

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Tanah memegang peranan yang penting dalam kehidupan manusia, tidak hanya sebagai tempat tinggal, tempat usaha, atau lokasi pemakaman, tetapi juga sebagai sumber kekuasaan serta sebagai penjamin kelangsungan hidup bagi suatu bangsa.¹ Penguasaan Negara atas tanah diseluruh wilayah RI bersumber dari Hak Bangsa Indonesia yang meliputi kewenangan Negara dalam Hak Menguasai Negara (HMN) sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 2 ayat (2) UU No. 5/1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).² Pemerintah berkewajiban memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi setiap pemilik tanah melalui pendaftaran tanah yang hingga terbitnya sertifikat sebagai bukti autentik yang juga bertujuan untuk menghindari terjadinya konflik dalam masyarakat terhadap pemilikan tanah.³ Tanah dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945⁴ yang berbunyi, "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar

¹ N Rebrisat, K Lahae and SS Nur, "Implementasi Asas *Rechtstverwerking* Dalam Memperoleh Hak Atas Tanah Dalam Sistem Pendaftaran Tanah Di Indonesia" (2021) 8 *Justitia: Jurnal Ilmu Hukum Dan Humaniora* 1201.

² SS Nur, 'Aspek Hukum Pendaftaran Tanah Bekas Milik Asing Sebagai Aset Pemerintah Daerah' (2015) 1 *Hasanuddin Law Review* 87.

³ N Herani, F Patittingi and SS Nur, 'Urgensi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Sebagai Wujud Pelaksanaan Reforma Agraria' (2022) 7 *Syntax Literate; Jurnal Ilmiah Indonesia* 15108.

⁴ Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

kemakmuran rakyat”, Pengelolaan Negara Atas Tanah Berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia⁵, kewenangan negara untuk mengelola sumber daya alam mencakup tiga hal, diantaranya: “(a) mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut; (b) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa, (c) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.”

Ketiga wewenang ini dilakukan demi kemakmuran rakyat, yang mencakup kebangsaan, kemerdekaan, dan kesejahteraan. maka penguasaan oleh negara dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, memiliki pengertian yang lebih tinggi atau lebih luas dibanding pemilikan dalam konsepsi hukum perdata.

Konsepsi penguasaan oleh negara merupakan konsepsi hukum publik yang berkaitan dengan prinsip kedaulatan rakyat tertuang pada Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, bidang politik maupun ekonomi. Dalam konsep kedaulatan rakyat, rakyat diakui sebagai sumber utama, pemilik, sekaligus pemegang kekuasaan tertinggi dalam struktur kehidupan bernegara, sesuai dengan prinsip yang

⁵ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia

terkandung dalam doktrin tersebut. “dari rakyat, oleh rakyat, dan untuk rakyat”. Konsep kekuasaan tertinggi juga mencakup pemahaman mengenai kepemilikan sumber daya alam oleh rakyat secara kolektif. Secara esensial, tanah, air, serta kekayaan alam yang ada dalam wilayah hukum negara adalah milik bersama seluruh rakyat, yang dikelola oleh negara dengan amanah untuk dimanfaatkan sebesar-besarnya bagi kesejahteraan bersama. Karena itu, Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, menentukan, “bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Menurut penjelasan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang “Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia”, “pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah merupakan kewajiban dari Pemerintah bertujuan menjamin kepastian hukum yang bersifat *Rechtscadaster*.” *Rechtscadaster Hal ini mengacu pada tujuan pendaftaran tanah yang hanya berkaitan dengan identifikasi hak atas tanah dan penentuan pemilikny, tanpa melibatkan kepentingan lain seperti perpajakan atau aspek-aspek lainnya.*⁶ Untuk memastikan kepastian hukum, pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Pendaftaran tanah ini bertujuan memberikan perlindungan hukum serta kepastian status hukum bagi pemilik hak atas tanah. Proses pendaftaran tersebut menghasilkan dokumen yang sah

⁶ Dwi Laksa Marabintang. 2022. Balik Nama Pada Sertipikat yang Mengandung Unsur Perbuatan Melawan Hukum. *Widya Yuridika: Jurnal Hukum*. Retrieved from <https://publishing-widyagama.ac.id/ejournal-v2/index.php/yuridika/article/view/3727/0>

sebagai bukti hak milik atas tanah, yang selanjutnya dapat dipergunakan sebagai alat pembuktian bagi pemegang hak tersebut untuk menunjukkan legalitas kepemilikannya. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia mengamatkan “pendaftaran tanah sebagai langkah awal dalam pengelolaan tanah, dengan tujuan untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah.” Untuk melaksanakan amanah yang terdapat dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia, yakni: “(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan - ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.; (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi : a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah; b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.; (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 termaksud dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.”

Pendaftaran tanah dilaksanakan menyeluruh diIndonesia,

dikeluarkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian dilaksanakannya penyempurnaan dengan keluarnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Proses ini merujuk pada serangkaian kegiatan pemerintah secara terus-menerus, terencana, dan terstruktur, yang mencakup pengumpulan, pengolahan, pendataan, serta penyajian data baik secara fisik maupun yuridis. Kegiatan ini dilakukan melalui pembuatan peta dan daftar terkait bidang tanah dan satuan rumah susun. Selain itu, proses ini juga mencakup penerbitan surat tanda bukti hak atas tanah yang telah terdaftar serta hak milik atas satuan rumah susun, beserta hak-hak terkait yang membebaninya. Semua aktivitas ini dilaksanakan dengan prinsip-prinsip yang sederhana, aman, dapat diakses, mutakhir, dan terbuka⁷.

Untuk memenuhi pasal di atas maka tanah harus di daftarkan agar tertib administrasi dan terhindar dari sengketa dalam pertanahan, Sengketa konflik pertanahan yang dimaksud adalah akibat tidak adanya alat bukti yang kuat terhadap penguasaan suatu bidang tanah⁸. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, kegiatan pendaftaran tanah dapat dilakukan secara sporadis maupun

⁷ Andi Nur Shabrana. 2023. Sertipikat Elektronik Dalam Perspektif Perlindungan data Pribadi. *Unes Law Review*. Retrieved from <https://review-unes.com/index.php/law/article/view/573>

⁸ Isdiyana Kususma Ayu, Kepastian Hukum Penguasaan Tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Batu dalam *Jurnal Mimbar Hukum* Volume 31 Nomor 3 Oktober 2019, h.342.

sistematis. Adapun pengertiannya adalah sebagai berikut:

1. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.
2. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.

Kegiatan pendaftaran tanah kali pertamanya yakni Proyek Operasi Nasional Agraria pelaksanaannya sejak tahun 1981 berlandaskan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 tentang Proyek Operasi Nasional Agraria. Tujuannya agar pelaksanaan Garis-garis Besar Haluan Negara dan Catur Tertib di bidang pertanahan, khususnya dalam pemberian sertifikat kepada masyarakat yang belum memiliki legalitas tanah atau sertifikat. Kelemahan proyek tersebut sejak 1981 hingga 2016 ternyata hanya berhasil menyertifikatkan tanah sebanyak 44% saja, sehingga masih kurang 56% di seluruh Indonesia. Upaya percepatan pendaftaran tanah melalui Proyek Operasi Nasional Agraria targetnya tak sampai hingga digagas sekitar tahun 2015, program pemerintah yang juga melaksanakan pendaftaran tanah pertama kali yakni Pendaftaran Tanah

Sistematis Lengkap⁹.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap merupakan program nasional yang dimulai sejak tahun 2017 dan masih berlangsung sampai tahun 2024 sekarang. Diselenggarakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, seluruh 126 juta bidang tanah di Indonesia ditargetkan untuk terdaftar dan tersertifikasi pada tahun 2025. Target tersebut dirinci dengan pencapaian 5 juta bidang pada tahun 2017, 7 juta bidang pada tahun 2018, 9 juta bidang pada tahun 2019, dan 10 juta bidang setiap tahunnya hingga tahun 2025. Hal ini disebabkan oleh fakta bahwasannya jika proses pendaftaran tanah dilakukan dengan metode yang biasa, yang hanya mampu mendaftarkan sekitar 500 ribu bidang per tahun, maka diperlukan waktu hingga 160 tahun dalam penyelesaian pendaftaran seluruh tanah di Indonesia¹⁰. Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap memiliki perbedaan signifikan dibandingkan dengan program pendaftaran tanah sebelumnya, karena sebelumnya pelaksanaan program ini dilakukan pada level kementerian, bukan di tingkat pemerintahan tertinggi. Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, peran Presiden sangat dominan, di mana beliau tak hanya memantau dan mengevaluasi pelaksanaan program ini, tetapi juga terlibat langsung dalam proses pembagian sertifikat¹¹.

Pemerintah dalam hal ini bertanggung jawab dalam mengejar

⁹ Isdiyana Kusuma Ayu. *Ibid*, h 338-351.

¹⁰ Dian Aries Mujiburohman. 2018 - Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). *Bhumi* Vol. 4 No. 1, Mei 2018.

¹¹ Dian Aries Mujiburohman. *Ibid*.

ketertinggalan dalam pendaftaran bidang-bidang tanah, maka pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional telah menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sebagai payung hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap 10 (Konsideran Menimbang Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.)

Peraturan ini sebagai pengaturan lebih lanjut dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, kemudian dikeluarkan lagi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Pemerintah mengeluarkan aturan mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap 3 (tiga) tahun berturut - turut dikarenakan pemerintah ingin melakukan percepatan terhadap program tersebut. Penyempurnaan substansi dilakukan oleh pemerintah dengan menerbitkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang - Undang No. 2 tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang - Undang, yang kemudian diterbitkan peraturan baru yaitu Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan rumah Susun dan

Pendaftaran Tanah, dalam Pasal 87 Ayat (1) (Pasal 87 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021 yang berbunyi : “Dalam rangka Percepatan Pendaftaran Tanah di Indonesia maka pelaksanaan Pendaftaran Tanah secara Sistematis wajib diikuti oleh Pemilik bidang tanah.”

Meningkatnya nilai tanah secara ekonomi juga merupakan penyebab konflik pertanahan. Ketika secara ekonomi tanah tidak memberi sesuatu yang bernilai ekonomi bagi kehidupan masyarakat, dimana tanah hanya dimanfaatkan untuk berladang dan berkebun dengan memberikan penghasilan yang sangat sedikit meskipun bekerja dengan susah payah, orang cenderung menguasai tanah hanya sejauh bisa diolah atau di manfaatkan sesuai dengan kebutuhan¹². Terdapat banyak faktor yang terbangun di masyarakat, terutama masyarakat yang berpenghasilan menengah ke bawah, tentang pendaftaran tanah yang membuat rendahnya minat masyarakat agar tanahnya terdaftar. Faktor-faktor tersebut adalah kepengurusannya yang berbelit-belit, lama, dan mahal karena adanya biaya-biaya seperti biaya PPAT/Notaris, Pajak Penghasilan (PPH), dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap masyarakat yang berpenghasilan menengah ke bawah bisa didaftarkan tanahnya dan mendapatkan Sertifikat Hak Miliki secara gratis. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap merupakan tindakan guna dilaksanakannya percepatan pendaftaran tanah menjadi Sertipikat Hak

¹² Andi Erwin Hamzah. 2023. Pengadaan Tanah Terhadap Tanah Ulayat di Kabupaten Teluk Wondama *Papua Law Jurnal*. Retrieved from <https://www.ejournal.uncen.ac.id/index.php/PLJ/article/view/2801>

Milik, untuk mendukung pertumbuhan ekonomi, menciptakan kepastian hukum Hak atas tanah, dan menghindari konflik pertanahan. Pendaftaran tanah ditujukan sebagai wadah payung hukum pemegang hak atas tanah mengenai kepemilikan tanahnya¹³

Sertifikat yang melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tidak lagi membayar biaya PPAT/Notaris karena pemerintah, melalui kantor-kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di setiap daerah, memudahkan permohonan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ini dengan bantuan Lurah dan Camat tanpa dipungut biaya pendaftaran dan tidak lagi membayar Pajak Penghasilan (PPH) karena sudah tercantum di dalam Instruksi Presiden lebih tepatnya diktum ketujuh pada Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Seluruh Wilayah Indonesia.

Apabila pungutan pajak Pajak Penghasilan (PPH) dibebaskan melalui kementerian keuangan, beda halnya dengan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan kewenangan Pemerintah Daerah berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dianggap merupakan salah satu pendapatan andalan daerah

¹³ Ramadhani, R. (2021). Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah. *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi*, 2(1), 31–40

selain pungutan pajak kendaraan bermotor.

Oleh karenanya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap terdapat masalah yang sifatnya laten yaitu Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terutang berdasarkan rekapitulasi data yang penulis temukan ketika melakukan wawancara singkat Pada Kantor Pertanahan Kota Makassar, dari total realisasi bidang tanah sejumlah 14.004 bidang tanah, bidang tanah yang terdapat Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terutang sejumlah 7.200 bidang tanah. Keberhasilan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap seharusnya dapat dilihat dari dua aspek, yaitu aspek kuantitas, yang mencakup jumlah produk yang dihasilkan, serta aspek kualitasnya.

Selain itu sebagaimana yang diketahui kalau Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap merupakan program nasional yang dimana hampir semua penerima sertifikat adalah masyarakat dengan ekonomi menengah ke bawah. Sehingga masalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terutang erat kaitannya dengan pemahaman masyarakat itu sendiri, terutama pada masyarakat dengan ekonomi menengah ke bawah. Kantor-kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di setiap daerah memiliki peran yang vital dalam melakukan sosialisasi kepada masyarakat penerima sertifikat Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, terkait prosedur dan biaya-biaya¹⁴. Hal tersebut termaktub di dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata

¹⁴ Istiqamah. 2018. Tinjauan Hukum Legalisasi Aset Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Kepemilikan Tanah. *Jurisprudentie* Volume 5 Nomor 1 Juni 2018.

Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap:

1. Penyuluhan dilaksanakan Kepala Kantor Pertanahan beserta Panitia Ajudikasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Satgas Fisik dan Satgas Yuridis.
2. Penyuluhan dilaksanakan guna menjelaskan paling sedikit mengenai:
 - a. Manfaat bagi masyarakat, pemerintah, dan negara, terkait dengan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
 - b. tahapan dan mekanisme kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
 - c. Penetapan dan pemasangan tanda batas untuk setiap bidang tanah merupakan;
 - d. dokumen yuridis yang perlu disiapkan;
 - e. jadwal pengukuran bidang tanah dan pengumpulan data yuridis dilakukan oleh Satgas Fisik dan Satgas Yuridis;
 - f. hasil akhir kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
 - g. Pembiayaan oleh Pemerintah dan/atau sumber lain yang sah melalui kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap;
 - h. jika kewajiban terkait penetapan batas tanah dan penyediaan dokumen yuridis tak terpenuhi;

- i. Hak pengajuan keberatan atas hasil ajudikasi yang diumumkan selama masa pengumuman;
- j. dan Biaya-biaya dan/atau pajak yang ditanggung oleh peserta kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Ketentuan mengenai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang terutang dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tercantum di dalam Pasal 33 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018, Regulasi ini memudahkan masyarakat yang mengikuti program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, terkhusus bagi mereka yang belum mampu melunasi kewajiban Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Dalam hal ini, peserta yang bersangkutan tetap dapat mengikuti program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan syarat menyampaikan surat pernyataan terkait Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang masih terutang. Namun ketentuan Pasal 33 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Meskipun ketentuan terkait Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam konteks pajak tanah belum diatur secara eksplisit dalam peraturan perundang-undangan, Pasal 33 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 mengatur bahwasannya “Kepala Kantor Pertanahan

wajib menyampaikan daftar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan/atau Pajak Penghasilan (PPH) yang terutang kepada Bupati/Walikota setiap tiga bulan.” Hal ini penting karena, menurut ketentuan tersebut, penerbitan Buku Tanah atau Sertifikat Hak atas Tanah yang baru, terkait dengan peralihan hak atau perubahan lainnya, hanya akan diproses setelah pembayaran pajak yang terutang dilakukan oleh pihak yang bersangkutan. Mekanisme penagihan pajak ini mengharuskan pihak terkait untuk memenuhi kewajiban pajak terlebih dahulu sebelum melanjutkan proses administrasi pertanahan, dengan batas waktu yang diberikan selaras dengan peraturan yang berlaku.

Mengenai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terutang, Pasal 49 Undang - Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022) huruf e dan f menyatakan saat terutangnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ditetapkan e. pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak.” f. “pada tanggal diterbitkan surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru diluar pelepasan hak.” Berbeda dengan Pasal 33 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang menyatakan bahwasannya “dalam hal penerima sertifikat tidak atau belum mampu membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan

Bangunan tetap dapat diterbitkan sertipikat dengan ketentuan penerima sertipikat harus membuat surat pernyataan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan terutang.” Melihat ketentuan diatas, maka Undang - Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah menghendaki adanya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terutang hanya pada saat penerbitan surat keputusan (SK) pemberian hak bukan pada saat penerbitan sertifikat hak atas tanah, berbeda dengan pengaturan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terutang pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 yang mana mengizinkan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terutang untuk sertifikat hak atas tanah hasil Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Oleh hal itu artinya pengaturan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terutang pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 adalah sebuah produk peraturan yang memerlukan perubahan atau pengsinkronisasi atas aturan yang berlaku.

Berdasarkan wawancara singkat dengan pemilik sertifikat¹⁵ yang berasal dari program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang terbit tanpa membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terutang, diwajibkan membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan

¹⁵ Hasil wawancara dengan Kadir Musa pada tanggal 10 Mei 2023

Bangunan (BPHTB) terutang pertahun berjalan bukan di tahun terbit sertifikatnya dan ketika akan dilakukan peralihan sertifikat tersebut telah dilakukan pemblokiran dari Kantor Pertanahan Kota Makassar.

Permasalahan yang muncul dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terutang pada sertifikat Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah pada saat transaksi jual-beli atau pengalihan hak atas tanah Badan Pertanahan Nasional menyalahi aturan yang mewajibkan terbayarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai syarat utama beralihnya suatu hak. Berdasarkan pra penelitian yang peneliti lakukan, sudah terdapat sekitar 172 kabupaten/kota yang telah menerbitkan peraturan daerah untuk mendukung kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pada 29 provinsi. Selain itu, ada 91 kabupaten/kota pada 24 provinsi yang membebaskan/meringankan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ¹⁶. Terdapat beberapa contoh penyelesaian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terutang dari Pemerintah Daerah (Pemda), diantaranya: Keputusan Bupati Bangka Barat Nomor 38 tahun 2020; Pasal 10 Pergub DKI Jakarta Nomor 60 Tahun 2021; dan Pemda Kota Semarang. Dengan kata lain setiap daerah memiliki perbedaan dalam mekanisme penyelesaian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terutang. Maka dukungan pemerintah daerah sangat sentral perannya dalam penyelesaian Bea

¹⁶ Prosiding 2023. Seminar Nasional Peringatan Hari Agraria dan Tata Ruang (HANTARU) dan 62 Tahun UUPA. Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada.

Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terutang, baik itu untuk meringankan atau bahkan membebaskannya, agar terciptanya kepastian hukum ketika terjadi transaksi jual-beli atau pengalihan hak atas tanah pada sertifikat Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Maka target percepatan pendaftaran tanah perlu disempurnakan substansi/materi Melalui penyesuaian pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pendaftaran tanah maupun ketentuan pertanahan lainnya, agar terselenggara Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di seluruh wilayah Republik Indonesia. Tataran implementasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap harus terus digalakkan untuk mengejar target pendaftaran bidang tanah karena selain telah memiliki payung hukum juga perlu dibangun kerjasama atau koordinasi antar instansi yang terkait sebagaimana telah dinstruksikan oleh Presiden pada Instruksi Presiden No. 2 Tahun 2018 Tentang “Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Seluruh Wilayah Indonesia.” Namun fenomena yang terjadi, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam implementasinya masih banyak kekurangan diantaranya penyediaan sarana dan prasarana, sumber daya manusia, Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang terutang. Selain itu permasalahan mengenai tanah absentee, kelebihan maksimum dan tanah - tanah terlantar¹⁷

Sejauh ini masih terkendala dalam pelaksanaannya karena

¹⁷ Dian Aries Mujiburohman. *Ibid.*

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap berorientasi pada target kuantitas, seberapa banyak sertifikat yang harus dihasilkan sampai pada tahun yang telah ditetapkan, yang memungkinkan mengabaikan kualitas dari produk Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap memerlukan jaminan kepastian hukum, yang terkait dengan asas publisitas sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Asas publisitas memberikan hak kepada setiap individu untuk mengakses informasi yuridis mengenai hak atas tanah, termasuk peralihan hak dan pembebanan, yang tercatat di Kantor Pertanahan. Masyarakat juga berhak mengajukan keberatan sebelum sertifikat pengganti atau sertifikat baru diterbitkan. Perbedaan pengaturan asas publisitas berpotensi menimbulkan sengketa seaneu hari nanti, karena peraturan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi (*Lex Superior Derogat Legi Inferiori*).

Berdasarkan hal tersebut yang dikemukakan dalam penulis ini merujuk kepada penyelesaian percepatan pendaftaran pertama sistematis lengkap diseluruh wilayah kurang mendapatkan jaminan hukum karena melangkahi syarat utama peralihan hak dan bangunan yaitu wajib terbayarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dapat berakibat batalnya sertifikat pada pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kota Makassar.

Hal tersebut menunjukkan dengan percepatan dan berorientasi pada target kuantitas program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, seringkali mengabaikan kualitas dari produk Pendaftaran Tanah

Sistematis Lengkap dan ada kemungkinan adanya akibat hukum yang ditimbulkan karena belum menjamin kepastian hukum pengalihan hak atas tanah.

1.2 Rumusan Masalah

Dari penjelasan latar belakang di atas, peneliti membatasi rumusan masalah yang akan diteliti, menjadi :

1. Apakah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menjadi syarat utama dalam proses penerbitan sertifikat pada program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ?
2. Apakah implikasi hukum yang ditimbulkan terhadap sertifikat yang diterbitkan melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang belum melunasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ?

1.3 Tujuan Penelitian

Sebagaimana pemaparan diatas maka tujuan penelitian ini meliputi:

1. Guna menganalisa Dasar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menjadi syarat utama dalam proses penerbitan sertifikat pada program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
2. Guna menganalisa implikasi hukum yang ditimbulkan pada penerbitan sertifikat berdasarkan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang belum melunasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

1.4 Manfaat Penelitian

Terdapat beberapa manfaat yang dapat diambil dari pengkajian ini. Peneliti membagi manfaat-manfaat tersebut menjadi manfaat teoritis dan manfaat praktis.

1. Dengan harapan hasil penelitian ini mampu memberi memberikan sumbangan bagi khasanah Ilmu Hukum secara umum dan secara khusus di bidang hukum pertanahan di Indonesia.
2. Dengan harapan hasil penelitian ini mampu dijadikan referensi bagi mahasiswa, praktisi, dan pemerintah yang ingin memahami bagaimana permasalahan yang berkaitan dengan pertanahan khususnya mengenai pajak atas tanah.

1.5 Orisinalitas Penelitian

Orisinalitas penelitian memuat pemaparan sistematis mengenai hasil-hasil karya ilmiah lainnya yang pernah dilaksanakan oleh peneliti terdahulu. Berdasarkan dari hasil penelusuran penulis, ditemukan terdapat beberapa tesis yang memiliki topik yang serupa dengan penelitian penulis, akan tetapi pada dasarnya terdapat perbedaan terhadap penelitian sebelumnya.

1. Satria Nurul Suci. Tesis. PEMBERIAN SERTIFIKAT TANAH PADA PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) YANG PAJAK TANAHNYA MASIH TERHUTANG. Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin, 2021. Dalam penelitian ini rumusan masalahnya adalah: *Pertama*, Apakah dasar

pertimbangan Badan Pertanahan Nasional dalam menetapkan pajak terhutang BPHTB/PPH final dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)?; *Kedua*, Apakah implikasi hukum tidak ditetapkannya mekanisme penagihan dan batas waktu bayar pajak tanah terutang dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)?

2. Gunanegara, Jurnal, Lex Jurnalica Volume 19 Nomor 2, SINTA 4, Tahun 2022, "PENYELESAIAN BPHTB TERUTANG SERTIFIKAT PTSL PASCA Undang-Undang No. 1 TAHUN 2022". Dalam penelitian ini rumusan masalahnya adalah: Bagaimana status BPHTB terutang pada sertifikat PTSL dan pola penyelesaiannya dengan diundangkan Undang-Undang No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Pemerintah Pusat dan Daerah (Undang-Undang HKPD)?

Ada yang berbeda antara penelitian ini dan penelitian yang dilakukan oleh Satria Nurul Suci, baik dalam hal topik maupun lokasi studi. Penelitian Suci fokus pada penghambat pembayaran pajak tanah dalam konteks Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, serta mengkaji mekanisme penagihan dan batas waktu pembayaran pajak, termasuk Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Sementara itu, penelitian ini akan menyoroiti permasalahan yang berbeda dan memiliki fokus yang lebih spesifik. Sedangkan pada penelitian Gunanegara meneliti mengenai bahwa semua BPHTB Terutang dari Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah penerimaan daerah dari sektor pajak yang perlu ditagih Pemda karena amanat Undang-Undang

Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang diundangkan di tahun 2009 dan Undang-Undang Hubungan Keuangan Pemerintah Pusat dan Daerah tahun 2022.

Terdapat beberapa perbedaan terhadap kebaruan yang akan peneliti bahas, yakni pada bagaimana penerapannya penyelesaian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terutang di pemerintah daerah, yang dalam hal ini adalah pemerintah Kota Makassar. Maka, jikalau karya ilmiah tersebut pun membahas mengenai BPHTB Terutang, tetap saja ada perbedaan yang sangat mendasar dengan masalah yang akan peneliti bahas dalam penelitian ini.

Tabel 1
Matrik Keaslian Penelitian Tesis

Nama Penulis	: Satria Nurul Suci	
Judul Tulisan	: Pemberian Sertifikat Tanah Pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Yang Pajak Tanahnya Masih Terhutang	
Kategori	: Tesis	
Tahun	: 2021	
Perguruan Tinggi	: Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin	
Uraian	Penelitian Terdahulu	Rencana Penelitian
Isu Permasalahan	Untuk menganalisis dasar pertimbangan Badan Pertanahan Nasional dalam menetapkan pajak terutang BPHTB/PPh final dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). dan Untuk menganalisis implikasi hukum tidak ditetapkannya mekanisme penagihan dan batas waktu bayar pajak tanah terutang	Untuk mengetahui apakah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) bukan syarat utama dalam proses penerbitan sertifikat pada program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap . dan Untuk memahami implikasi hukum yang ditimbulkan pada sertifikat Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang belum melunasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan

	dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).	Bangunan (BPHTB) .
Teori Pendukung	Teori Keadilan, dan Teori Kepastian Hukum	Teori Kewenangan, Teori Perundang-Undangan, dan Teori Kepastian Hukum
Metode Penelitian	Normatif	Empiris
Pendekatan	<i>Conceptual Approach, dan Statute Approach</i>	<i>Statute Approach, dan Conceptual Approach</i>
Hasil dan Pembahasan	Hasil penelitian menunjukkan bahwa Badan Pertanahan Nasional tidak memiliki dasar pertimbangan tertentu dalam menetapkan kriteria pemohon 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.	
Desain Kebaruan Tulisan/Kajian		bagaimana penerapannya penyelesaian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terutang di pemerintah daerah, yang dalam hal ini adalah pemerintah Kota Makassar.

Nama Penulis	: Gunanegara	
Judul Tulisan	: Penyelesaian BPJT B Terutang Sertifikat PTSL Pasca Undang-Undang No. 1 Tahun 2022	
Kategori	: Jurnal	
Tahun	: 2022	
Perguruan Tinggi	: Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan	
Uraian	Peneliti Terdahulu	Rencana Penelitian
Isu dan Permasalahan	Bagaimana status BPHTB terutang pada sertifikat PTSL dan pola penyelesaiannya dengan diundangkan Undang-Undang No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Pemerintah Pusat dan Daerah (Undang-Undang HKPD)?	Untuk mengetahui apakah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) bukan syarat utama dalam proses penerbitan sertifikat pada program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap . dan Untuk memahami implikasi hukum yang ditimbulkan pada sertifikat Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang belum melunasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) .
Teori Pendukung	Teori Kewenangan	Teori Kewenangan, Teori Perundang-Undangan, dan Teori Kepastian Hukum
Metode Penelitian	Yuridis Normatif	Empiris
Hasil dan Pembahasan	bahwa semua BPHTB Terutang dari PTSL merupakan penerimaan daerah dari sektor pajak yang harus ditagih pemerintah daerah karena mandat Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang diundangkan di tahun 2009 dan Undang-Undang Hubungan Keuangan Pemerintah Pusat dan Daerah tahun 2022.	
Desain Kebaruan Tulisan/Kajian		bagaimana penerapannya penyelesaian Bea Perolehan Hak Atas

		Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terutang di pemerintah daerah, yang dalam hal ini adalah pemerintah Kota Makassar.
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Berlandaskan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 menerangkan bahwasannya “Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.” BPHTB wajib dibayarkan yang berhak atas tanah yang berkaitan dengan hak atas tanah yang diperolehnya dan diatur di pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, dasar pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dan Tarif pajak yang dikenakan adalah 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP). Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP) diperoleh dengan cara Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). Seperti misalnya di DKI Jakarta, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) diatur dalam Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

(BPHTB) (“Perda DKI Jakarta 18/2010”). Berlandaskan Perda DKI Jakarta 18/2010, tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ditetapkan sebesar 5% (lima persen)¹⁸.

Didalam Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ada beberapa prinsip yang harus diketahui antara lain:

1. Kewajiban Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berdasarkan sistem *Self Assessment System*.
2. Besaran tarif yang diterapkan berdasarkan peraturan pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan (PPh) Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan /atau Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan /atau Bangunan Beserta Perubahannya Pasal 2 ayat (1) yang menyatakan bahwasannya: “(a) 2,5% (dua koma lima persen) dari jumlah bruto nilai perolehan hak atas tanah dan atau bangunan selain pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan berupa rumah sederhana atau rumah susun sederhana yang dilakukan oleh wajib pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.; (b) 1% (satu persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan bangunan berupa rumah

¹⁸ Letezia Tobing, S.H., M.Kn. 2017. Pajak Penjual dan Pembeli dalam Transaksi Jual Beli Tanah. Hukum Online: <https://www.hukumonline.com/klinik/a/pajak-penjual-dan-pembeli-dalam-transaksi-jual-beli-tanah-lt4c68025b4b085>

sederhana dan rumah susun sederhana yang dilakukan oleh wajib pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan atas bangunan; (c) atau 0% (nol persen) atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan kepada pemerintah, badan usaha milik negara yang mendapat penugasan khusus dari pemerintah, atau badan usaha milik daerah yang mendapat penugasan khusus dari kepala daerah, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang yang mengatur mengenai pengelolaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.”

3. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu sumber pendapatan negara yang sebagian besar dialokasikan pada pemerintah daerah sebagai bagian dari upaya mendukung pembiayaan pembangunan daerah serta memperkuat pelaksanaan otonomi daerah.
4. Setiap wajib pajak maupun pejabat publik yang melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan dan gagal memenuhi kewajiban perpajakannya akan dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
5. Segala bentuk pungutan di luar BPHTB tak diperkenankan.

Filosofi yang mendasari keberadaan pajak adalah keterlibatan aktif masyarakat dalam mendukung pembangunan

nasional serta upaya meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat. Hal ini diwujudkan melalui optimalisasi penerimaan negara dan penerapan sistem pengenaan pajak yang efektif dan adil. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) memiliki ciri khusus, yakni:

- a. Ciri pertama terkait dengan pembayaran pajak yang dilaksanakan lebih awal daripada saat kewajiban pajak tersebut terutang. Sebagai contoh, pembeli tanah bersertifikat diwajibkan membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebelum transaksi dilaksanakan, yakni sebelum akta jual beli ditandatangani. Fenomena serupa juga terjadi pada bea materai, di mana pembelian materai tempel dilakukan sebelum terjadinya kewajiban pajak yang sebenarnya.
- b. Ciri kedua menunjukkan bahwa pembayaran bea terutang mampu dilaksanakan baik secara insidental maupun berulang kali, tanpa terikat pada waktu tertentu. Sebagai ilustrasi, pembelian materai tempel atau pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dapat dilakukan kapan saja, berbeda dengan pajak yang memiliki jadwal pembayaran yang jelas dan harus dilunasi pada waktu yang telah ditentukan.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dikenakan kepada individu atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan hak tersebut mengindikasikan bahwa pihak yang bersangkutan memperoleh nilai lebih melalui tambahan hak, di mana tidak seluruh orang memiliki kapasitas yang sama untuk mendapati tanah atau bangunan.

2.2 Bentuk-Bentuk Pendaftaran Tanah Yang Dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)

Bentuk - Bentuk Pendaftaran Tanah yang di Kenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), meliputi : “Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah, Hibah Wasiat, Waris, Pemasukan dalam Perseroan atau badan hukum lain, Pemisahan Hak Yang Mengakibatkan Peralihan, Penunjukan Pembeli dalam Lelang, Pelaksanaan Putusan Hakim Yang Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap, Penggabungan Usaha, Peleburan Usaha, Pemekaran Usaha dan Hadiah.” Dasar hukumnya adalah Undang - Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah Pasal 44 ayat (2) huruf a, serta peraturan daerah setempat. Serta Terbagi Menjadi:

A. Pendaftaran Pertama Kali

Yang Berdasarkan Permohonan perorangan dengan kemauan sendiri.

B. Pendaftaran Karena Perubahan Data

Yang Berdasarkan dengan adanya Peralihan Hak Karena Kewarisan maupun Peralihan Hak Karena Perbuatan Hukum, Seperti Jual-Beli, Wasiat, Hibah, Wakaf, Pemasukan Dalam Perusahaan, Penggabungan/Peleburan Perseroan/Koperasi, Tukar-Menukar, Pembagian Harta Bersama.

peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24/1997). Dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwasannya, *“Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku.”*

Selain Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang muncul ada Juga Pajak Penghasilan (PPh) yang dalam transaksi jual beli tanah, baik penjual maupun pembeli dikenakan pajak. Untuk penjual, dikenakan Pajak Penghasilan (PPh). Dasar hukum pengenaan Pajak Penghasilan (PPh) untuk penjual tanah “ Pasal 1 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan (PPh) Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau

Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya. Besarnya Pajak Penghasilan (PPh) adalah 2,5% (dua koma lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan¹⁹.

Pajak Penghasilan (PPh) adalah pengenaan pajak pada individu atau badan atas penerimaan penghasilan dalam satu tahun pajak. Penghasilan diartikan sebagai setiap penambahan kemampuan ekonomi yang berasal dari sumber manapun, baik di dalam maupun luar negeri, yang dapat dipergunakan untuk konsumsi atau untuk penambahan kekayaan. Penghasilan ini dapat berupa berbagai bentuk, seperti keuntungan usaha, gaji, honorarium, hadiah, dan bentuk lain yang sejenis²⁰.

Berlandaskan Undang-Undang Pajak Penghasilan (PPh) objek pajak yang dikenakan pajak final menurut Pasal 4 ayat 2 antara lain, yakni bunga deposito dan tabungan-tabungan lainnya, penghasilan dari transaksi saham dan sekuritas lainnya di bursa efek, penghasilan dari pengalihan harta berupa tanah dan atau bangunan, serta penghasilan tertentu lainnya, pengenaan pajaknya diatur melalui Peraturan Pemerintah²¹.

¹⁹ Letezia Tobing, S.H., M.Kn. 2017. Pajak Penjual dan Pembeli dalam Transaksi Jual Beli Tanah. Hukum Online: <https://www.hukumonline.com/klinik/a/pajak-penjual-dan-pembeli-dalam-transaksi-jual-beli-tanah-lt4c68025b4b085>

²⁰ Sukmawati, F. D. (2016). Pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Atau Bangunan (BPHTB) dalam Pengalihan Hak Atas Tanah dan Atau Bangunan. *Brawijaya Law Student Journal*. Retrieved from <http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/article/view/1834>

²¹ Sukmawati, F. D. (2016). *Ibid*

Penyusunan Peraturan Pemerintah sebagai bentuk pengaturan lanjutan dari undang-undang merupakan langkah yang sejalan dengan hierarki peraturan perundang-undangan di Indonesia. Hal ini didasari karakteristik undang-undang yang hanya memuat ketentuan pokok, sedangkan rincian dan penjabaran lebih lanjut diatur melalui Peraturan Pemerintah untuk memastikan kesederhanaan dan fleksibilitas dalam penyesuaian terhadap dinamika masyarakat. Demikian pula halnya dengan pengaturan mengenai Pajak Penghasilan (PPH) dalam proses pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, yang sebagian besar diatur melalui Peraturan Pemerintah, mengingat sifatnya sebagai pajak final. Kendala utama dalam proses peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah keterlibatan berbagai pihak, tidak hanya antara wajib pajak dan pemerintah, tetapi juga pejabat lain yang memiliki peran penting, seperti Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Camat, Pejabat Lelang, atau pejabat lain yang diberi kewenangan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Namun, Peraturan Pemerintah tidak memberikan ruang untuk menetapkan ketentuan sanksi pidana, sehingga larangan-larangan yang diatur di dalamnya hanya bersifat imbauan tanpa disertai konsekuensi hukum yang dapat diterapkan²².

2.3 Pengertian Pendaftaran Pertama Kali

Pendaftaran berasal dari istilah "*cadastre*" (dalam bahasa Belanda "Kadaster"), yang merupakan terminologi teknis yang merujuk pada

²² Sukmawati, F. D. (2016). *Ibid*

pencatatan yang mencakup luas, nilai, dan kepemilikan suatu bidang tanah. Istilah ini berasal dari bahasa Latin "*Capitastrum*," yang berarti sebuah daftar atau unit yang dibuat untuk tujuan pajak tanah pada zaman Romawi (*Capotatio Terrens*). Secara eksplisit, *cadastre* dapat dipahami sebagai suatu rekaman yang mencatat informasi mengenai lahan, nilai tanah, serta pemegang haknya, yang pada umumnya digunakan untuk kepentingan perpajakan.²³

Undang-undang Pokok Agraria telah menjelaskan guna melaksanakan pendaftaran tanah dengan tujuan agar kepastian hukum terjamin. Pemerintah ataupun pemegang hak atas tanah diwajibkan untuk melaksanakan pendaftaran hak atas tanah. Ketentuan tentang kewajiban bagi pemerintah sebagai penyelenggaraan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia ini tercantum di Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria,²⁴ yakni:

- a. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah di adakan pendaftaran tanah seluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- b. Pendaftaran tersebut dalam Pasal 1 ayat 1 meliputi:
 - 1) Pengukuran, perpetaan, pembukuan tanah;
 - 2) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;dan

²³ A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung, Mandar Maju, 1999), Hal. 18

²⁴ Undang-undang Pokok Agraria, Pasal 19 ayat (1-4).

- 3) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- c. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwasannya rakyat yang tak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya tersebut.

Selanjutnya Pendaftaran Pertama Kali Terbagi Menjadi:

- 1) Pendaftaran Pertama Kali Secara Sporadik (Perorangan)

Pendaftaran yang berasal dari keinginan dan kesadaran pemilik tanah yang telah mendiami suatu daerah atau tanah sehingga ketika didaftarkan ada Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang muncul sebab memperoleh suatu barang/tanah dan memperoleh hak atas tanah dan bangunan. Dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang muncul harus dibayarkan ketika penerbitan sertifikatnya atau tidak bisa terutang, serta tidak diburu waktu/jumlah.

- 2) Pendaftaran Pertama Kali Secara Sistematis (program Pemerintah)

Pendaftaran yang berasal dari program pemerintah yang bertujuan agar seluruh bidang tanah di dalam negeri Indonesia itu dapat

terdaftar agar terciptanya tertib administrasi pertanahan, karena program pemerintah maka ada tenggang waktu, jumlah yang telah di tentukan atau kuota, maka pemerintah memberikan suatu kemudahan hingga Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang terbit dapat terutang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam program Pendaftaran Sistematis Lengkap didasari oleh teori kepastian hukum dan kewenangan. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terutang merupakan kewajiban yang harus disetorkan ke Kas Penerimaan Pemerintah Daerah sebagai akibat dari perubahan kepemilikan atas tanah dan bangunan. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terutang dapat dibebaskan oleh pemerintah daerah, misalnya dengan menyatakannya sebagai nihil atau 0%, memberikan insentif fiskal, atau menegakan hukum administrasi perpajakan. Apabila tanah yang diajukan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap belum memiliki akta sebagai dasar perolehan hak sehingga belum pernah dilunasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunannya, maka Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunannya dihitung sesuai NPOP (Nilai Perolehan Objek Pajak) pada tahun pendaftaran tanah program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dan kewajiban pajak belum dibayar, maka hak atas tanah yang timbul dari

program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tidak dapat dialihkan dan dipindahtangankan.

2.4 Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terutang pada Sertifikat Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Salah satu perbedaan pendaftaran tanah pertama kali melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan pendaftaran tanah pertama kali berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang proses pendaftaran tanah, apabila terjadi pemindahan hak atas tanah, para pihak yang terlibat diwajibkan untuk menyertakan bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Jika bukti pembayaran pajak yang berkaitan dengan peralihan hak tersebut tidak dapat diserahkan, maka penerbitan sertifikat hak atas tanah tidak dapat dilaksanakan.²⁵

Berbeda dengan prosedur pendaftaran tanah pada umumnya, pada Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, meskipun peserta memiliki tunggakan pembayaran Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, sertifikat hak atas tanah masih dapat diterbitkan. Tetapi bersyarat, peserta tersebut menyampaikan surat pernyataan mengenai pajak yang terutang.

²⁵ Isdiyana Kusuma Ayu. *Ibid* h 338-351.

Apabila peserta tidak bersedia untuk membuat surat pernyataan tersebut, maka tanah yang bersangkutan tidak dapat didaftarkan dan sertifikatnya tidak dapat diterbitkan, sehingga termasuk dalam Kluster 3 (K3)²⁶.

Begitupun pada aspek pembiayaan kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ini dapat bersumber dari Anggaran Pendapatan Belanja Negara (APBN), Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD), Sertifikat Massal Swadaya, dan *Corporate Social Responsibility* (CSR) Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), dan Swasta. Diperkuat dengan Keputusan Bersama Menteri Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Badan Pertanahan Nasional, Menteri Dalam Negeri, dan Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi No. 25/ SKB/V/2017, No. 590-3167A Tahun 2017, No. 34 Tahun 2017 Pembiayaan yang terkait dengan persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis mencakup biaya untuk penyusunan dokumen, pengadaan patok dan materai, serta biaya operasional bagi petugas di tingkat kelurahan/desa. Biaya-biaya ini tidak mencakup Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) maupun Pajak Penghasilan. Mengenai biaya BPHTB, Menteri Dalam Negeri memberikan arahan kepada Bupati/Walikota

²⁶ *Isdiyana Kusuma Ayu. Ibid.*

untuk mempertimbangkan pemberian pengurangan, keringanan, atau pembebasan terhadap bea tersebut.²⁷

2.5 Landasan Teori

A. Teori Kepastian Hukum

Ajaran Yuridis dogmatik dari pemikiran positivitis cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom dan mandiri karena hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Teori ini menjamin terwujudnya kepastian hukum.²⁸

Menurut E-utrech, dalam bukunya Pengantar Dalam Hukum Indonesia, "hukum adalah himpunan petunjuk hidup yang mengatur tata tertib dalam suatu masyarakat dan seharusnya ditaati oleh anggota masyarakat yang bersangkutan, oleh karena pelanggaran terhadap petunjuk hidup tersebut dapat menimbulkan tindakan dari pemerintah masyarakat itu."²⁹

Kepastian adalah asal dari kata pasti, yang artinya tentu; sudah tetap; tidak boleh tidak; suatu hal yang sudah tentu.³⁰ Gustav Radbruch, seorang filsuf hukum asal Jerman, mengemukakan tiga prinsip fundamental dalam hukum yang oleh banyak pakar teori hukum dan filsafat hukum dianggap sebagai tujuan utama dari

²⁷ Dian Aries Mujiburohman. *Ibid.*

²⁸ Ahmad Ali, *Menguak Tabir Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2017, hal 97

²⁹ Masriani Tiena Yulies, *Pengantar Hukum Indoneisa*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hal 11

³⁰ W.J.S Peiwadarminta. *Kamus Umum Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*, Balai Pustaka, Jakarta. 2006, hal. 847.

sistem hukum itu sendiri, yaitu keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum.³¹ Kemunculan hukum modern memperkenalkan berbagai permasalahan baru, yang kini dikenal dengan istilah kepastian hukum. Menurut Gustav Radbruch, “kepastian hukum merujuk pada *Sicherheit des Rechts Selbst*, yang berarti kepastian mengenai keberadaan hukum itu sendiri.” Terdapat empat aspek utama yang berkaitan dengan pengertian kepastian hukum, di antaranya :

a. Bahwasannya hukum itu positif, yang artinya bahwasannya ialah perundang-undangan (*gesetzlichesrecht*).

b. Bahwasannya hukum ini dilandasi fakta (*tatsachen*), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilaksanakan oleh hakim, seperti “kemauan baik”, “kesopanan”.

c. Bahwasannya fakta itu harus dirumuskan dengan cara jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping juga muda dijalankan.

d. Hukum positif itu tidak boleh sering-sering diubah

Kepastian sendiri hakikatnya merupakan tujuan utama dari hukum apabila dilihat secara historis banyak perbincangan yang telah dilakukan mengenai hukum semenjak *Montesquieu* mengeluarkan gagasan mengenai pemisahan kekuasaan.

Keteraturan dalam masyarakat sangat bergantung pada adanya

³¹Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial Prudence) Termasuk Undang-undang (Legisprudence)*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta 2009, hal. 288

kepastian hukum, karena keteraturan itu sendiri merupakan manifestasi dari kepastian tersebut. Melalui keteraturan, individu dapat menjalani kehidupannya dengan keyakinan yang jelas mengenai aturan yang berlaku, sehingga kegiatan sehari-hari dalam masyarakat dapat terlaksana dengan tertib dan terstruktur.³²

Kepastian hukum merujuk pada ketentuan atau kepastian yang diberikan oleh sistem hukum suatu negara untuk melindungi hak dan kewajiban setiap individu. Tanpa kepastian hukum, suatu norma akan kehilangan fungsinya karena tidak dapat dijadikan pedoman perilaku yang dapat diterima secara universal. Sebagai salah satu tujuan utama hukum, kepastian hukum memastikan bahwa individu bertindak sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Sebaliknya, tanpa kepastian hukum, individu akan kehilangan pedoman yang jelas dalam menjalani kehidupan sosialnya.

B. Teori Perundang-Undangan

Menurut Bagir Manan yang mengutip pendapat P.J.P tentang wet in materiele zin melukiskan pengertian Perundang - undangan dalam arti materil yang esensinya anatara lain sebagai berikut³³ :

- a. Peraturan perundang - undangan berbentuk keputusan tertulis. Karena merupakan keputusan tertulis,

³²Tesis Hukum, Pengertian Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli, dalam <http://tesishukum.com/pengertian-asas-kepastian-hukum-menurut-para-ahli/>, Diakses Pada Tanggal 08 Agustus 2024, Pada Pukul 10.00 WITA

³³ Mahendra Kurniawan, dkk, *Pedoman Naska Akademik PERDA Partisipatif*, (Yogya karta: Kreasi Total Media, 2007), Cet. Ke 1 h. 5

peraturan perundang - undangan sebagai kaidah hukum tertulis (*geschrevenrecht, written law*)

b. Peraturan perundang - undangan dibentuk oleh pejabat atau lingkungan jabatan (badan, organ) yang mempunyai wewenang membuat “peraturan” yang berlaku atau mengikat umum (*algemeen*)

c. Peraturan perundang-undangan bersifat mengikat umum, tidak dimaksudkan harus selalu mengikat semua orang. Mengikat umum hanya menunjukkan bahwa Peraturan perundang - undangan tidak berlaku terhadap peristiwa konkret atau individu tertentu.

Dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan pasal 7 ayat (1) dinyatakan bahwa jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan sebagai berikut :³⁴ “(a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945; (b) Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat; (c) Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang; (d) Peraturan Pemerintah; (e) Peraturan Presiden; (f) Peraturan Daerah Provinsi; dan (g) Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.”

C. Teori Kewenangan

³⁴ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan

Kewenangan atau wewenang memiliki kedudukan penting dalam kajian hukum tata Negara dan hukum administrasi. Sebagitu pentingnya kewenangan ini sehingga F.A.M. Stroink dan J.G Steenbeek menyatakan *bahwa "Het Begrip bevoegdheid is don ook een kembegrip in he staats-en administratief recht"*.³⁵

Ateng Syafrudin berpendapat ada perbedaan antara pengertian kewenangan dan wewenang. "Kita harus membedakan antara kewenangan (*authiruty, gezag*) dengan wewenang (*competence bevoegheid*). Kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang, sedangkan wewenang hanya mengenai suatu "*onderdeel*" (bagian) tertentu saja dari kewenangan."³⁶

Wewenang sebagai konsep hukum umum publik sekurang-kurangnya terdiri dari 3 (tiga) komponen, pengaruh, dasar hukum dan konformitas.³⁷

- a. Komponen pengaruh yaitu, bahwasannya penggunaan wewenang dimaksudkan sebagai pengendalian perilaku subjek hukum.

³⁵ Nur Basuki Winarno, *Penyalahgunaan Wewenang dan Tindak Pidana Korupsi*, laksana mediatama, Yogyakarta, 2008, hal.65

³⁶Ateng Syafrudin, *Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggungjawab*, Jurnal Pro Justisia, Edisi IV, Bandung Universitas Parahyangan, 2000, hal. 22

³⁷Nur Basuki Winarno, *Ibid.* hal.66

- b. Komponen dasar hukum bahwasannya wewenang itu selalu ditunjukkan dasar hukumnya.
- c. Komponen konformitas mengandung makna adanya standar wewenang yakni standar umum (semua jenis wewenang) dan standar khusus (untuk jenis wewenang tertentu).

Konsep kewenangan dalam hukum administrasi negara sangat terkait dengan asas legalitas, yang merupakan prinsip fundamental dalam penyelenggaraan pemerintahan dan kenegaraan di negara hukum, khususnya yang menganut sistem hukum eropa continental. Asas ini dikenal pula sebagai "kekuasaan undang-undang" (*de heerschappij van de wet*), yang menegaskan bahwa semua tindakan pemerintah harus didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang sah).³⁸

Setiap tindakan yang dilakukan oleh pemerintah wajib didasarkan pada kewenangan yang sah. Tanpa hal tersebut, seorang pejabat atau badan tata usaha negara tak memiliki legitimasi untuk menjalankan tindakan pemerintahan. Sahnya kewenangan ini menjadi atribut fundamental yang melekat pada setiap pejabat ataupun badan pemerintah, sebagai dasar legalitas dalam melaksanakan tupoksi. Sah nya kewenangan terlihat dari

³⁸Eny Kusdarini, *Dasar-dasar Hukum Administrasi Negara dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik*, UNY Press, Yogyakarta, 2011, hal. 89

sumber perolehan kewenangan darimana berasal, maka terdapat tiga kategori kewenangan, yakni :³⁹

1. Kewenangan Atributif

Ditetapkan melalui pembagian kekuasaan yang diatur oleh peraturan perundang-undangan. Pelaksanaannya oleh pejabat atau badan yang tercantum dalam peraturan yang menjadi dasar kewenangnya. Tanggung jawab dan pertanggungjawaban atas pelaksanaan kewenangan atributif sepenuhnya berada pada pejabat atau badan yang bersangkutan sesuai peraturan yang berlaku.

2. Kewenangan Delegatif

Ini berasal dari pelimpahan kewenangan dari satu organ pemerintahan ke organ lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam hal kewenangan delegatif, tanggung jawab dan pertanggungjawaban atas pelaksanaan kewenangan tersebut beralih kepada pihak yang diberikan wewenang, yaitu delegataris, yang akan menjalankan kewenangan tersebut sesuai ketentuan yang ada.

3. Kewenangan Mandat

Ini merujuk pada pemberian wewenang melalui pelimpahan dari pejabat atau badan tingkat tertinggi kepada pejabat atau badan

³⁹Nur Basuki Winanrno, *Penyalahgunaan Wewenang dan Tindak Pidana Korupsi*, (Yogyakarta: Laksbang Mediatama, 2008) h. 70-75

dengan tingkat kewenangan terendah. Pelaksanaannya terjadi dalam konteks hubungan hierarkis yang bersifat rutin antara atasan dan bawahan, terkecuali jika secara eksplisit dilarang oleh peraturan yang berlaku.

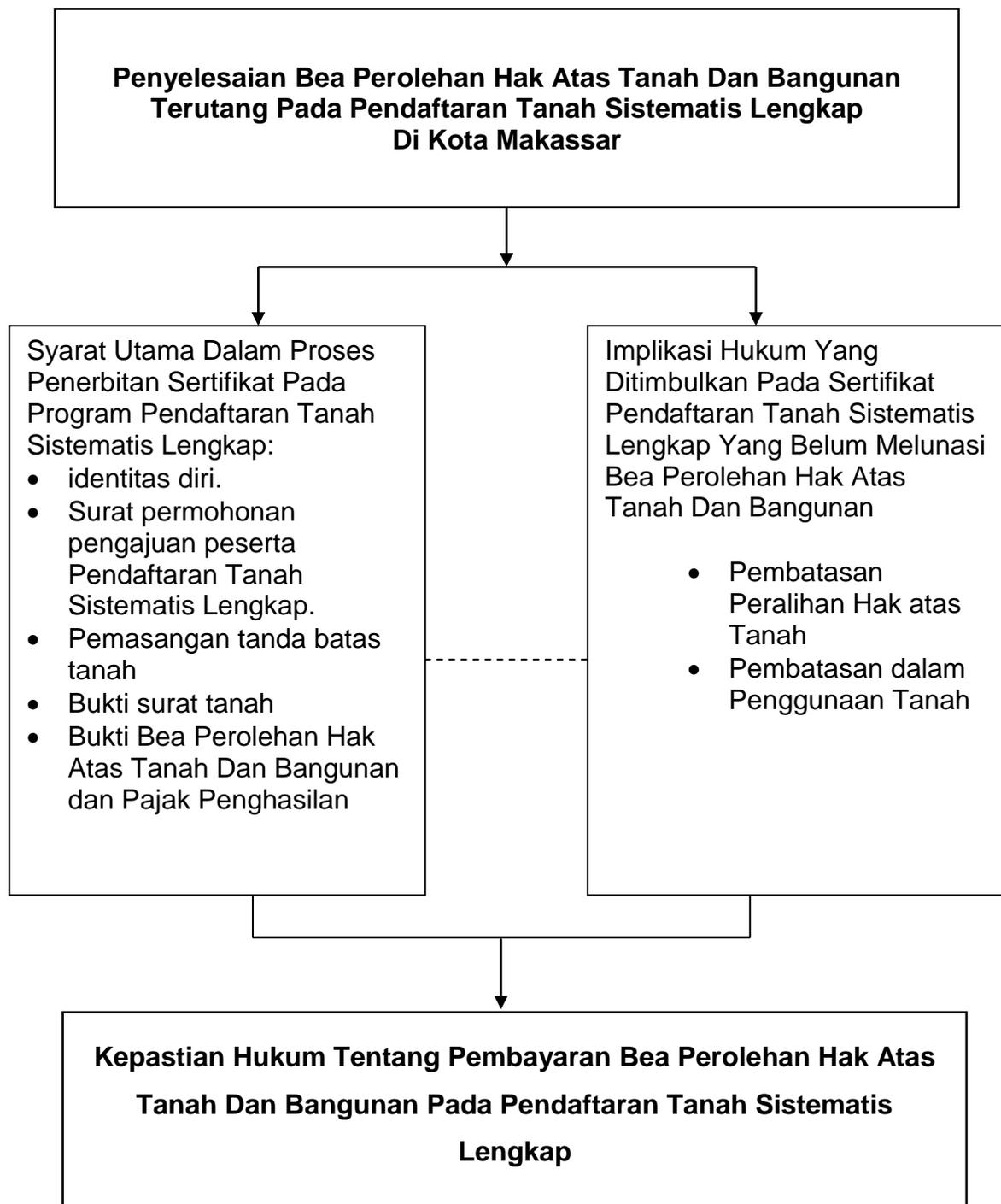
2.6 Kerangka Pikir

Pada Pada setiap penelitian umumnya selalu disertai dengan pemikiran teoritis atau konsep-konsep yang akan digunakan oleh penulis serta variabel-variabel yang diteliti akan menggambarkan hubungan antara variabel satu dengan variabel yang lainnya.

Penelitian ini difokuskan pada dua rumusan masalah yaitu Apakah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Menjadi syarat utama dalam proses penerbitan sertifikat pada program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap ?.

Berdasarkan dari rumusan masalah tersebut, peneliti akan mengkaji syarat-syarat utama dalam proses penerbitan sertifikat ditinjau dari peraturan perundang-undangan yang berlaku serta teori perundang-undangan, dan teori kewenangan. Sementara itu, untuk rumusan masalah Apakah Implikasi hukum yang ditimbulkan terhadap sertifikat yang diterbitkan berdasarkan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang belum melunasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) akan ditinjau dari apakah peraturan tersebut telah memberikan kepastian hukum atau belum memberikan kepastian hukum.

2.7 Bagan Kerangka Pikir



2.8 Definisi Operasional

Agar tidak terjadinya perbedaan pengertian tentang konsep yang dipakai pada studi ini, maka peneliti akan menguraikan pengertian-pengertian konsep yang dipakai, yaitu antara lain:

1. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan suatu peristiwa hukum yang berdampak ke peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada individu atau badan hukum, yang mencerminkan terjadinya pengalihan hak kepemilikan tersebut.
2. Pajak yakni kewajiban finansial yang wajib dibayar oleh individu atau badan hukum kepada negara, yang bersifat wajib dan diatur oleh peraturan perundang-undangan, tanpa adanya imbalan langsung. Pajak ini digunakan untuk kepentingan negara dalam rangka mencapai kemakmuran masyarakat secara keseluruhan.
3. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terhutang adalah kewajiban yang perlu disetorkan ke Kas Penerimaan Pemerintah Daerah sebagai akibat dari perubahan kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut dan merupakan hak dari Pemerintah Daerah.
4. Esensi adalah hakikat, inti, dan hal pokok yang mana bagian dari kenyataan yang sebenarnya.
5. Bertentangan adalah berlawanan terhadap suatu konsep yang telah ditetapkan.

6. Peraturan Pemerintah adalah peraturan perundang-undangan yang ditetapkan oleh presiden untuk menjalankan undang-undang sebagaimana mestinya.
7. Hierarki adalah urutan tingkatan atau jenjang jabatan (pangkat kedudukan).