pajak penghasilan final atas peralihan hak, tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (2) huruf d UU No. 6 Tahun 2008 jo Pasal 2 ayat (1)

³¹ M. Farouq S, 2022, *Hukum Acara Peradilan Pajak: Komparatif Yudisial Dan Teknis Litigasi Sengketa Perpajakan*, Jakarta: Prenada Media, Hlm. 99.

Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 2016 yang menyebutkan bahwa “tarif pajak adalah sebesar 2,5% (dua koma lima persen) dari jumlah nilai penghasilan tanah dan/atau bangunan”.

Regulasi yang mengatur PTSL terus dimutakhirkan, namun regulasi terkait PTSL belum/atau belum detail dan jelas. Mengingat pada Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 6 Tahun 2018 sebagaimana diatur pada Pasal 33 yang menyebutkan “apabila para peserta PTSL belum mampu membayar PPh dan BPHTB terutang, sertifikat peserta PTSL tetap akan diterbitkan.³² Ketentuan PTSL mensyaratkan agar pembayaran PPh dan BPHTB terutang membuat/menandatangani surat keterangan yang ditulis pada buku tanah atau sertifikat. Kepala kantor pertanahan wajib melaporkan kepada Bupati/Walikota sehubungan dengan BPHTB terutang dan kepada kantor Pajak Pratama atau Direktorat Jenderal Pajak (DJP) sehubungan dengan PPh terutang”.

Saat terutangnya pajak BPHTB berdasarkan pasal 49 Undang-undang No. 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah, dijelaskan bahwa : “Jual beli sejak tanggal kontrak disetujui dan ditandatangani; Pertukaran berlangsung sejak tanggal dan tandatangan sertifikat keaslian; Tunjangan sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; Pengeluaran berdasarkan surat wasiat mulai berlaku seketika tanggal pembuatan dan penandatanganan akta; Pewarisan terjadi pada saat pihak tersebut mendaftarkan peralihan haknya di kantor dan tanggalnya

³² T H Simanjuntak and I Mukhlis, 2012, *Dimensi Ekonomi Perpajakan Dalam Pembangunan Ekonomi: Sistimatis, Aplikatif, Dan Dilengkapi Dengan Hasil Kajian Berbagai Negara Dan Hasil Kajian Penelitian*, Jakarta: Penerbit Raih Asa Sukses, Hlm. 45.

telah ditentukan oleh BPN; Pemisahan hak yang timbul karena pengalihan itu dimulai sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; Bergabung dengan perusahaan atau badan hukum lain sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; Pemberian hak guna tanah baru setelah proses pelepasan dilakukan sejak tanggal dikeuarkannya keputusan pemberian hak; Pemberian hak atas Derek, selain pelepasan hak, berlaku sejak tanggal Keputusan pemberian hak; Harga adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta Pemberian hak diluar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat Keputusan pemberian hak; Hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; dan lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang”. Dan lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang”.

Ketentuan yang berkaitan dengan tarif pajak untuk BPHTB itu adalah maksimal 5% (lima persen) dari NJPOP yang menjadi dasar pengenaan BPHTB dipertimbangkan tergantung dari jenis perbuatan hukumnya. Jika berkaitan dengan jual beli dasar pengenaannya adalah harga transaksi/harga pasar dari objek tersebut. Se jauh menyangkut BPHTB, satu daerah ke daerah lain bervariasi, tetapi NPOPTKP setiap daerah ditetapkan paling rendah Rp.60.000.000,00.

Pengaturan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) jika dianalisis melalui teori keadilan distributif mengacu pada prinsip bahwa alokasi beban pajak harus didistribusikan sesuai dengan kapasitas ekonomi masyarakat.

Konsep ini bertujuan untuk mengurangi kesenjangan sosial dengan memberikan perlakuan yang lebih ringan kepada masyarakat yang memiliki keterbatasan ekonomi, tanpa mengabaikan kewajiban fiskal sebagai bagian dari tanggung jawab hukum dan sosial setiap warga negara.

Pasal 12 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD) secara eksplisit memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah untuk menetapkan kebijakan pengurangan, keringanan, atau pembebasan BPHTB. Dasar hukum ini menunjukkan bahwa kebijakan perpajakan di tingkat daerah memiliki fleksibilitas untuk menyesuaikan dengan kondisi masyarakat setempat. Kebijakan ini juga mendukung pelaksanaan program nasional seperti PTSL yang bertujuan memberikan kepastian hukum atas tanah, sehingga hambatan fiskal seperti BPHTB seharusnya tidak menjadi penghalang bagi masyarakat untuk memperoleh sertifikat tanah.³³

Namun, implementasi Pasal 12 ayat (2) huruf c sering kali menghadapi kendala. Salah satunya adalah kurangnya regulasi teknis yang mengatur secara rinci mekanisme pemberian keringanan atau pembebasan BPHTB. Misalnya, Peraturan Daerah yang mengatur BPHTB di beberapa wilayah tidak selalu memasukkan kebijakan ini sebagai prioritas. Padahal, keberhasilan PTSL sangat bergantung pada kemampuan masyarakat untuk memenuhi kewajiban finansial yang terkait dengan proses pendaftaran tanah, termasuk BPHTB.

³³Sumyar, 2004, *Dasar-Dasar Hukum Pajak Dan Perpajakan*, Yogyakarta: Universitas Atma Jaya, Hlm. 33.

Dari perspektif administrasi publik, penerapan kebijakan pengurangan atau pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sering kali dihambat oleh kurangnya transparansi dan sosialisasi kepada masyarakat, khususnya yang berada di daerah pedesaan. Banyak masyarakat tidak memahami bahwa mereka berhak mengajukan permohonan keringanan atau pembebasan BPHTB sebagaimana diatur dalam Pasal 12 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD). Ketentuan ini memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah untuk menetapkan kebijakan pengurangan, keringanan, atau pembebasan BPHTB dengan mempertimbangkan kondisi sosial ekonomi masyarakat.

Namun, dalam implementasinya, minimnya sosialisasi menyebabkan hak-hak ini tidak terakses dengan baik oleh masyarakat, yang sering kali tidak mengetahui prosedur administratif atau syarat yang harus dipenuhi untuk memperoleh manfaat tersebut. Hal ini menunjukkan pelanggaran terhadap prinsip keadilan akses (access to justice) yang mengharuskan semua individu, tanpa memandang status sosial, ekonomi, atau lokasi geografis, memiliki peluang yang setara untuk memperoleh manfaat dari peraturan hukum yang berlaku.

Pasal 7 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik mengamanatkan bahwa penyelenggaraan pelayanan publik harus dilakukan secara transparan, akuntabel, dan berorientasi pada kebutuhan

masyarakat.³⁴ Dalam konteks pengurangan atau pembebasan BPHTB, pemerintah daerah seharusnya secara proaktif memberikan informasi kepada masyarakat tentang mekanisme, persyaratan, dan tata cara pengajuan, baik melalui media cetak, elektronik, maupun langsung kepada masyarakat desa melalui pertemuan komunitas atau tokoh masyarakat.

Hambatan transparansi ini juga bertentangan dengan Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menjamin bahwa setiap warga negara berhak atas perlakuan yang sama di hadapan hukum dan pemerintahan. Dengan tidak memberikan akses informasi yang memadai, pemerintah daerah gagal memenuhi tanggung jawab konstitusionalnya untuk memastikan bahwa hak masyarakat untuk mendapatkan pengurangan atau pembebasan BPHTB dapat terlaksana secara nyata.³⁵

Kurangnya upaya pemerintah daerah dalam mensosialisasikan kebijakan ini juga mengindikasikan pelanggaran terhadap prinsip good governance, khususnya aspek transparansi dan partisipasi publik. Good governance mengharuskan penyelenggara negara untuk bersikap terbuka dan melibatkan masyarakat dalam proses pembuatan dan implementasi kebijakan. Ketidakadilan ini semakin terasa di wilayah pedesaan, di mana tingkat pendidikan masyarakat sering kali lebih rendah dan akses terhadap informasi terbatas.

³⁴Widyarti Kusumowardhani, *Seri Manajemen Perpajakan : Penegakan Hukum Pajak*, Jakarta: Guepedia, Hlm. 23.

³⁵ Hary Djatmiko, 2016, *Problematisa Sengketa Pajak Dalam Mekanisme Peradilan Pajak Di Indonesia*, Biro Hukum dan Humas, Badan Urusan Administrasi: Mahkamah Agung Republik Indonesia, Hlm. 201.

Penerapan teori keadilan distributif dalam konteks ini juga memerlukan penguatan koordinasi antara pemerintah pusat dan daerah. Dalam Permen ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang PTSL, tidak disebutkan secara eksplisit kewajiban pemerintah daerah untuk memberikan keringanan BPHTB. Oleh karena itu, diperlukan peraturan teknis tambahan yang mengintegrasikan program PTSL dengan kebijakan pengurangan atau pembebasan BPHTB, agar tujuan keadilan sosial dapat terwujud secara optimal.³⁶

Dalam pelaksanaannya, pemerintah daerah dapat memanfaatkan kewenangan ini untuk menetapkan kategori masyarakat yang berhak mendapatkan keringanan, misalnya berdasarkan tingkat penghasilan, luas tanah, atau nilai jual objek pajak (NJOP). Pemberian keringanan juga dapat diprioritaskan bagi golongan masyarakat yang teridentifikasi dalam data terpadu kesejahteraan sosial (DTKS) yang dikelola oleh Kementerian Sosial.

Dimensi keadilan prosedural dalam penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) menjadi salah satu aspek yang krusial untuk diperhatikan. Keadilan prosedural menuntut adanya partisipasi masyarakat dalam proses pengambilan keputusan, termasuk dalam penilaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang menjadi dasar perhitungan BPHTB. Namun, dalam praktiknya, penilaian NJOP sering kali dilakukan secara sepihak oleh pemerintah daerah berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 254/PMK.03/2015 tentang

³⁶ P Supramono and T W Damayanti, 2015, *Perpajakan Indonesia, Mekanisme Dan Perhitungan Edisi Revisi*, Yogyakarta: Andi Publisher, Hlm. 88.

Tata Cara Penilaian dan Penetapan NJOP. Prosedur ini cenderung kurang melibatkan masyarakat, sehingga memunculkan potensi ketidakadilan, terutama bagi kelompok masyarakat yang memiliki tingkat literasi hukum dan ekonomi yang rendah.

Ketidakterlibatan masyarakat dalam penetapan NJOP tidak hanya berpotensi melanggar prinsip keadilan prosedural tetapi juga bertentangan dengan Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik, yang mewajibkan penyelenggara pelayanan publik untuk memberikan akses informasi yang jelas, akurat, dan transparan. Selain itu, pengabaian partisipasi masyarakat juga bertentangan dengan semangat UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, khususnya Pasal 78 ayat (1) yang mengatur bahwa NJOP harus mencerminkan kondisi pasar yang adil dan transparan.³⁷

Prosedur penetapan NJOP yang bersifat sentralistik tanpa mempertimbangkan aspirasi masyarakat sering kali menghasilkan angka NJOP yang tidak sesuai dengan kemampuan masyarakat, terutama di wilayah dengan nilai tanah yang mengalami kenaikan signifikan akibat faktor eksternal seperti pembangunan infrastruktur. Hal ini dapat menciptakan beban ekonomi yang tidak proporsional, bertentangan dengan asas keadilan dalam sistem perpajakan yang diatur dalam Pasal 23A Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

³⁷ Syahrul Mustofa dan Ady Supryadi, 2020, *Mengenal Hukum Pajak Dan Hukum Acara Pajak Di Indonesia (Panduan Hukum Menghadapi Pajak Dan Sengke)*, Jakarta: Guepedia, Hlm. 56.

Untuk mengatasi hal ini, diperlukan evaluasi menyeluruh terhadap kebijakan penetapan BPHTB dalam PTSL. Pemerintah daerah perlu menerapkan mekanisme partisipatif, misalnya melalui musyawarah publik atau konsultasi masyarakat, untuk memastikan bahwa NJOP yang ditetapkan benar-benar mencerminkan kondisi nyata di lapangan. Selain itu, transparansi dalam proses penilaian NJOP harus ditingkatkan dengan memberikan akses informasi yang mudah dipahami oleh masyarakat. Hal ini juga harus diiringi dengan penyederhanaan prosedur administrasi pengajuan keringanan atau pembebasan BPHTB, sebagaimana diatur dalam Pasal 12 ayat (2) UU PDRD, agar masyarakat dapat dengan mudah memanfaatkan hak mereka untuk memperoleh keadilan pajak.³⁸

B. Bentuk Penyelesaian Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang Terhutang pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Menentukan jumlah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang harus dibayar dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) memerlukan pemahaman yang mendalam mengenai aturan perpajakan yang berlaku, khususnya terkait dengan objek pajak, tarif, dan cara perhitungannya. BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, yang diatur dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB, yang kemudian diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000. Berdasarkan ketentuan tersebut,

³⁸ Danny Septriadi, 2006, *Membatasi Kekuasaan Untuk Mengenakan Pajak: Tinjauan Akademis Terhadap Kebijakan, Hukum, Dan Administrasi Pajak Di Indonesia*, Jakarta: Grasindo, Hlm. 103.

BPHTB dikenakan pada perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, baik melalui transaksi jual beli, hibah, warisan, maupun cara lainnya, termasuk yang tercakup dalam Program PTSL.³⁹ Untuk menghitung BPHTB yang terhutang, langkah pertama yang harus dilakukan adalah menentukan nilai perolehan hak atas tanah dan bangunan yang tercatat dalam transaksi tersebut. Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang BPHTB menyatakan bahwa dasar pengenaan BPHTB adalah nilai perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, yang bisa berupa nilai transaksi atau Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang tercatat dalam daftar harga tanah dan bangunan. Dalam konteks Program PTSL, nilai transaksi perolehan hak atas tanah yang tercatat menjadi dasar pengenaan BPHTB.⁴⁰

Selanjutnya, besar BPHTB dihitung berdasarkan tarif yang diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang BPHTB, yang menyebutkan bahwa tarif BPHTB maksimal sebesar 5% dari nilai perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah dikurangi dengan Nilai Perolehan Tidak Kena Pajak (NPTKP). NPTKP ditentukan oleh pemerintah daerah dan dapat berbeda-beda di setiap wilayah. Untuk tanah yang terdaftar dalam PTSL, penetapan NPTKP umumnya mengikuti ketentuan yang berlaku di daerah tempat tanah tersebut terdaftar.

Proses penetapan BPHTB dalam Program PTSL juga harus memperhatikan prosedur yang telah ditetapkan oleh Direktorat Jenderal Pajak

³⁹ Y Sri Pudyatmoko, 2005, *Pengadilan Dan Penyelesaian Sengketa Di Bidang Pajak*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, Hlm. 132.

⁴⁰ Lenny Husna, dkk, 2023, *Hukum Pajak Indonesia*, Yogyakarta: CV. Gita Lentera, Hlm. 45.

dan Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam rangka program ini, permohonan PTSL harus disertai dengan dokumen yang sah, seperti bukti perolehan tanah, bukti transaksi, serta informasi tentang nilai pasar tanah tersebut. Jika nilai transaksi tidak tercatat atau tidak dapat dibuktikan, maka nilai NJOP yang ditetapkan oleh pemerintah daerah akan digunakan sebagai dasar pengenaan BPHTB. Selain itu, dalam praktiknya, ketepatan dalam melakukan verifikasi harga tanah dan bangunan sangat penting untuk mencegah potensi penghindaran pajak. Oleh karena itu, petugas di BPN dan Kantor Pelayanan Pajak harus memastikan bahwa data yang digunakan dalam perhitungan BPHTB berasal dari sumber yang sah dan dapat dipertanggungjawabkan. Ketidakakuratan dalam penilaian ini dapat menyebabkan ketidakadilan dalam pemungutan pajak dan menimbulkan sengketa yang merugikan baik pihak wajib pajak maupun negara.⁴¹

Proses penetapan BPHTB yang terhutang pada Program PTSL melibatkan tiga komponen utama: penentuan nilai perolehan, pengurangan NPTKP, dan penerapan tarif BPHTB sesuai dengan peraturan yang berlaku. Oleh karena itu, sangat penting untuk memastikan setiap langkah dalam prosedur ini dilakukan dengan teliti dan sesuai dengan dasar hukum yang berlaku, guna menghindari kesalahan perhitungan yang dapat merugikan semua pihak yang terlibat.⁴²

⁴¹ Rudy Gunawan Bastari.dkk, 2023, *Hukum Pajak Di Indonesia*, Banten: Sada Kurnia Pustaka, Hlm. 67.

⁴² Hamidah, dkk, 2023, *Perpajakan*, Sumatera Utara: Cendikia Mulia Mandiri, Hlm. 78.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah program yang dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mempercepat proses pendaftaran seluruh tanah di Indonesia. Dalam konteks PTSL, BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) merupakan pajak yang harus dibayar oleh pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan yang terdaftar. Penetapan besaran BPHTB yang terhutang dilakukan oleh pemerintah daerah (Kabupaten/Kota), melalui kantor pajak daerah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Menurut Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. Pasal 2 ayat (1) UU BPHTB menyebutkan bahwa objek dari BPHTB mencakup semua perolehan hak atas tanah dan bangunan, baik itu melalui jual beli, hibah, warisan, ataupun cara lainnya yang sah menurut hukum. Sementara itu, Pasal 4 ayat (1) menetapkan tarif BPHTB sebesar 5% dari nilai perolehan hak atas tanah dan bangunan setelah dikurangi dengan nilai tertentu yang disebut sebagai nilai perolehan tidak kena pajak (NPTKP). Selanjutnya, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang pelaksanaan UU BPHTB, Pasal 10 ayat (1) menjelaskan bahwa penetapan BPHTB yang terhutang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau pejabat lain yang berwenang dalam perolehan hak atas tanah dan bangunan, dengan menghitung besaran BPHTB berdasarkan nilai transaksi atau nilai jual objek pajak yang tercatat. Laporan

transaksi tersebut kemudian diteruskan oleh PPAT ke pemerintah daerah, yaitu Kantor Pelayanan Pajak Pratama yang bertanggung jawab untuk pemungutan BPHTB.⁴³

Namun, dalam pelaksanaan Program PTSL, yang lebih mengatur pendaftaran tanah tanpa transaksi jual beli (seperti tanah yang sebelumnya belum terdaftar atau tanah warisan), BPHTB tetap dihitung berdasarkan nilai pasar atau nilai jual objek pajak yang ditentukan oleh pejabat berwenang, yakni kantor pajak daerah. Dalam hal ini, kantor pajak daerah bertugas untuk memverifikasi nilai transaksi yang dilaporkan oleh BPN dan menentukan jumlah BPHTB yang harus dibayar oleh wajib pajak. Secara kritis, meskipun PTSL bertujuan untuk mempermudah masyarakat dalam mendaftarkan tanah mereka, tantangan terkait transparansi dan akurasi penetapan BPHTB tetap ada, terutama dalam hal penilaian objek pajak. Penetapan nilai pasar yang tidak selalu mencerminkan nilai riil dapat berpotensi menimbulkan ketidakadilan, terutama pada tanah yang tidak memiliki bukti transaksi yang jelas. Oleh karena itu, penting adanya peningkatan pengawasan dan pemahaman masyarakat mengenai kewajiban membayar BPHTB untuk menciptakan sistem perpajakan yang lebih adil dan transparan. Dengan demikian, penetapan BPHTB yang terhutang dalam Program PTSL dilakukan oleh kantor pajak daerah berdasarkan ketentuan yang berlaku, dengan

⁴³ Bastari, *Hukum Pajak Di Indonesia*, Hlm. 98.

merujuk pada nilai transaksi atau nilai objek pajak yang ditetapkan oleh pejabat berwenang.⁴⁴

Keberatan terhadap besaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang terutang dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) merupakan salah satu permasalahan yang sering dihadapi oleh wajib pajak. PTSL, yang bertujuan untuk mendaftarkan seluruh bidang tanah di Indonesia, kerap diiringi dengan penetapan nilai BPHTB yang dianggap oleh sebagian pihak tidak tepat atau terlalu tinggi. BPHTB sendiri adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan, yang dihitung berdasarkan nilai transaksi atau Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang berlaku saat perolehan hak tersebut terjadi.⁴⁵

Keberatan terhadap jumlah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang terutang telah diatur dengan jelas dalam Pasal 14 ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) No. 34 Tahun 2016. Pasal ini memberikan hak kepada wajib pajak untuk mengajukan keberatan atas besaran BPHTB yang terutang kepada Kepala Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPPPP), dengan alasan yang sah. Biasanya, keberatan ini diajukan akibat adanya ketidaksesuaian atau kesalahan dalam penetapan BPHTB, yang dapat disebabkan oleh tiga hal utama: kesalahan dalam menghitung nilai tanah yang dijadikan objek pajak, kesalahan dalam menentukan nilai transaksi, atau kesalahan administratif dalam proses penghitungan pajak tersebut.

⁴⁴ Liberti Pandiangan, 2013, *Modernisasi & Reformasi Pelayanan Perpajakan*, Jakarta: Elex Media Komputindo, Hlm. 202.

⁴⁵ Bastari., *Hukum Pajak Di Indonesia*, Hlm. 99 .

Salah satu alasan utama yang dapat digunakan untuk mengajukan keberatan adalah kesalahan dalam perhitungan nilai tanah yang menjadi objek pajak. Nilai tanah ini sangat penting karena menjadi dasar untuk menghitung BPHTB yang wajib dibayar. Penetapan nilai ini biasanya mengacu pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang berlaku atau nilai transaksi yang terjadi saat perolehan hak atas tanah tersebut. Jika perhitungan nilai tanah dilakukan dengan cara yang tidak tepat—misalnya, menggunakan NJOP yang lebih tinggi daripada nilai pasar yang sebenarnya, atau jika penilaian tidak mempertimbangkan kondisi fisik dan legalitas tanah—wajib pajak berhak untuk mengajukan keberatan. Ketidakakuratan dalam penentuan nilai tanah ini dapat menyebabkan BPHTB yang terutang menjadi lebih tinggi dari yang seharusnya, yang tentunya merugikan wajib pajak.⁴⁶

Selain itu, ketidakakuratan dalam menentukan nilai transaksi juga menjadi dasar yang sah untuk mengajukan keberatan. Nilai transaksi merupakan dasar utama dalam perhitungan BPHTB, terutama dalam transaksi jual beli tanah. Namun, seringkali nilai yang tercatat dalam akta jual beli tidak mencerminkan harga pasar yang sebenarnya atau tidak sesuai dengan kesepakatan antara penjual dan pembeli. Hal ini bisa terjadi karena beberapa alasan, seperti fluktuasi nilai pasar, manipulasi harga transaksi untuk mengurangi kewajiban pajak, atau kesalahan administratif dalam pencatatan transaksi tersebut. Oleh karena itu, wajib pajak berhak meminta klarifikasi

⁴⁶ Samun Ismaya, 2013, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Yogyakarta: Graha Ilmu, Hlm. 104.

lebih lanjut agar nilai transaksi yang dijadikan dasar perhitungan BPHTB sesuai dengan nilai pasar yang wajar dan adil.

Terakhir, kesalahan administratif dalam penghitungan pajak juga sering terjadi dalam proses administrasi perpajakan yang melibatkan dokumen yang tidak lengkap atau proses yang tidak transparan. Sebagai contoh, jika terdapat kesalahan dalam pencatatan data objek pajak atau penghitungan tarif pajak, maka ketetapan BPHTB yang dikeluarkan bisa menjadi tidak akurat. Kesalahan administratif ini juga bisa muncul dalam sistem komputerisasi yang digunakan untuk memproses transaksi atau pembayaran pajak, yang pada akhirnya dapat menghasilkan informasi yang salah dalam surat ketetapan pajak. Dalam hal ini, wajib pajak berhak mengajukan keberatan untuk memperbaiki ketidaksesuaian tersebut agar BPHTB yang terutang sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan mencerminkan nilai yang sesungguhnya.⁴⁷ Kewajiban untuk mengajukan keberatan terhadap BPHTB yang terutang didasarkan pada dasar hukum yang jelas, yaitu PP No. 34 Tahun 2016, dan dapat diajukan jika terdapat kesalahan dalam perhitungan nilai tanah, penentuan nilai transaksi, atau kesalahan administratif dalam penghitungan pajak. Pengajuan keberatan ini sangat penting untuk memastikan keadilan dalam perpajakan dan agar jumlah BPHTB yang terutang benar-benar mencerminkan nilai objek pajak yang seharusnya.

Di samping itu, Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah juga mengatur bahwa keberatan

⁴⁷ Abdul Basir, 2024, *Perpajakan Nasional: Dasar-Dasar, Prinsip, Dan Penerapannya*, Tangerang: Indigo Media, Hlm. 67.

terhadap pajak yang terutang harus diajukan dalam waktu tertentu setelah wajib pajak menerima surat ketetapan pajak. Keberatan tersebut harus disertai dengan dokumen yang mendukung, seperti bukti transaksi jual beli tanah, penilaian independen, atau dokumen lain yang relevan yang dapat menunjukkan bahwa besaran BPHTB yang dihitung tidak sesuai dengan nilai pasar yang seharusnya. Setelah keberatan diajukan, pihak yang berwenang akan memprosesnya, dan jika ditemukan kesalahan dalam penetapan nilai BPHTB, maka nominal yang terhutang dapat diperbaiki atau diubah.

Keberatan yang diajukan oleh wajib pajak terhadap besaran BPHTB yang terhutang harus disertai dengan bukti-bukti yang kuat dan relevan guna mendukung alasan keberatan tersebut. Bukti-bukti ini berfungsi untuk memperjelas klaim bahwa penetapan BPHTB yang dikenakan tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Beberapa contoh bukti yang dapat disertakan antara lain adalah dokumen transaksi jual beli yang memuat harga yang disepakati antara pihak penjual dan pembeli, yang menunjukkan nilai yang sebenarnya dari objek pajak tersebut. Selain itu, laporan penilaian independen yang disusun oleh penilai publik atau pihak ketiga yang memiliki keahlian dalam bidang penilaian properti juga menjadi bukti yang sangat penting, karena laporan ini dapat memberikan penilaian yang objektif dan profesional mengenai nilai pasar tanah yang bersangkutan. Bukti lain yang dapat memperkuat klaim keberatan termasuk dokumen pendukung lainnya, seperti surat keputusan atau peraturan pemerintah yang mengatur tentang nilai tanah atau objek pajak tertentu, serta bukti-bukti terkait kesalahan administratif

dalam proses perhitungan BPHTB, seperti ketidaksesuaian data yang tercatat dalam sistem pajak atau ketidaktepatan dalam penghitungan berdasarkan NJOP yang berlaku.⁴⁸ Prosedur pengajuan keberatan tersebut harus dilakukan dalam jangka waktu yang ditentukan, yaitu dalam waktu 30 hari kalender setelah wajib pajak menerima surat ketetapan pajak. Ketentuan ini tercantum dalam Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang memberikan batas waktu yang ketat untuk pengajuan keberatan guna memastikan kelancaran dan keteraturan administrasi perpajakan. Jika keberatan tidak diajukan dalam periode tersebut, maka wajib pajak dianggap telah menerima ketetapan yang dikeluarkan dan kewajiban pajak dianggap sah tanpa ada kemungkinan perbaikan lebih lanjut.

Setelah keberatan diajukan, pihak yang berwenang, yaitu Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPPP), akan melakukan pemeriksaan terhadap keberatan tersebut. Dalam proses ini, KPPP akan melakukan verifikasi terhadap bukti-bukti yang diserahkan oleh wajib pajak. Pemeriksaan ini mencakup penilaian terhadap kecocokan antara bukti yang diajukan dengan ketentuan yang berlaku, serta keabsahan data dan informasi yang diberikan oleh wajib pajak. Jika ditemukan kesalahan dalam penetapan BPHTB, baik itu berupa kesalahan dalam perhitungan nilai tanah, nilai transaksi, atau kesalahan administratif lainnya, maka jumlah BPHTB yang terutang dapat dilakukan perbaikan dan perubahan. Perbaikan tersebut dapat berupa

⁴⁸ Bustamar Ayza, 2016, *Hukum Pajak Indonesia*, Jakarta: Kencana, Hlm. 156.

penurunan nilai BPHTB sesuai dengan bukti yang ada, yang pada akhirnya akan mengurangi jumlah pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak.⁴⁹ Namun, apabila pihak yang berwenang tidak menemukan bukti yang cukup untuk membenarkan klaim wajib pajak, maka ketetapan pajak yang telah diterbitkan akan tetap berlaku. Hal ini menunjukkan pentingnya keberanian wajib pajak untuk melengkapi dan memastikan keakuratan bukti yang diserahkan. Dalam hal ini, proses verifikasi yang dilakukan oleh KPPP bertujuan untuk memastikan bahwa keberatan yang diajukan memang sah dan didasarkan pada pertimbangan yang objektif, bukan sekadar klaim tanpa dasar yang kuat. Oleh karena itu, meskipun ada ruang untuk mengajukan keberatan, hasil akhirnya bergantung pada ketepatan dan kecukupan bukti yang disampaikan oleh wajib pajak dalam rangka meyakinkan pihak berwenang bahwa perhitungan BPHTB yang dilakukan sebelumnya memang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku.⁵⁰

Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD) menyebutkan bahwa pemungutan BPHTB harus didasarkan pada penetapan nilai perolehan objek pajak yang adil dan dapat diterima oleh masyarakat. Hal ini berimplikasi pada perlunya sistem yang akuntabel dan transparan dalam penilaian objek pajak, di mana nilai jual objek pajak (NJOP) harus mencerminkan nilai pasar yang

⁴⁹ Agoes Kamaroellah, 2021, *Pajak Dan Retribusi Daerah : Konsep Dan Aplikasi Analisis Pendapatan Asli Daerah Melalui Kontribusi Pajak Dan Retribusi Daerah Dalam Meninjau Peraturan Daerah*, Surabaya: Jakad Media Publishing, Hlm. 203.

⁵⁰ Damas Dwi Anggoro, 2017, *Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah*, Malang: Universitas Brawijaya Press, Hlm. 56.

sesungguhnya dan harus diatur dengan mempertimbangkan kemampuan ekonomi masyarakat yang menjadi wajib pajak.

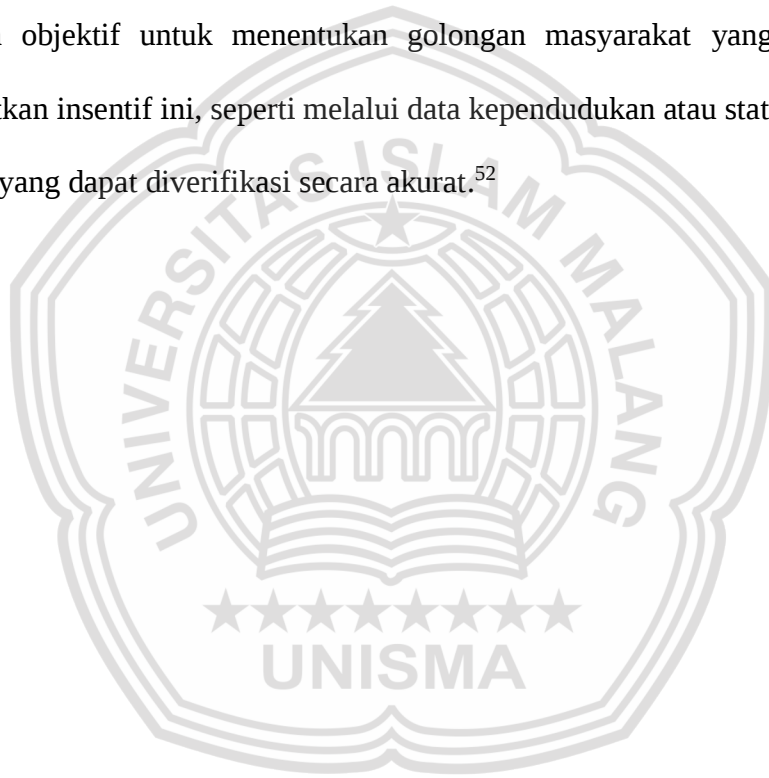
Sebagai salah satu langkah untuk mewujudkan keadilan fiskal, pemerintah dapat mengoptimalkan peran fungsi diskresi fiskal dalam memberikan insentif berupa pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) bagi golongan masyarakat kurang mampu. Diskresi fiskal merupakan kebijakan yang memberikan wewenang kepada pejabat yang berwenang untuk menentukan atau menyesuaikan pengenaan pajak berdasarkan situasi tertentu yang tidak terakomodasi dalam ketentuan umum. Dalam konteks BPHTB, fungsi diskresi fiskal ini sangat penting mengingat beban pajak yang harus ditanggung oleh masyarakat, khususnya golongan ekonomi menengah ke bawah, sering kali menjadi kendala dalam mengikuti program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang diluncurkan oleh pemerintah.⁵¹

Dasar hukum terkait diskresi fiskal ini terdapat dalam Pasal 31 ayat (1) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (KUP), yang mengatur bahwa Dirjen Pajak atau pejabat terkait diberikan kewenangan untuk melakukan kebijakan tertentu terkait pengenaan pajak, termasuk dalam hal pemberian insentif atau pengurangan pajak bagi wajib pajak yang memenuhi kriteria tertentu. Selain itu, ketentuan ini juga mengacu pada ketentuan dalam Pasal 16 ayat (1) UU Nomor 16 Tahun 2009 tentang Ketentuan Umum Perpajakan yang mengatur bahwa

⁵¹ Phaureula Artha Wulandari dan Emy Iryanie, 2018, *Pajak Daerah Dalam Pendapatan Asli Daerah*, Jakarta: Deepublish, Hlm. 132.

pejabat pajak dapat mengeluarkan keputusan mengenai pengurangan atau pembebasan pajak tertentu jika dianggap perlu untuk mencapai tujuan perpajakan yang adil dan merata.

Pemberian insentif pengurangan BPHTB melalui diskresi fiskal harus dilaksanakan secara proporsional, mempertimbangkan kondisi sosial ekonomi masyarakat yang bersangkutan. Pemerintah perlu menyusun kriteria yang jelas dan objektif untuk menentukan golongan masyarakat yang berhak mendapatkan insentif ini, seperti melalui data kependudukan atau status sosial ekonomi yang dapat diverifikasi secara akurat.⁵²



⁵² M Farouq, 2018, *Hukum Pajak Di Indonesia*, Jakarta: Kencana, Hlm. 89.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, dapat disimpulkan hal-hal berikut:

1. Pengaturan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) tercantum dalam Pasal 33 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 yang memberikan fleksibilitas kepada peserta yang tidak mampu melunasi BPHTB. Peserta diizinkan membuat surat pernyataan BPHTB terhutang berdasarkan tingkat penghasilan, luas tanah, atau Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanpa batas waktu pelunasan yang pasti, selama hak sertifikat tidak dialihkan atau dijadikan jaminan hak tanggungan. Kebijakan ini mendukung percepatan kepastian hukum dalam administrasi pertanahan.
2. Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) bergantung pada nilai perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, yang dihitung berdasarkan nilai transaksi atau Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Tarif BPHTB maksimal 5% setelah dikurangi dengan Nilai Perolehan Tidak Kena Pajak (NPTKP) yang ditetapkan oleh pemerintah daerah. Proses penetapan BPHTB dalam PTSL memerlukan dokumen sah dan verifikasi harga tanah untuk mencegah penghindaran pajak.

Ketidakakuratan dalam penilaian dapat memicu sengketa pajak dan Wajib pajak yang merasa keberatan atas besaran BPHTB dapat mengajukan keberatan kepada Kepala Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPPPP) sesuai dengan PP No. 34 Tahun 2016. Alasan keberatan meliputi kesalahan dalam perhitungan nilai tanah, ketidaksesuaian nilai transaksi, atau kesalahan administratif.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian, saran yang dapat disampaikan adalah sebagai berikut:

1. Pemerintah daerah dan instansi terkait perlu meningkatkan program sosialisasi kepada masyarakat tentang kewajiban dan tata cara pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Selain itu, pendampingan khusus terhadap kelompok masyarakat berpenghasilan rendah akan membantu mereka memahami dan memanfaatkan fasilitas insentif pajak yang tersedia.
2. BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) dikenakan atas perolehan hak atas tanah atau bangunan, termasuk dalam program PTSL, dengan dasar perhitungan berdasarkan nilai transaksi atau NJOP, dan tarif maksimal 5% setelah dikurangi NPTKP. Verifikasi data dilakukan oleh BPN dan KPP untuk memastikan keakuratan perhitungan, di mana ketidakakuratan dapat menimbulkan ketidakadilan. Wajib pajak dapat mengajukan keberatan jika terdapat kesalahan dalam perhitungan BPHTB, yang akan diperiksa oleh KPP Pratama. Undang-Undang No. 28

Tahun 2009 menekankan pentingnya penetapan nilai objek pajak yang adil, sementara diskresi fiskal memberi kewenangan kepada pejabat pajak untuk memberikan pengurangan BPHTB bagi masyarakat ekonomi menengah ke bawah dalam rangka mempermudah akses program PTSL.



DAFTAR PUSTAKA

Buku

- A.P. Parlindungan. 2009. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju.
- Abdul Basir. 2024. *Perpajakan Nasional: Dasar-Dasar, Prinsip, Dan Penerapannya*, Tangerang: Indigo Media.
- Agoes Kamaroellah. 2021. *Pajak Dan Retribusi Daerah : Konsep Dan Aplikasi Analisis Pendapatan Asli Daerah Melalui Kontribusi Pajak Dan Retribusi Daerah Dalam Meninjau Peraturan Daerah*, Surabaya: Jakad Media Publishing.
- Bachtiar Effendie. 1993. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraluran Pelaksanaanya*, Bandung: Alumni.
- Boedi Harsono. 2003. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan.
- Bustamar Ayza. 2016. *Hukum Pajak Indonesia*, Jakarta: Kencana.
- Damas Dwi Anggoro. 2017. *Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah*, Malang: Universitas Brawijaya Press.
- Danny Septriadi. 2006. *Membatasi Kekuasaan Untuk Mengenakan Pajak: Tinjauan Akademis Terhadap Kebijakan, Hukum, Dan Administrasi Pajak Di Indonesia*, Jakarta: Grasindo.
- Dyah Octorina Susanti dan A'un Effendi. 2014. *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Effendi Perangin. 1994. *Hukum Agraria Di Indonesia Sualu Telaah Dari Sudul Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo.
- H. Mustaqiem. 2008. *Pajak Daerah Dalam Transisi Otonomi Daerah*, Yogyakarta: FH UII Press.
- Hamidah, dkk. 2023. *Perpajakan*, Sumatera Uatara: Cendikia Mulia Mandiri.
- Hary Djatmiko. 2016. *Problematika Sengketa Pajak Dalam Mekanisme Peradilan Pajak Di Indonesia*, Biro Hukum dan Humas, Badan Urusan Administrasi: Mahkamah Agung Republik Indonesia.
- Irawan Soerodjo. 2003. *Kepastian Hukum Ilak Atas Tanah Di Indonesia*, Surabaya: Arkola.

- Khalimi dan Moch Iqbal. 2020. *Hukum Pajak Teori Dan Praktik*, Bandar Lampung: Aura.
- Lenny Husna, dkk. 2023. *Hukum Pajak Indonesia*, Yogyakarta: CV. Gita Lentera.
- Liberti Pandiangan. 2013. *Modernisasi & Reformasi Pelayanan Perpajakan*, Jakarta: Elex Media Komputindo.
- M Farouq. 2018. *Hukum Pajak Di Indonesia*, Jakarta: Kencana.
- , 2022. *Hüküm Acara Peradilan Pajak: Komparatif Yudisial Dan Teknis Litigasi Sengketa Perpajakan*, Jakarta: Prenada Media.
- M. Iqbal Hasan. 2002. *Pokok-Pokok Materi Metode Penelitian dan Aplikasinya*, Cet. I, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- P Supramono and T W Damayanti. 2015. *Perpajakan Indonesia, Mekanisme Dan Perhitungan Edisi Revisi*, Yogyakarta: Andi Publisher.
- Phaureula Artha Wulandari dan Emy Iryanie. 2018. *Pajak Daerah Dalam Pendapatan Asli Daerah*, Jakarta: Deepublish.
- Rudy Gunawan Bastari, dkk. 2023. *Hukum Pajak Di Indonesia*, Banten: Sada Kurnia Pustaka.
- Samun Ismaya. 2013. *Hukum Administrasi Pertanahan*, Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Sumyar. 2004. *Dasar-Dasar Hukum Pajak Dan Perpajakan*, Yogyakarta: Universitas Atma Jaya.
- Syahrul Mustofa dan Ady Supryadi. 2020. *Mengenal Hukum Pajak Dan Hukum Acara Pajak Di Indonesia (Panduan Hukum Menghadapi Pajak Dan Sengke)*, Jakarta: Guepedia.
- T.H. Simanjuntak and I Mukhlis. 2012. *Dimensi Ekonomi Perpajakan Dalam Pembangunan Ekonomi: Sistimatis, Aplikatif, Dan Dilengkapi Dengan Hasil Kajian Berbagai Negara Dan Hasil Kajian Penelitian*, Jakarta: Penerbit Raih Asa Sukses.
- Tampil Anshari Siregar. 2007. *Metodologi Penelitian Hukum Penulisan Skripsi*, Medan: Multi Grafika Medan.
- Urip Santoso. 2015. *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenadamedia..
- Widyarti Kusumowardhani. 2020. *Seri Manajemen Perpajakan : Penegakan Hukum Pajak*, Jakarta: Guepedia.
- Y. Sri Pudyatmoko. 2005. *Pengadilan Dan Penyelesaian Sengketa Di Bidang*

Pajak, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang No 20 Tahun 2000 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Undang-Undang No 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Undang-undang No. 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Instruksi Presiden No 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia

Jurnal dan Website

Masnah Masnah. 2021. "Implementasi Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Muaro Jambi," *Jurnal Renaissance*, 6(2): 783, <https://doi.org/10.53878/jr.v6i2.150>.

