

TESIS

**PEMBERIAN SERTIFIKAT TANAH PADA PROGRAM PENDAFTARAN
TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) YANG PAJAK TANAHNYA
MASIH TERHUTANG**

***PROVISION OF LAND CERTIFICATES IN COMPLETE SYSTEMIC
LAND REGISTRATION PROGRAM (PTSL) WHICH LAND TAX IS STILL
PAYABLE***

Disusun dan diajukan oleh:

SATRIA NURUL SUCI

B022172040



**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
2021**

HALAMAN JUDUL
PEMBERIAN SERTIFIKAT TANAH PADA PROGRAM PENDAFTARAN
TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) YANG PAJAK TANAHNYA
MASIH TERHUTANG

Disusun dan diajukan oleh

SATRIA NURUL SUCI

B022 17 2040

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS HASANUDIN

MAKASSAR

2021

TESIS

**PEMBERIAN SERTIFIKAT TANAH PADA PROGRAM PENDAFTARAN
TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) YANG PAJAK TANAHNYA
MASIH TERHUTANG**

Disusun dan diajukan oleh:

**SATRIA NURUL SUCI
B022172040**

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Magister Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin pada tanggal 30 September 2021 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

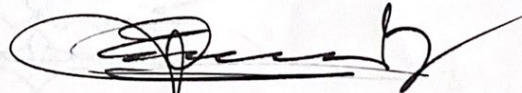
Menyetujui,

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,



Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.
NIP. 19641123 199002 2 001



Dr. Kahar Lahae, S.H., M.Hum.
NIP. 19661231 199002 1 001

Ketua Program Studi,

Dean Fakultas Hukum



Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.
NIP. 19641123 199002 2 001



Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum.
NIP. 19671231 199102 2 002

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Satria Nurul Suci

N I M : B022172040

Program Studi : Magister Kenotariatan

Jenjang : S2

Menyatakan dengan ini bahwa Tesis dengan judul **PEMBERIAN SERTIFIKAT TANAH PADA PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) YANG PAJAK TANAHNYA MASIH TERHUTANG** adalah karya saya sendiri dan tidak melanggar hak cipta pihak lain. Apabila di kemudian hari tesis karya saya ini terbukti bahwa sebagian atau keseluruhannya adalah hasil karya orang lain yang saya pergunakan dengan cara melanggar hak cipta pihak lain, maka saya bersedia menerima sanksi.

Makassar, 12 Oktober 2021

Yang Menyatakan,


SATRIA NURUL SUCI

UCAPAN TERIMA KASIH

Bismillahirrahmanirrahim

Alhamdulillah, segala puji bagi Allah Subhana Wa Ta'ala, Tuhan semesta alam atas segala limpahan rahmat, hidayah dan karunia yang tak terhingga sehingga tesis yang berjudul **Pemberian Sertifikat Tanah Pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Yang Pajak Tanahnya Masih Terhutang** ini dapat penulis selesaikan sebagai salah satu syarat tugas akhir pada jenjang studi Strata Dua (S2) Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar.

Ucapan terima kasih yang tiada terhingga penulis haturkan kepada semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan pendidikan penulis pada Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Kepada kedua orang tua penulis Bapak Uci dan Almarhumah Ibu Hj. Suri, yang senantiasa mendoakan dan memberikan dukungan yang tak terhingga kepada penulis. Kepada Kakak penulis Fitri Ranabella dan Rudy, serta keponakan penulis Aqillah dan Alif yang senantiasa menjadi sumber semangat bagi penulis, selalu sabar dan setia menemani dan mendukung segala kegiatan penulis, terima Kasih atas segala doa dan dukungannya.

Terima kasih penulis ucapkan kepada:

1. Kepada Rektor Universitas Hasanuddin Prof. Dr. Dwia Aries Tina Pulubuhu, M.A beserta jajarannya;

2. Kepada Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Prof. Dr. Farida Pattitingi, S.H., M.Hum beserta jajarannya;
3. Kepada Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Ibu Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H beserta jajarannya;
4. Kepada Pembimbing Utama Ibu Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H dan Pembimbing Pendamping Dr. Kahar Lahae, S.H., M.H, yang senantiasa meluangkan waktu di tengah aktivitas dan dengan penuh kesabaran memberikan bimbingan kepada penulis dalam penyelesaian tesis ini;
5. Kepada Dewan Penguji Prof. DR.Ir. Abrar Saleng, S.H., M.H., Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum, dan Dr. Iin Karita Sakharina, S.H., M.A atas segala saran dan masukannya yang sangat berharga dan bermanfaat dalam penyusunan tesis ini;
6. Kepada seluruh staf akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang senantiasa memberikan bantuan dalam pengurusan berkas-berkas selama perkuliahan.
7. Kepada seluruh teman-teman seperjuangan AUTENTIK 2017 terimakasih atas kebersamaan selama menimba ilmu di Fakultas Hukum Unhas.

Penulis menyadari dalam penulisan tesis masih terdapat banyak kekurangan. Oleh karenanya, segala bentuk saran dan kritik yang membangun, sangat penulis harapkan agar ke depannya tulisan ini menjadi lebih baik. Akhir kata, semoga tesis ini memberikan manfaat bagi

kita semua khususnya dalam perkembangan di bidang Kenotariatan dan hukum tanah nasional.

Wassalamualaikum.Wr.Wb

Makassar, Oktober 2021

Penulis

SATRIA NURUL SUCI

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN	iii
UCAPAN TERIMA KASIH	iv
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
BAB I: PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	11
C. Tujuan Penelitian	12
D. Manfaat Penelitian	13
E. Orisinalitas Penelitian.....	13
BAB II: TINJAUAN PUSTAKA	16
A. Landasan Teori	16
1. Teori Keadilan	16
2. Teori Kepastian Hukum	20
B. Pajak Tanah.....	21
C. Pendaftaran Tanah	38
D. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.....	49
E. Kerangka Pikir.....	53

F. Definisi Operasional	55
BAB III: METODE PENELITIAN	57
A. Tipe Penelitian	57
B. Pendekatan Masalah	57
C. Sumber Bahan Hukum	58
D. Pengumpulan Bahan Hukum	59
E. Analisis Bahan Hukum	60
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	61
A. Pertimbangan Badan Pertanahan Nasional dalam Menetapkan Pajak Terhutang BPHTB/Pph Final Pada Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap	61
B. Implikasi Hukum Tidak Ditetapkannya Mekanisme Penagihan Dan Batas Waktu Bayar Pajak Tanah Terutang Dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)	90
BAB V PENUTUP	114
A. Kesimpulan	114
B. Saran	115

Daftar Pustaka

ABSTRAK

SATRIA NURUL SUCI. Pemberian Sertifikat Tanah Pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang Pajak Tanahnya Masih Terhutang (dibimbing oleh Sri Susyanti dan Kahar Lahae).

Penelitian ini bertujuan untuk (1) menganalisis dasar pertimbangan Badan Pertanahan Nasional dalam menetapkan pajak terhutang BPHTB/PPh final dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL); dan (2) Untuk menganalisis implikasi hukum tidak ditetapkannya mekanisme penagihan dan batas waktu bayar pajak tanah terutang dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Jenis penelitian adalah penelitian hukum normatif, dengan menggunakan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan undang-undang (*statute approach*). Jenis dan sumber bahan hukum adalah bahan hukum primer dan sekunder. Teknik pengumpulan bahan hukum adalah dengan studi literatur dan wawancara dan selanjutnya dianalisis secara kualitatif dan dipaparkan secara deskriptif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) 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. 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 sertipikat 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.

Kata kunci: Pajak, Pendaftaran Tanah, Sertifikat Tanah

ABSTRACT

SATRIA NURUL SUCI . Granting of Land Certificates in the Complete Systematic Land Registration Program (PTSL) where Land Taxes Are Still Payable (supervised by Sri Susyanti and Kahar Lahae).

This study aimed to (1) analyze the basic considerations of the National Land Agency in determining the final BPHTB / PPh payable tax in the implementation of Complete Systematic Land Registration (PTSL); and (2) analyze the legal implications of the absence of a collection mechanism and the deadline for paying land tax payable in Complete Systematic Land Registration (PTSL).

This type of research is normative legal research, using a conceptual approach and a statute approach. Types and sources of legal materials are primary and secondary legal materials. The technique of collecting legal materials is by studying literature and interviews and then analyzed qualitatively and presented descriptively.

The results showed that (1) The Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/The National Land Agency does not have certain basic considerations in determining the criteria for applicants who can be granted concessions in the form of final BPHTB/PPh tax payable in the implementation of Complete Systematic Land Registration. The ability of the community to pay taxes is not the basis for BPN's consideration in determining the taxes owed by BPHTB/PPh. All applicants without exception can be owed their BPHTB/PPh as long as the applicant signs a statement letter of BPHTB/PPh payable. (2) The legal implication is that the collection mechanism and time limit for paying land taxes owed in the PTSL program is not stipulated will be recorded in the land book and on the certificate of the applicant's tax payable. In addition, it can have an impact on reducing state revenues from the taxation sector, and orderly land administration cannot be realized. The BPN will not process the transfer of rights to a certificate for which the certificate of land book still contains a record of the outstanding BPHTB/PPh.

Keywords: Tax, Land Register, Land Certificate

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah mempunyai peran dan fungsi yang sangat strategis bagi kehidupan seluruh umat manusia. Sehingga tanah perlu dikelola dan diatur serta diarahkan pemanfaatannya untuk mewujudkan kemakmuran seluruh masyarakat. Tanah memiliki peran yang sangat strategis dalam rangka pembangunan suatu negara. Bagi kehidupan manusia, tanah tidak hanya mempunyai nilai ekonomis semata, namun juga bernilai religius dan kultural. Oleh karena tanah merupakan salah satu sektor paling strategis bagi kehidupan rakyat Indonesia dan juga keberadaannya menyangkut hajat hidup orang banyak, maka negara diberikan kewenangan untuk menguasai dan mengatur tentang tanah agar dapat dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat Indonesia.

Indonesia adalah negara hukum, oleh karena itu, setiap kegiatan di dalam Negara Indonesia haruslah berlandaskan ketentuan hukum. Sebagaimana amanat konstitusi yang diatur dalam Pasal 28 D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 (UUD NRI 1945), bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum. Pemberian kepastian hukum yang adil juga termasuk dalam hal kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Selain pada Pasal 28D UUD NRI 1945 tersebut di atas, konstitusi juga mengatur bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat (Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945). Untuk melaksanakan amanat konstitusi tersebut maka lahirlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria (UUPA). UUPA menjadi terobosan besar dan sebagai perubahan fundamental bagi hukum pertanahan di Indonesia. Hal ini terkait dengan keberadaan UUPA yang mengganti dan/atau menghapuskan hukum agraria produk kolonial yang bersifat dualisme sebagai bagian dari usaha melanggengkan penjajahan dengan memecah belah bangsa Indonesia. Dalam pelaksanaannya UUPA menjadi dasar atau acuan untuk mengatur tentang hukum tanah di Indonesia.

Salah satu upaya pemerintah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat adalah dengan memberikan pelayanan kepada masyarakat terkait pendaftaran dan sertifikasi tanah. Sesuai amanat dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Selanjutnya disebut Undang-Undang Pokok Agraria, ditulis UUPA), bahwa dalam rangka memberikan kepastian hukum hak atas tanah, maka UUPA mengamanatkan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah.

Kepastian hukum hak-hak atas tanah itu adalah kepastian hukum yang tertuju pada bidang pertanahan, khususnya mengenai pemilikan dan

atau penguasaannya. Adanya kepastian hukum hak-hak atas tanah itu, akan memberikan kejelasan tentang kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah, yang disebut juga sebagai kepastian mengenai subjek hak dan kepastian mengenai objek hak.

Pendaftaran tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemilik, juga berfungsi untuk mengetahui status sebidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.¹

Pada praktiknya, banyak masyarakat yang mengalami kesulitan untuk mendaftarkan tanahnya. Proses yang lama dan biaya yang mahal menjadi kendala bagi masyarakat dalam mensertifikasi tanahnya. Hingga tahun 2019 jumlah bidang tanah yang telah tercatat dan bersertifikat adalah 62 (enam puluh dua) juta bidang tanah, pemerintah menargetkan 126 (seratus dua puluh enam) juta bidang tanah di seluruh Indonesia tersertifikatkan pada tahun 2025.² Jumlah ini masih jauh jika dibandingkan dengan negara tetangga seperti Filipina (tanah yang bersertifikat telah

¹ Dian Aries Mujiburohman, 2018, *Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, diakses dari DOI: [dx.doi.org/10.31292/jb.v4i1.217](https://doi.org/10.31292/jb.v4i1.217), hlm. 89

² Diakses dari <https://bisnis.tempo.co>, pada tanggal 4 November 2020.

mencapai 90% (Sembilan puluh persen) dan Thailand dimana tanah yang telah bersertifikat telah mencapai 60% (enam puluh persen).³

Pendaftaran tanah merupakan kegiatan penting dan pokok dalam pengelolaan pertanahan. Untuk itu, sejumlah ketentuan dan kebijakan terkait pendaftaran tanah telah diterbitkan, namun realitasnya masih banyak persoalan dalam pendaftaran tanah. Sebagaimana telah disebutkan di atas bahwa UUPA mengamanatkan pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hukum hak atas tanah. Pendaftaran hak atas tanah dilakukan dengan tujuan untuk memperoleh suatu kepastian hukum dan kepastian hak bagi pemegang hak atas tanah. Tindak lanjut pelaksanaan pendaftaran tanah yang diamanatkan Pasal 19, 23, 32 dan 38 UUPA dengan terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Untuk menyempurnakan ketatalaksanaan pendaftaran tanah, Pemerintah mengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997). Penyempurnaan ketatalaksanaan pendaftaran tanah dimaksud meliputi asas penyelenggaraan, penyederhanaan prosedur pengumpulan data, pengumuman, pemanfaatan teknologi baru dalam pengukuran dan pemetaan, digunakannya lembaga adjudikasi, dimungkinkan pembukuan bidang-bidang tanah yang datanya belum lengkap, dan lain-lainnya. Namun kenyataannya, program percepatan

³ Adrian Sutedi, 2009, *Tinjauan Hukum Pertanahan*, Jakarta: PT. Tamaprint Indonesia, hlm. 1

pendaftaran tanah berdasar PP inipun belum sepenuhnya dapat mewujudkan amanat Pasal 19 UUPA.⁴

Berdasarkan kondisi tersebut, BPN selanjutnya menggunakan berbagai pola percepatan pendaftaran tanah seperti: Proyek Operasi Nasional Agraria (Prona), Proyek Administrasi Pertanahan Indonesia (PAP), Sertifikasi Masal Swadaya (SMS), Layanan Rakyat Untuk Sertifikasi Tanah (Larasita) atau program khusus lain (transmigrasi, revitalisasi pertanian, percepatan pembangunan perumahan), dengan target penyelesaian sebanyak 2,5 (dua komalima) juta sertipikat/tahun, sehingga dalam 20 (dua puluh) tahun semua bidang tanah telah terdaftar. Berdasarkan Laporan Kinerja Kementerian ATR/BPN Tahun 2019, realisasi pendaftaran tanah sebesar 11.244.990 (sebelas juta dua ratus empat puluh empat ribu sembilan ratus sembilan puluh) bidang, sehingga jumlah bidang tanah terdaftar sampai dengan tahun 2019 adalah sebesar 67.345.894 (enam puluh tujuh juta tiga ratus empat puluh lima ribu delapan ratus sembilan puluh empat) bidang.⁵ Dengan asumsi kemampuan pensertipikatan 2 (dua) juta/tahun, perlu waktu selama 18 (delapan belas tahun) tahun untuk dapat menyelesaikan target seluruh bidang tanah terdaftar.⁶

⁴ I Gusti Nyoman Guntur, Suharno, Therezia Supriyanti, dkk, 2017, *Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap: Proses dan Evaluasi Program Prioritas (Hasil Penelitian Sistematis 2017)*, Yogyakarta: STPN Press, hlm. 3.

⁵ Laporan Kinerja ATR/ BPN tahun 2019, diakses dari <https://www.atrbpn.go.id>, diakses pada tanggal 4 November 2020.

⁶ Dian Aries Mujiburohman, *Op.Cit*, hlm. 3

Dalam rangka mendukung pertumbuhan ekonomi, menciptakan kepastian hukum atas tanah serta menghindari konflik pertanahan, Kementerian ATR/BPN melakukan program Pemetaan, Registrasi dan Sertifikasi. Berdasar kenyataan tersebut di atas, telah dilakukan rekonstruksi kebijakan pelaksanaan pendaftaran tanah berbasis percepatan dengan target seluruh wilayah terdaftar melalui pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (selanjutnya disebut PTSL). PTSL sebagai bagian dari program Nawa Cita Presiden RI (Joko Widodo), dengan target lima juta sertipikat tahun 2017 untuk seluruh Indonesia.

Berdasarkan PP Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap telah berlaku sejak tahun 2017, saat ini banyak diminati masyarakat khususnya masyarakat menengah ke bawah karena harga pendaftaran yang murah dan proses cepat. Adapun dalam penerbitan sertipikat, berdasarkan Peraturan Pemerintah yang terbaru dan berlaku yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam prosesnya masyarakat dengan mudah memperoleh sertipikat tanpa harus menunggu dalam jangka waktu yang panjang.⁷

Pada proses penerbitan sertipikat Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dipungut pajak. Berdasarkan Pasal 33 ayat (6) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah

⁷ Putri Mindya Rahmani, Notaire *e-journal UNAIR* Vol. 3 No.2, Juni 2020, hlm. 202

Sistematis Lengkap bahwa Kepala Kantor Pertanahan wajib menyampaikan daftar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disingkat BPHTB) terhutang dan/atau Pajak Penghasilan (selanjutnya disingkat PPh) terhutang sebagaimana dimaksud pada ayat (6) secara periodik dalam waktu 3 (tiga) bulan kepada Bupati/Walikota setempat untuk BPHTB, kepada Kantor Pajak Pratama setempat untuk PPh, yang memuat identitas peserta (NIK), letak tanah, luas tanah, tanggal, dan nomor sertipikat serta Nilai Jual Objek Pajak/surat keterangan pajak.⁸

Pada dasarnya keseluruhan dari proses pendaftaran Tanah tidaklah murni kewenangan dari Badan Pertanahan Nasional, karena adanya keterkaitan dengan instansi lain seperti Kementerian Keuangan dalam hal PPh dan Pemerintah Daerah dalam hal BPHTB serta PPAT/Notaris untuk pembuatan akta sebagai syarat untuk mengeluarkan sertipikat. Syarat adanya biaya PPh, BPHTB, dan pembuatan akta adalah salah satu faktor utama penghambat dalam pendaftaran tanah. Selama ini kesan masyarakat untuk mengurus sertipikat itu mahal, lama, dan berbelit-belit. Biaya mahal tersebut karena harus membayar akta, PPh, dan BPHTB, prosesnya lama disebabkan butuh waktu harus mengurus akta, membayar pajak, dan proses administrasi di yang harus dilakukan di Kantor Pertanahan.⁹

⁸ DA. Mujiburohman, 2018, *Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap* (PTSL), Researchgate ISSN 2442-6954", Bhumi, hlm. 91

⁹ *Ibid*

Permohonan hak baru atas tanah dan/atau bangunan yang belum bersertipikat (pendaftaran tanah untuk pertama kali), untuk memohon sertipikat pada Kantor Pertanahan dikenakan PPh Final Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan (PPh F PHTB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Bila tanah dan/atau bangunan yang dimohon/didaftarkan telah memperoleh sertipikat, maka kepada pemohon (pemilik tanah) diwajibkan membayar terlebih dahulu PPh F PHTB dan BPHTB. Pembayaran PPh F PHTB dan BPHTB ini merupakan salah satu syarat sebelum diterbitkannya sertipikat atas nama pemohon (pemegang hak/pemilik).¹⁰ Bila tanah dan/atau bangunan yang baru dimohon/didaftar tersebut telah memperoleh sertipikat, kemudian tanah tersebut dijual atau dialihkan kepada pihak lain, pengalihan hak atas tanah tersebut juga dikenai PPh F PHTB dan BPHTB.

Untuk mempercepat program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, permasalahan PPh dan BPHTB diatur secara khusus dalam Pasal 33 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Pasal tersebut memberikan ruang kemudahan dalam pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Kemudahan yang dimaksud adalah, masyarakat dapat memperoleh sertifikat hak atas tanah walaupun belum membayar

¹⁰ Yusniaman Harefa, 2016, *Pengenaan PPh Final dan BPHTB Terhadap Permohonan Hak baru Atas Tanah dan/atau bangunan yang Belum Bersertipikat yang Dialihkan setelah Bersertipikat di Kota Binjai*, "Premise Law Jurnal" Vol. 3", Universitas Sumatera Utara, hlm. 2.

BPHTB dan/ atau masih adanya tunggakan pembayarah PPh oleh pihak lain atas tanah yang bersangkutan. Apabila pendaftaran tanah dilakukan tanpa melalui program PTSL sertifikat hak atas tanah tidak dapat diterbitkan apabila BPHTB dan PPh belum dibayarkan.

Namun ketentuan dalam Pasal 33 ini masih memerlukan penjelasan lebih lanjut, bagaimana mekanisme penagihannya dan sampai kapan harus dibayarkan karena ketentuan peraturan perundang-undangan belum mengatur mengenai PPh dan BPHTB terutang mengenai pajak tanah. Walaupun Pasal 33 tersebut menjelaskan Kepala Kantor Pertanahan wajib menyampaikan daftar BPHTB terutang dan/atau PPh terutang secara periodik dalam waktu 3 (tiga) bulan kepada Bupati/Walikota setempat dan jika ada Peralihan hak atau perubahan atas Buku Tanah dan Sertipikat Hak atas Tanah hanya dapat dilakukan setelah yang bersangkutan melunasi PPh dan BPHTB terutang.

Pada proses pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kantor Pertanahan Kota Makassar terdapat sertifikat yang telah terbit dengan pajak terutang PPh dan BPHTB, hal ini berdasar pada Pasal 33 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, bahwa:

- (1) Dalam hal penerima Sertipikat Hak atas Tanah tidak atau belum mampu membayar BPHTB dan/atau masih adanya tunggakan pembayaran PPh oleh pihak lain atas tanah yang bersangkutan maka tetap dapat diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah.

- (2) Dalam hal peserta PTSL tidak atau belum mampu membayar BPHTB maka yang bersangkutan harus membuat surat pernyataan BPHTB terhutang
- (3) Dalam hal bidang tanah berasal dari hasil jual beli di masa lampau dan pembeli sekarang tidak mempunyai bukti pembayaran PPh dari pihak penjual di masa lalu, maka yang bersangkutan harus membuat surat keterangan PPh terhutang.
- (4) Materi muatan surat pernyataan BPHTB terhutang dan surat keterangan PPh terhutang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) dimuat dalam Keputusan Pemberian Hak atas Tanah dan selanjutnya dicatat dalam Buku Tanah dan Sertipikat sebagai BPHTB terhutang dari pemilik tanah yang bersangkutan atau PPh terhutang oleh penjual tanah atau yang bersangkutan.
- (5) Penerbitan sertipikat kepada penerima hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan ketentuan: a. penerima hak menyerahkan surat-surat bukti kepemilikan yang asli; dan b. penerima hak membuat Surat Pernyataan BPHTB Terhutang dan/atau Surat Keterangan PPh terhutang, sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3), yang menjadi warkah Hak atas Tanah yang bersangkutan.
- (6) Kepala Kantor Pertanahan wajib menyampaikan daftar BPHTB terhutang dan/atau PPh terhutang sebagaimana dimaksud pada ayat (4) secara periodik dalam waktu 3 (tiga) bulan kepada Bupati/Walikota setempat untuk BPHTB, kepada Kantor Pajak Pratama setempat untuk PPh, yang memuat identitas peserta (NIK), letak tanah, luas tanah, tanggal dan nomor sertipikat serta Nilai Jual Objek Pajak/surat keterangan pajak.
- (7) Daftar BPHTB dan PPh Terhutang sebagaimana dimaksud pada ayat (4) didasarkan pada aplikasi KKP.
- (8) Peralihan hak atau perubahan atas Buku Tanah dan Sertipikat Hak atas Tanah hanya dapat dilakukan setelah yang bersangkutan dapat membuktikan bahwa BPHTB terhutang dan/atau PPh terhutang tersebut sudah dilunasi oleh masing-masing wajib pajak.
- (9) Surat Pernyataan BPHTB Terhutang, Surat Keterangan PPh terhutang dan format pengisian BPTHB/PPh Terhutang dibuat sesuai dengan format sebagaimana tercantum dalam Lampiran VIII, Lampiran IX dan Lampiran X yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Walaupun diperbolehkan oleh aturan, namun hal ini membuka peluang bagi pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab untuk melakukan penundaan pembayaran pajak ataupun untuk menghindari pajak. Bagi masyarakat yang tidak atau belum mampu membayar PPh dan BPHTB dapat membuat surat pernyataan PPh dan BPHTB terutang. Penentuan pajak terutang adalah penting, karena menjadi dasar bagi ketentuan yang lain seperti berakhirnya masa pembayaran pajak, sanksi dan lain-lain.

Namun di sisi lain, dengan adanya kemudahan tersebut dapat menjadi celah bagi pemohon ataupun pihak lain yang tidak beritikad baik untuk menghindari pajak. Ketentuan Pasal 33 ini tidak menjelaskan bagaimana mekanisme penagihan pajak tanah terutang dan batas waktu pembayaran pajak terutang tersebut. Hal ini karena belum ada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pajak tanah terutang (BPHTB dan PPh). Tidak adanya aturan terkait mekanisme penagihan dan waktu bayar pajak tanah terutang dalam PTSL dapat menjadi celah bagi pemohon sertipikat dan/atau pihak berkepentingan yang tidak beritikad baik untuk menghindari pajak.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang di atas maka rumusan masalah yang dikemukakan oleh penulis adalah sebagai berikut:

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)?

C. Tujuan Penelitian

Sehubungan dengan pokok masalah yang telah terangkum dalam rumusan masalah di atas, maka adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis dasar pertimbangan Badan Pertanahan Nasional dalam menetapkan pajak terutang BPHTB/PPH final dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).
2. Untuk menganalisis implikasi hukum tidak ditetapkannya mekanisme penagihan dan batas waktu bayar pajak tanah terutang dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

D. Manfaat Penelitian

Selain mempunyai tujuan, penulisan ini juga mempunyai manfaat. Ada beberapa manfaat dari penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

1. Manfaat teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan pada pengembangan ilmu hukum, khususnya di bidang hukum pertanahan nasional.

2. Manfaat Praktis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi pemerintah dalam menetapkan kebijakan yang berkaitan dengan pertanahan khususnya mengenai pajak atas tanah.
- b. Diharapkan sebagai tambahan pengetahuan dan bahan referensi bagi penelitian mengenai pajak atas tanah.

E. Orisinalitas Penelitian

Keaslian penelitian ini memuat uraian sistematis mengenai hasil-hasil karya ilmiah lainnya yang pernah dilakukan oleh peneliti terdahulu atau hampir sama namun objeknya berbeda. Berdasarkan hasil penelusuran melalui internet yang telah dilakukan oleh penulis, diketahui bahwa telah ada yang membahas mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Adapun judul-judul tersebut antara lain:

- a. Tesis“ Analisis Yuridis Pelaksanaan Percepatan pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) Program Kerja Tahun 2017-2018 Pada Kantor Pertanahan Kota Medan” penelitian ini

dilakukan oleh Fanni Damara Arif, mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, pada tahun 2018. Adapun rumusan masalahnya adalah sebagai berikut: *pertama*, Bagaimana Pengaturan Hukum Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)? *kedua*, Bagaimana Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Sebagai Percepatan Pensertifikatan Tanah? *ketiga*, Bagaimana Pelaksanaan Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kota Medan?

- b. Tesis “Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kota Samarinda Ditinjau Dari Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018”, penelitian ini dilakukan oleh Iwan Indra Kurniawan, mahasiswa Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan, pada tahun 2019. Adapun rumusan masalahnya adalah sebagai berikut: *pertama*, Bagaimana Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Samarinda ditinjau dari Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018? *kedua*, Apa hambatan dan solusi terkait Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Samarinda ditinjau dari Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6
Tahun 2018?

Berdasarkan kedua judul dan rumusan masalah yang diajukan tersebut di atas, ternyata terdapat perbedaan dengan permasalahan yang akan penulis bahas pada penelitian ini. Perbedaan yang sangat mendasar yaitu mengenai permasalahan yang akan diteliti dan pada lokasi penelitian. Pada dua penelitian di atas meneliti mengenai peran pajak dan bea terutang dalam percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, serta sejauh mana Undang-Undang mengatur mengenai hal tersebut. Selain itu juga meneliti mengenai bagaimana pengaturan dan pelaksanaan PTSL. Sedangkan pada penelitian ini penulis akan membahas mengenai faktor-faktor penghambat pembayaran pajak tanah dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan mekanisme penagihan dan batas waktu bayar pajak tanah terutang dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Oleh sebab itu, walaupun karya ilmiah tersebut di atas juga membahas mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, tetapi terdapat perbedaan yang sangat mendasar dengan masalah yang akan penulis bahas dalam karya ilmiah ini.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Landasan Teori

Teori yang digunakan untuk melandasi pembahasan dalam penelitian yang terkait dengan Pajak Tanah Terhutang Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah teori Keadilan dan teori kepastian hukum.

1. Teori Keadilan

Satjipto Rahardjo dalam bukunya berpendapat bahwa:¹¹

Keadilan berkaitan dengan distribusi sumber daya yang ada dalam masyarakat yang berupa barang dan jasa, modal usaha, kedudukan dan peran sosial, kewenangan, keskuasaan, kesempatan, dan lain-lain yang mempunyai nilai-nilai tertentu bagi kehidupan manusia.

Salah satu konsep keadilan dikemukakan oleh Aristoteles yang menekankan teorinya pada perimbangan atau proporsi. Lebih lanjut dikatakan bahwa “negara segala sesuatunya harus diarahkan pada cita-cita yang mulia yaitu kebaikan dan kebaikan itu harus terlihat lewat keadilan dan kebenaran”. Penekanan perimbangan atau proporsi pada teori keadilan Aristoteles dilihat dari apa yang dilakukannya bahwa kesamaan hak itu haruslah sama di antara orang-orang yang sama.¹²

Dalam arti bahwa “pada satu sisi memang benar bila dikatakan bahwa keadilan berarti juga kesamaan hak, namun pada sisi lain harus dipahami

¹¹ Satjipto Raharjo, *Ilmu hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, halaman 46

¹² J.H. Rapar, *Filsafat Politik Aristoteles*, Rajawali Press, Jakarta, 2019, halaman 82

pula bahwa keadilan juga berarti ketidaksamaan hak, jadi teori keadilan Aristoteles berdasar pada prinsip persamaan”.¹³

Aristoteles membedakan keadilan menjadi keadilan distributif dan keadilan komutatif. Keadilan distributif adalah “keadilan yang menuntut bahwa setiap orang mendapat apa yang menjadi haknya, jadi sifatnya proporsional”.¹⁴ Lebih lanjut dijelaskan bahwa “dikatakan adil adalah apabila setiap orang mendapatkan apa yang menjadi haknya secara proporsional”.¹⁵ Jadi keadilan distributif berkenaan dengan penentuan hak dan pembagian hak yang adil dalam hubungan antara masyarakat dengan negara, dalam arti apa yang seharusnya diberikan oleh negara kepada warganya.

Sebaliknya keadilan komutatif menyangkut mengenai masalah penentuan hak yang adil di antara beberapa manusia pribadi yang setara, baik di antara manusia pribadi fisik maupun antara pribadi non fisik. Dalam hubungan ini maka suatu perserikatan atau perkumpulan lain sepanjang tidak dalam arti hubungan antara lembaga tersebut dengan para anggotanya. Akan tetapi, hubungan antara perserikatan dengan perserikatan atau hubungan antara perserikatan dengan manusia fisik lainnya, maka penentuan hak yang adil dalam hubungan ini masuk dalam pengertian keadilan komutatif. Objek dari hak pihak lain dalam keadilan komutatif adalah apa yang menjadi hak milik seseorang dari awalnya dan harus kembali kepadanya dalam proses keadilan komutatif. Objek hak

¹³ *Ibid.*

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ *Ibid.*

milik ini bermacam-macam mulai dari kepentingan fisik dan moral, hubungan dan kualitas dari berbagai hal, baik yang bersifat kekeluargaan maupun yang bersifat ekonomis, hasil kerja fisik dan intelektual, sampai kepada hal-hal yang semula belum dipunyai atau dimiliki akan tetapi kemudian diperoleh melalui cara-cara yang sah.

Dari prespektif moral Aliran utilitarianisme yang dikemukakan oleh Bill Shaw dan Art Wolfe menyatakan bahwa “pembagian sumber daya disebut adil kalau dapat memberi kebaikan terbesar bagi jumlah yang terbanyak, *“the greatest good for the greatest number.”* Prinsip yang dapat ditarik bagi kebaikan untuk jumlah terbanyak memunculkan konsep keadilan yang berbeda sesuai dengan kelompok yang dituju. Jika distribusi sumber daya ditujukan untuk mendatangkan dampak positif secara sama kepada setiap orang maka distribusi itu disebut keadilan komutatif, jika distribusi dimaksudkan untuk mendatangkan dampak positif dengan memprioritaskan kelompok masyarakat secara sosial ekonomi lemah dan kurang diuntungkan maka keadilannya adalah keadilan korektif. Pendistribusian sumber daya ditujukan untuk menciptakan kesejahteraan sosial terutama bagi kelompok masyarakat terbawah atau masyarakat yang lemah sosial ekonominya, distribusi sumber daya dapat dikatakan adil secara sosial jika dapat meningkatkan kehidupan sosial ekonomi kelompok yang miskin sehingga tingkat kesenjangan antara

kelompok masyarakat dapat dikurangi.¹⁶ Selanjutnya, Mohammad Mahfud dalam bukunya menerangkan bahwa:¹⁷

Konteks Pancasila sebagai penuntun hukum yang berkeadilan sosial maka ada tuntutan bagi negara agar hukum-hukum yang dibuat di Indonesia selalu ditujukan untuk menciptakan keadilan sosial yakni hukum-hukum yang ditujukan untuk mempersempit kesenjangan antara yang kuat dan yang lemah kehidupan sosial ekonominya, bahkan juga membuat hukum yang ditujukan untuk memberi proteksi khusus kepada kelompok ekonomi yang lemah agar ia tidak terlibat atau dilepaskan bersaing secara bebas dengan yang kuat mengingat ia pasti akan selalu kalah’.

2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian berasal dari kata dasar pasti yang dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia berarti sudah tetap, tentu, dan mesti. Sementara hukum seringkali diterjemahkan sebagai suatu aturan yang berlaku. Menurut Grustav Radburch, seorang filsuf hukum Jerman mengajarkan adanya tiga ide dasar hukum, yang oleh sebagian besar pakar teori hukum dan filsafat hukum, juga diidentikkan sebagai tiga tujuan hukum, yaitu: keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.

Selanjutnya oleh Gustav Radburch menjelaskan bahwa kepastian hukum adalah “*Scherkeit des Rechts selbst*” (kepastian hukum tentang hukum itu sendiri).” Adapun 4 (empat) hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum adalah:¹⁸ *Pertama*, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa ia adalah perundang-undangan; *Kedua*, bahwa hukum itu

¹⁶ Mohammad Mahfud, *op.cit.*, halaman 10

¹⁷ *Ibid.*, halaman 11

¹⁸ Achmad Ali, 2010, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan teori Peradilan (Judicialprudence) termasuk Undang-Undang (Legisprudence)*, Vol. I Pemahaman Awal, Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, hlm. 288

didasari pada fakta, bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim; *Ketiga*, bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping juga mudah dijalankan; dan *Keempat*, hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah. Pendapat lain terkait kepastian hukum adalah yang diungkapkan oleh Sudikno Mertokusumo bahwa, kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, oleh yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan.¹⁹

Kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum dilaksanakan. Memahami nilai kepastian hukum yang harus diperhatikan adalah bahwa nilai itu mempunyai relasi yang erat dengan instrument hukum yang positif dan peranan Negara dalam mengaktualisasinya pada hukum positif.²⁰ Dalam hal ini hukum tidak boleh bertentangan serta harus dibuat dengan rumusan yang bisa dimengerti oleh masyarakat. Kepastian hukum diharapkan mengarahkan masyarakat untuk bersikap positif pada hukum Negara yang telah ditentukan.

B. Pajak Tanah

Menurut Rocmat Soemitro pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang yang dapat dipaksakan dengan tidak mendapat jasa imbal (kontra prestasi) yang langsung dapat di

¹⁹ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar, Op.,cit*, hlm. 160

²⁰ Fernando M. Manulang, 2007, *Menggapai Hukum Berkeadilan: Tinjauan Hukum Kodrat dan Antinomi Nilai*, Jakarta: Kompas, hlm. 95

tunjukkan dan di gunakan untuk pembayaran pengeluaran umum.²¹ Pengertian lain dikemukakan oleh P.J.A. Andriani, pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.²²

Menurut MJH. Smeeths, pajak adalah prestasi pemerintah yang terutang melalui norma-norma umum, dan yang dapat dipaksakan tanpa adanya kontra prestasi yang dapat ditunjukkan dalam hal individual, maksudnya adalah membiayai pengeluaran pemerintah.²³

Pada umumnya dikenal adanya dua fungsi utama dari pajak itu sendiri yaitu :²⁴

1. Fungsi *Budgetair* (Sumber Keuangan Negara) Pajak mempunyai fungsi budgetair artinya pajak merupakan salah satu sumber penerimaan pemerintah untuk membiayai pengeluaran baik rutin maupun pembangunan, sebagai sumber keuangan negara. Upaya tersebut ditempuh dengan cara ekstensifikasi maupun intensifikasi pemungutan pajak melalui penyempurnaan

²¹ Mardiasmo, 2011, *Perpajakan Edisi Revisi*, Yogyakarta: Andi Yogyakarta, hlm 7.

²² R. Santoso Brotodihardjo, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Bandung: PT. Refika Aditama, hlm. 2.

²³ Bohari, 2006, *Pengantar Hukum Pajak*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm. 24.

²⁴ Siti Resmi, 2004, *Perpajakan Teori dan Kasus*, Jakarta: Salemba Empat, hlm. 2.

peraturan berbagai jenis pajak seperti Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai, dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah, Pajak Bumi dan Bangunan, dan lain-lain.

2. Fungsi *Regulerend* (mengatur) Pajak mempunyai fungsi mengatur artinya pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi, dan mencapai tujuan-tujuan tertentu di luar bidang keuangan.

Tanah sebagai bagian dari bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, di samping memenuhi kebutuhan dasar, untuk papan dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan.²⁵ Tanah menjadi sesuatu yang ekonomis karena sifatnya yang dapat dialihkan. Oleh karena itu, bagi mereka yang memberikan dan memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan, wajar menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak. Dalam proses pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan berkaitan dengan beberapa macam pajak yaitu Pajak Penghasilan (PPh) bagi mereka yang memberikan hak atas tanah dan atau bangunan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan.

²⁵ Aristansti Widyaningsih, 2011, *Hukum Pajak dan Perpajakan dengan Pendekatan Mind Map*, Bandung: Alfabeta, hlm. 205.

Pajak jual beli tanah adalah pungutan yang harus dibayarkan penjual atau pembeli atas tanah yang menjadi objek jual beli tersebut. Pajak yang dikenakan kepada penjual disebut Pajak Penghasilan (PPH), sedangkan pajak yang dibayar pembeli disebut Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTP).²⁶

²⁶ Diakses dari <https://www.online-pajak.com>, pada tanggal 21 September 2020.

a. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pungutan yang ditanggung oleh pembeli. Peraturan mengenai pengenaan BPHTB dapat dilihat pada Undang-Undang nomor 20 tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terjadi atas beberapa peristiwa hukum, salah satunya pada transaksi jual beli tanah dan atau bangunan. Dalam hal ini pembelilah yang akan dikenakan bea perolehan hak atas tanah sebesar 5% (lima persen) yang nominalnya akan berbeda tergantung kepada peraturan daerah masing-masing.

Berbeda dengan PBB yang merupakan pajak yang dikenakan secara rutin atau terus menerus setiap tahun pajak terhadap objek PBB yaitu bumi atau bumi dan bangunan. BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) hanya dibebankan sekali atau insidental apabila ada transaksi jual beli tanah dan bangunan yang memenuhi kriteria objek BPHTB Pada saat dikelola oleh Direktorat Jenderal Pajak (DJP). Namun setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah maka pemungutan, penagihan, administrasi BPHTB berada dalam pengawasan Pemerintah Daerah. Oleh karena itu, bab tentang BPHTB tidak dapat dipisahkan dengan bab tentang Pajak dan Retribusi Daerah.

Dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah salah satu jenis pajak yang dialihkan kewenangan pemungutannya dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah adalah pajak BPHTB. Sebelum diundangkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, BPHTB merupakan pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan sebagian besar penerimaannya dibagihasilkan kepada kabupaten/kota dan termasuk dalam kelompok dana perimbangan. Hal ini tentunya berdampak pada pemerintah daerah dalam menyelenggarakan pemerintahannya serta memberikan pelayanan terhadap masyarakat. Berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (2) huruf k Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 dirumuskan bahwa salah satu jenis pajak kabupaten/kota adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Tentunya berdasarkan atas ketentuan tersebut pajak BPHTB yang awalnya dipungut dan dikelola oleh pemerintah pusat saat ini dipungut dan dikelola sendiri oleh pemerintah kabupaten/kota.²⁷

Berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, bahwa yang menjadi objek adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang dimaksud meliputi pemindahan hak karena:

- a. Jual-Beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Hibah;
- d. Hibah wasiat;
- e. Waris;

²⁷ I Gusti Agung Putra Wiryawan, dkk, 2018, *Pengaturan Tentang Pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Atas Hibah Wasiat*, Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan, Acta Comitas (2018) 1 : 171 – 184, hlm. 178.

- f. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya;
- g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
- h. Penunjukan pembeli dalam lelang; pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
- i. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
- j. Penggabungan usaha;
- k. Peleburan usaha;
- l. Pemekaran usaha; dan
- m. hadiah

Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang meliputi pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak dan di luar pelepasan hak. Pasal 2 ayat (3) undang-undang tersebut mengatur bahwa hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Pengelolaan.

Pasal 3 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 mengatur mengenai objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB meliputi:

- (1) Objek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah objek pajak yang diperoleh:
 - a. perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
 - b. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
 - c. badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan Keputusan Menteri dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;
 - d. orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
 - e. orang pribadi atau badan karena wakaf;
 - f. orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

- (2) Objek pajak yang diperoleh karena waris, hibah wasiat, dan pemberian hak pengelolaan pengenaan pajaknya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pada dasarnya dikenakan atas setiap perolehan hak yang diterima oleh orang pribadi atau badan hukum yang terjadi dalam Wilayah Hukum Negara Indonesia. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan pajak terhutang dan harus dibayar oleh pihak yang memperoleh suatu hak atas tanah dan bangunan agar akta peralihan hak seperti jual beli, hibah, tukar menukar, atau risalah lelang, atau surat keputusan pemberian hak atas tanah dapat dibuat dan ditanda tangani oleh Pejabat yang berwenang.

Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang menjadi subyek pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan.²⁸ Maksudnya adalah pajak dikenakan kepada pihak yang memperoleh hak dari suatu peralihan hak atas tanah dan bangunan, sehingga orang atau pribadi atau badan hukum yang memperoleh hak atas tanah yang menjadi wajib pajak BPHTB.

Badan adalah sekumpulan orang dan atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun tidak melakukan usaha yang meliputi Perseroan Terbatas, Perseroan Komanditer, Perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara atau daerah dengan nama dan dalam bentuk apapun, Firma, Kongsi, Koperasi, Dana Pensiun, Persekutuan,

²⁸ Redaksi Sinar Grafika, Seri Perpajakan PBB, (Jakarta : Sinar Grafika), hal. 82

Perkumpulan, Yayasan, Organisasi Sosial Politik, atau Organisasi yang sejenis, Lembaga, bentuk usaha tetap, dan bentuk badan lainnya.²⁹

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu pajak obyektif atau pajak kebendaan dimana pajak terutang didasarkan pertama-tama pada apa yang menjadi objek pajak baru kemudian memperhatikan siapa yang menjadi subjek pajak.³⁰ Pemungutan BPHTB dilakukan dengan cara *self assessment*, yaitu wajib pajak diberikan kepercayaan untuk menghitung sendiri serta membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) dan melaporkannya tanpa mendasarkan kepada adanya surat ketetapan pajak. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan terhadap Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang mengatur bahwa: Wajib pajak wajib membayar pajak yang terutang dengan tidak mendasarkan pada adanya surat ketetapan Pajak.

Untuk menentukan apakah suatu perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagai obyek pajak adalah, bahwa peralihan yang terjadi baik karena peristiwa hukum maupun perbuatan hukum, mengakibatkan terjadinya perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh seseorang atau badan hukum secara permanen. Selain itu peralihan hak yang terjadi juga

²⁹ MARIHOT PAHALA SIAHAAN, 2003, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek*, Edisi I, Cet. I, Jakarta : PT. Raja Grafindo, hal. 72.

³⁰ *Ibid*, hlm. 59

harus sesuai dan tunduk kepada ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia, yaitu dilakukan dengan menggunakan akta autentik, oleh dan di hadapan pejabat yang berwenang. Selain peralihan hak, pemberian hak baru juga dikenakan BPHTB.

Berdasarkan pada Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang mengatur bahwa : “Wajib pajak membayar pajak yang terhutang dengan tidak berdasarkan pada adanya Surat Ketetapan Pajak”, artinya bahwa pemerintah tidak menetapkan berapa besar pajak yang menjadi kewajiban subyek BPHTB yang harus disetorkan ke Kas Negara.

Sesuai dengan penjelasan Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB yang menentukan, bahwa “Sistem Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah Self Assessment, dimana Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terhutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB), dan melaporkannya tanpa berdasarkan diterbitkannya Surat Ketetapan Pajak”.

Self Assessment System yakni suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak terhutang. Ciri-cirinya adalah :³¹

- a. Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terhutang ada pada wajib pajak sendiri.
- b. Wajib pajak aktif, mulai dari menghitung, menyetor dan melaporkan sendiri pajak yang terhutang.
- c. Fiscus tidak ikut campur dan hanya mengawasi.

Prinsip pemungutan yang dianut dalam Undang-Undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) adalah:³²

- a. Pemenuhan kewajiban BPHTB adalah berdasarkan sistem *Self Assessment*, yaitu wajib pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya.
- b. Besarnya tarif ditetapkan sebesar 5% (lima persen) dari Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak.
- c. Agar Pelaksanaan Undang-Undang BPHTB dapat berlaku secara efektif, maka baik kepada Wajib Pajak maupun kepada pejabat-pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak melaksanakan kewajibannya, dikenakan sanksi menurut peraturan Perundangundangan yang berlaku.

³¹ Y. Sri Pudiarmoko, 2002, *Pengantar Hukum Pajak*, Yogyakarta : Penerbit Andi, hlm. 61.

³² Mardiasmo, 2002, *Perpajakan*, Edisi Revisi Tahun 2002, Yogyakarta : Andi, hlm. 289.

- d. Hasil penerimaan BPHTB merupakan penerimaan Negara yang sebagian besar diserahkan kepada Pemerintah Daerah, untuk meningkatkan pendapatan daerah guna membiayai pembangunan daerah dalam rangka memanfaatkan otonomi daerah.
- e. Semua pungutan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan di luar ketentuan ini tidak diperkenankan.

Undang-Undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menentukan beberapa Pejabat yang berwenang dalam pemenuhan ketentuan BPHTB atas suatu perolehan hak atas tanah dan bangunan. Para Pejabat ini diberi kewenangan untuk memeriksa apakah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terutang sudah disetorkan ke Kas Negara oleh Pihak yang memperoleh hak sebelum pejabat yang berwenang menandatangani dokumen yang berkenaan dengan perolehan dimaksud.

Pejabat yang dimaksud tersebut ditunjuk karena kewenangannya dalam pembuatan akta dan pengesahan terjadinya perolehan hak. Pejabat tersebut adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Lelang dan Pejabat Pertanahan. Pejabat yang berwenang sebagaimana yang dimaksud oleh Undang-undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dalam pelaksanaannya mempunyai tugas pokok dan fungsi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 24 ayat (3) dan Pasal 25 ayat (1) Undang-undang Nomor 1 Tahun 1997 dan Pasal 24 Undang-

undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pelaksanaan Undang-Undang tentang BPHTB mempunyai tugas pokok dan fungsi membuat serta menanda tangani akta peralihan hak atas tanah dan atau bangunan setelah subjek/wajib pajak BPHTB menyerahkan bukti penyetoran biaya pajak ke Kas Negara. Kemudian Pejabat Pembuat Akta Tanah melaporkan pembuatan akta Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan tersebut kepada Direktorat Jenderal Pajak selambat-lambatnya pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.

b. Pajak Penghasilan (PPH)

Dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional ditegaskan bahwa pelaksanaan pembangunan nasional harus berlandaskan kemampuan sendiri, terutama jika warganya merasa sadar untuk berpartisipasi membayar pajak sebagai kewajiban dan baktinya kepada negara. Semakin baik partisipasi masyarakat dalam membayar pajak, manfaat yang dapat dinikmati juga akan semakin terasa seperti murahnya biaya pendidikan, fasilitas umum yang lebih baik dan murah dan semua fasilitas sosial maupun jaminan yang memadai bagi seluruh warga.³³ Besarnya peran pajak sebagai sumber dana dalam pembangunan nasional, mendorong Pemerintah menggali lagi potensi

³³ Rimsky K. Judisenno, 2002, *Pajak dan Strategi Bisnis Suatu Tinjauan tentang Kepastian Hukum dan Penerapan Akuntansi di Indonesia*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, hlm. 35.

pajak yang ada dalam masyarakat. Salah satu sumber potensi pajak yang mempunyai peranan besar dalam penerimaan Pemerintah adalah Pajak Penghasilan.

Pemungutan Pajak Penghasilan (PPH) yang dikenakan pada penjual berdasar pada Peraturan Pemerintah Nomor 48 Pasal 1 ayat (1) tahun 1994 yang mengatur tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah atau Bangunan. Pasal 1 ayat (1) peraturan tersebut mengatur bahwa:

“Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan wajib dibayar Pajak Penghasilan”

Pada awalnya, nilai PPh yang harus dibayarkan adalah sebesar 5% (lima persen) dari nilai transaksi. Namun, sejak September 2016, pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah nomor 34 Tahun 2016 tentang PPh atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah atau Bangunan. Pasal 2 ayat (1) mengatur bahwa:³⁴

“Besarnya PPh dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah sebesar 2,5% dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan,”

Peraturan tersebut diterapkan untuk penghasilan yang diperoleh dari penjualan tanah selain rumah yang berupa rumah susun sederhana. Selain itu, penting untuk diketahui PPAT berhak menolak permohonan

³⁴ Diakses dari <https://www.online-pajak.com/pajak-penjualan-tanah>, pada tanggal 21 September 2020.

pembuatan Akta Jual Beli (AJB) jika penjual belum memenuhi kewajibannya dalam membayar PPh.

Berdasarkan Undang-Undang No 36 Tahun 2008 Tentang Pajak Penghasilan yaitu Pasal 2 Ayat 1 yang menjadi Subjek Pajak adalah:

- a. Orang Pribadi
- b. Badan
- c. Subjek Pajak Warisan yang belum terbagi sebagai suatu kesatuan, menggantikan yang berhak.
- d. Bentuk Usaha Tetap

PPh terdiri dari PPh yang tidak bersifat final dan PPh yang bersifat final. Berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan, PPh yang tidak bersifat final dikenakan terhadap subjek pajak atas penghasilan yang diterima atau diperolehnya dalam tahun pajak. Sedangkan PPh yang bersifat final yaitu pajak penghasilan yang dibayar, dipotong, atau dipungut atas transaksi atau penghasilan tertentu dengan menerapkan tarif tersendiri yang dihitung berdasarkan pada penghasilan brutonya, yang pemenuhannya bersifat final.³⁵

Dalam rangka percepatan pelaksanaan program pembangunan pemerintah untuk kepentingan umum, pemberian kemudahan dalam berusaha, serta pemberian perlindungan kepada masyarakat

³⁵ Fauzi Malik, 2004, "*Penerapan PPh Final dalam sistem self assesment ditinjau dari Asas Keadilan*", berita pajak, nomor 1506, hlm 1.

berpenghasilan rendah, pemerintah mengatur kembali kebijakan atas Pajak Penghasilan atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, dan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya. Sebagai ketentuan pelaksana Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan, pemerintah menetapkan Peraturan Pemerintah tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan yaitu dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya.

Pasal 2 PP Nomor 34 Tahun 2016 mengatur bahwa:

- (1) Besarnya Pajak Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) huruf a adalah sebesar:
 - a. 2,5% (dua koma lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan 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;

- (2) 1% (satu persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan; atau
- (3) 0% (nol persen) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau 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 pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Pengecualian dari kewajiban pembayaran atau pemungutan pajak penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan diatur pada Pasal 6 PP Nomor 34 Tahun 2016, antara lain:

- a. orang pribadi yang mempunyai penghasilan di bawah Penghasilan Tidak Kena Pajak yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan jumlah bruto

pengalihannya kurang dari Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dan bukan merupakan jumlah yang dipecah-pecah;

- b. orang pribadi yang melakukan pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan dengan cara hibah kepada keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat, badan keagamaan, badan pendidikan, badan sosial termasuk yayasan, koperasi atau orang pribadi yang menjalankan usaha mikro dan kecil, yang ketentuannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Menteri Keuangan, sepanjang hibah tersebut tidak ada hubungan dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan;
- c. badan yang melakukan pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan dengan cara hibah kepada badan keagamaan, badan pendidikan, badan sosial termasuk yayasan, koperasi atau orang pribadi yang menjalankan usaha mikro dan kecil, yang ketentuannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Menteri Keuangan, sepanjang hibah tersebut tidak ada hubungan dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan;
- d. pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan karena waris; badan yang melakukan pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan dalam rangka penggabungan, peleburan,

atau pemekaran usaha yang telah ditetapkan Menteri Keuangan untuk menggunakan nilai buku;

- e. orang pribadi atau badan yang melakukan pengalihan harta berupa bangunan dalam rangka melaksanakan perjanjian bangun guna serah, bangun serah guna, atau pemanfaatan barang milik negara berupa tanah dan/atau bangunan; atau
- f. orang pribadi atau badan yang tidak termasuk subjek pajak yang melakukan pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan.

C. Pendaftaran Tanah

Menurut AP. Parlindungan berpendapat bahwa pendaftaran tanah berasal dari kata "*cadastre*" suatu istilah teknis dari suatu "*record*" (rekaman) menunjukkan kepada luas nilai kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Dalam arti yang tegas "*cadaster*" adalah "*record*" (rekaman) dari lahan-lahan, nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan yang diuraikan dan didefinisikan dari tanah tertentu dan juga sebagai "*continues record*" (rekaman yang berkesinambungan dari hak atas tanah).³⁶

Pengertian lain dari pendaftaran tanah (Cadaster) adalah berasal dari Rudolf Hemanses, seorang mantan Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah dan Menteri Agraria mencoba merumuskan pengertian pendaftaran tanah. Menurut beliau pendaftaran tanah adalah pendaftaran tanah atau

³⁶ Jayadi setiabudi, 2012, *Tata Cara Mengurus Tanah, Rumah Serta Segala Perizinannya*, Jakarta:Suka Buku, hlm. 68.

pembukuan bidang-bidang tanah dalam daftar-daftar, berdasarkan pengukuran dan pemetaan yang seksama dari bidang-bidang itu.³⁷

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas-asas sebagai berikut:³⁸

a. Asas Sederhana

Asas sederhana dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

b. Asas Aman

Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

c. Asas Terjangkau

Asas terjangkau dimaksudkan bagi pihak-pihak yang memerlukan khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka pendaftaran tanah harus dapat terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

³⁷ *Ibid*, hlm. 69

³⁸ SP Florianus Sangsun, 2007, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*. Jakarta: Visimedia.hlm. 17.

d. Asas Mutakhir

Asas mutakhir dimaksudkan untuk kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata dilapangan dan masyarakat dapat memperoleh data yang benar setiap saat. Oleh karena itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.

e. Asas Terbuka

Asas terbuka dimaksudkan untuk dapat memberikan akses yang seluas-luasnya kepada masyarakat agar mendapatkan informasi mengenai pertanahan.

Pembuktian hak atas tanah di Indonesia dilakukan dengan terlebih dahulu melakukan pendaftaran tanah. Adapun tujuan pendaftaran tanah ini untuk mendapatkan kepastian hukum, memberikan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan tertib administrasi pertanahan.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 19 (UUPA) yang bahwa:

- (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.

Selanjutnya berdasarkan Pasal 19 ayat (3) tersebut di atas, dapat dilihat bahwa, *out put* dari pendaftaran tanah adalah pemberian surat tanda bukti hak kepada pemilik hak atas tanah bersangkutan. Adapun surat tanda bukti hak yang dimaksud adalah sertipikat tanah yang dikeluarkan oleh Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Sertipikat tanah yang dimaksud terdiri dari buku tanah dan surat ukur yang pada akhirnya akan menjadi bukti yuridis yang dimiliki pemilik atas tanah tersebut kepemilikan atas tanahnya.

Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 20 PP No. 24

Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Dalam pendaftaran tanah di Indonesia mengenal 2 (dua) macam pendaftaran hak atas tanah, yaitu pendaftaran hak baru dan pendaftaran hak lama. Terhadap pendaftaran hak baru diperlukan beberapa bukti sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 23 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:

Untuk keperluan pendaftaran hak:

- a. Hak atas tanah baru dibuktikan dengan:

- 1) penetapan pemberian hak dari Pejabat yang ber-wenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan;
 - 2) asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik;
- b. Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang;
 - c. Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;
 - d. Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;
 - e. Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

Sementara untuk pendaftaran hak lama diperlukan pembuktian hak lama sebagaimana diatur dalam Pasal 24 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:

- (1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.
- (2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat:
 - a) Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
 - b) Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat

atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Ketentuan Pendaftaran Tanah di Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA, kemudian dilaksanakan dengan Peraturan Pemerintah No. 10/1961 (PP10/1961) yang mulai berlaku pada tanggal 23 Maret 1961, dan setelah diberlakukan selama 36 tahun, selanjutnya digantikan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 (PP 24/1997) sebagai revisi dari PP 10/1961, yang diundangkan pada tanggal 8 Juli 1997 dan berlaku efektif sejak 8 Oktober 1997. Sebagai peraturan pelaksanaan dari PP 24/1997 maka telah dikeluarkan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 (PMNA/Ka. BPN No. 3/1997) tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Secara terminologi pendaftaran tanah berasal dari kata *cadastre*, suatu istilah teknis untuk suatu *record* atau rekaman, menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin yaitu *capistratum* yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi. *Cadastre* berarti *record* pada lahan-lahan, atau nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. *Cadastre* dapat diartikan sebagai alat yang tepat untuk memberikan suatu uraian dan identifikasi tersebut dan sebagai rekaman berkesinambungan dari hak atas tanah.³⁹

³⁹ A.P.Parlindungan,1999, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP.No24/1997dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998)*, Cetakan Pertama, Bandung : CV.Mandar Maju, hlm. 18-19.

Sedangkan menurut Boedi Harsono pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.⁴⁰

Dalam rangka pelaksanaannya, tugas pendaftaran tanah dilakukan dengan berbagai kegiatan antara lain : pelaksanaan pembukuan, pendaftaran dan pemindahan / peralihan hak atas tanah. Kepastian hukum yang diberikan oleh pemerintah meliputi atas obyek dan subyek hak atas tanah. Kepastian hukum obyek mengandung pengertian bahwa bidang tanah yang terdaftar bersifat unik, baik letak, luas maupun batas – batasnya. Keunikan tersebut juga menjamin dapat dilaksanakan pengembalian batas apabila di kemudian hari tanda – tanda bidang tanah tersebut hilang.

Kepastian hukum subyek bermakna hak yang terdaftar dalam daftar umum dijamin kebenarannya sebagai pemegang hak yang sah dan sebenarnya yang pemiliknya didasarkan atas itikad baik. Pemberian jaminan kepastian hukum bidang pertanahan, memerlukan tersedianya hukum yang tertulis lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan – ketentuannya. Pasal 2

⁴⁰ Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, Jakarta : Djambatan, hlm.72.

Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan– asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah. Penerbitan sertifikat hak atas tanah dilakukan melalui kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, untuk mengetahui perbedaan dan pengertian masing-masing dijelaskan sebagai berikut:

a. Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali.

Pengertian pendaftaran tanah untuk pertama kali sebagaimana dimaksud dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka (9) yaitu "Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini." Kemudian dalam Pasal 12 ayat (1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi: a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;

b. Pembuktian hak dan pembukuannya;

c. Penerbitan sertifikat;

d. Penyajian data fisik dan data yuridis;

e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Perlu diketahui bahwa pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilakukan secara sistematis dan sporadis. Merujuk pada Pasal 1 angka 10 PP Nomor 24 Tahun 1997, yang dimaksud pendaftaran tanah 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". Boedi Harsono menambahkan pendaftaran secara sistematis dilaksanakan atas prakarsa Badan Pertanahan Nasional yang didasarkan atas suatu rencana kerja jangka panjang dan rencana tahunan yang berkesinambungan.⁴¹

Sedangkan pengertian pendaftaran tanah secara sporadis terdapat pada Pasal 1 angka 11 yaitu "Pendaftaran tanah secara sporadis 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." Pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti hak,

⁴¹ *Ibid*, hlm. 487

sertifikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota.⁴²

b. Kegiatan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah.

Pengertian kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah terdapat dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (12) disebutkan bahwa “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.” Sebagaimana Pasal 36 ayat (1) “Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.” Kemudian ayat (2) “Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.”

Sedangkan pengertian data fisik dan data yuridis sebagaimana dimaksud di atas, yakni :

1. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya;

⁴² Linda M. Sahono, 2012, *Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Dan Implikasi Hukumnya*, Jurnal Perspektif, Edisi No.2, Vol.17, .91

2. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang hak dan pihak lain serta bebanbeban lain yang membebaninya.⁴³

Pelaksanaan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah setelah sertifikat hak atas tanah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, maka data dalam sertifikat setiap saat dapat berubah. Sedangkan ruang lingkup kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, terdiri atas:

- 1) Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak meliputi : pemindahan hak, pemindahan hak dengan lelang, peralihan hak-hak karena pewarisan, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan dan atau peleburan koperasi, pembebanan hak dan penolakan-penolakan pendaftaran peralihan serta pembebanan hak;
- 2) Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, meliputi : perpanjangan jangka waktu hak atas tanah, pemecahan dan pemisahan serta penggabungan bidang tanah, pembagian hak bersama, hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan, perubahan

⁴³ *Ibid*

data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan, dan perubahan nama.⁴⁴

Perubahan yang demikian harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan, sehingga data yang ada dalam sertifikat selalu *up to date*, sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.⁴⁵

D. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Dalam rangka mewujudkan kehadiran Negara di bidang pertanahan dengan memberikan jaminan kepastian hukum Hak Atas Tanah sebagai bukti hak kepemilikan sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pemerintah berkewajiban menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Oleh karena itu dirasa perlu untuk dilakukan percepatan pendaftaran tanah untuk mengejar prosentase tanah terdaftar yang masih di bawah 50% (lima puluh) persen hingga saat ini. Salah satu cara yang ditempuh Kementerian Agraria dan Tata Ruang adalah melalui program Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (baik pendaftaran tanah pertama kali Konversi/Pengakuan/Penegasan

⁴⁴ *Ibid*, hlm. 93

⁴⁵ Novina Sri Indiraharti, 2006, *Sertifikasi Tanah dan Permasalahannya*, Jurnal Ilmiah LEMDIMAS, Edisi No.2 Vol.6, hlm.51.

Hak ataupun pendaftaran tanah pertama kali pemberian hak) yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam suatu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu.⁴⁶

Pada tahun 2018 untuk meningkatkan kegiatan pendaftaran tanah, dan peningkatan kegiatan pendaftaran tanah, dan peningkatan penerbitan sertipikat hak milik bagi warga negara Indonesia, Pemerintah dalam hal ini Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional memiliki program yaitu Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Dasar hukum pelaksanaan program ini yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Dalam peraturan menteri tersebut terdapat tujuan dari Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang terdapat dalam Pasal 2 ayat ke (2) yaitu:

“Tujuan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum Hak atas Tanah masyarakat berlandaskan asas sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata, dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa dan konflik pertanahan.”

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali di Indonesia terbagi dalam dua jenis yaitu, pendaftaran tanah secara sporadik dan pendaftaran tanah secara sistematis. Sesuai dengan pasal 1 ayat (2) Peraturan

⁴⁶<http://kepri.atrbpn.go.id/Publikasi>, diakses pada tanggal 23 September 2020

Menteri Agraria dan Tata ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap proses pendaftaran tanah tersebut menggunakan jenis pendaftaran tanah secara sistematis. Pendaftaran tanah secara sistematis ini 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.⁴⁷

Melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap ini yang dilakukan serentak di seluruh Indonesia menghasilkan peta pendaftaran tanah yang memuat peta bidang tanah yang memuat peta bidang-bidang tanah yang didaftar secara terkonsolidasi dan terhubung dengan titik ikat tertentu, sehingga di kemudian hari dapat dilakukan rekonstruksi batas yang mudah. Dengan demikian dapat dihindarkan adanya sengketa mengenai batas bidang tanah yang sampai saat ini masih sering terjadi.⁴⁸

Objek PTSL meliputi seluruh objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Objek PTSL meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah hak yang memiliki hak dalam rangka memperbaiki kualitas data pendaftaran tanah. Objek PTSL meliputi bidang tanah yang

⁴⁷ Urip Santoso, 2015, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana, hlm. 136.

⁴⁸ Sherly Veralin Kamurahan, 2018, *Evaluasi Pelaksanaan Program Nasional Agraria dan pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dalam Pembangunan Wilayah Desa Kinabuhutan, Kecamatan Likupang Barat, Kabupaten Minahasa*, Vol. 14 No. 1", Universitas Sam Ratulangi, hlm. 538.

sudah ada tanda batasnya maupun yang akan ditetapkan tanda batasnya dalam pelaksanaan kegiatan PTSL.⁴⁹

Pelaksanaan kegiatan PTSL dilakukan dengan tahapan sebagai berikut:⁵⁰

- a. perencanaan;
- b. penetapan lokasi;
- c. persiapan;
- d. pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSL dan satuan tugas;
- e. penyuluhan;
- f. pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis;
- g. penelitian data yuridis untuk pembuktian hak;
- h. pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya;
- i. penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak;
- j. pembukuan hak;
- k. penerbitan sertifikat hak atas tanah;
- l. pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan; dan
- m. pelaporan.

Pendaftaran tanah sistematis merupakan bagian dari pendaftaran tanah untuk pertama kali. Arti dari pendaftaran tanah pertama kali yakni

⁴⁹ Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

⁵⁰ Pasal 4 ayat (4) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

pendaftaran tanah bagi tanah yang belum bersertifikat. Maka dari itu, perlu dilakukan pendaftaran tanah secara sistematis dengan melalui program Pemerintah yaitu pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL). Melalui program ini, pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah bagi masyarakat yang tanahnya belum bersertipikat.

E. Kerangka Pikir

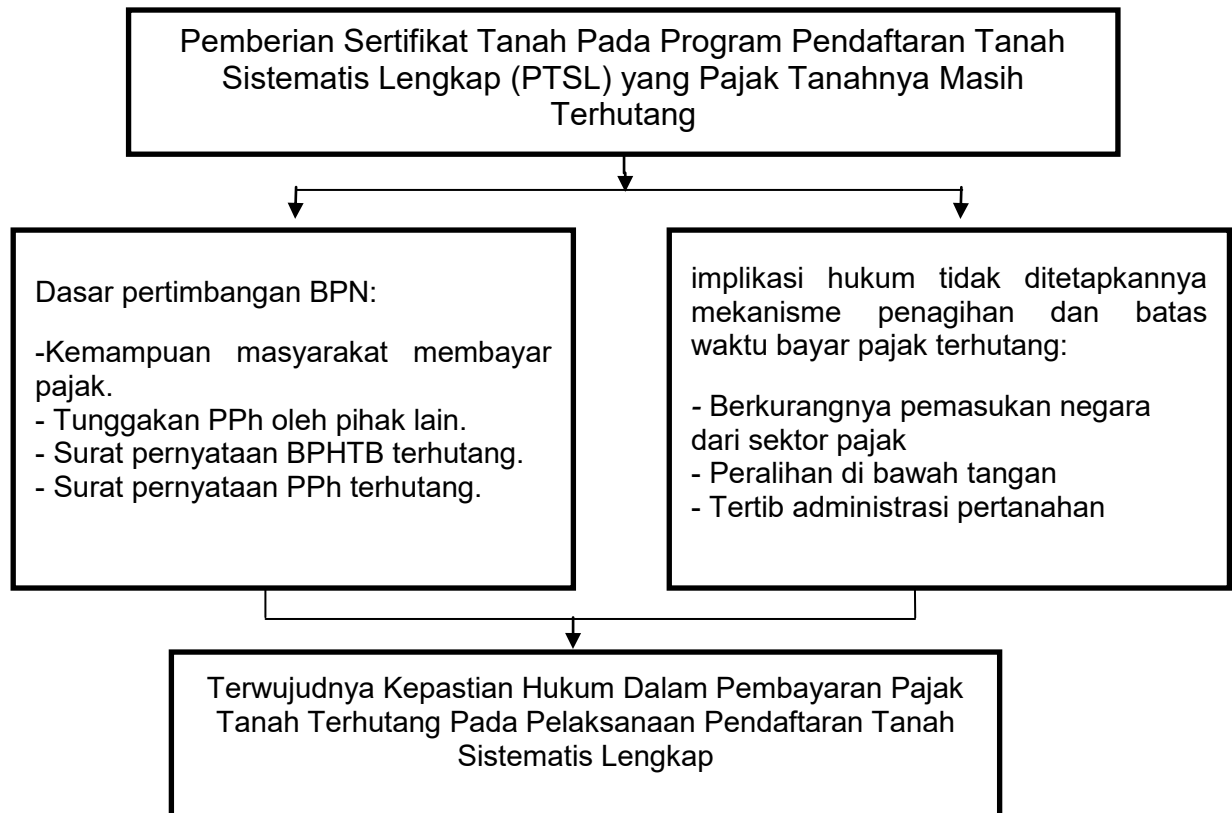
Pada penelitian ini terdapat dua variabel bebas yakni: dasar pertimbangan Badan Pertanahan Nasional dalam menetapkan pajak terhutang BPHTB/PPh final dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) (X1); dan implikasi hukum tidak ditetapkannya mekanisme penagihan dan batas waktu bayar pajak tanah terhutang dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) (X2).

Adapun variabel dasar faktor-faktor penghambat pembayaran pajak tanah dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah kemampuan masyarakat membayar pajak, tunggakan PPh oleh pihak lain, surat pernyataan BPHTB terhutang, surat pernyataan PPh terhutang. Implikasi hukum tidak ditetapkannya mekanisme penagihan dan batas waktu bayar pajak tanah terhutang dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) (X2) adalah penagihan pasif, penagihan aktif, daluarsa penagihan pajak.

Adapun *output* dari penelitian tentang pajak tanah terhutang dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) adalah

terwujudnya kepastian hukum dalam pembayaran pajak tanah terutang dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap.

Bagan Kerangka Pikir



F. Definisi Operasional

- a. Pajak terhutang adalah pajak yang harus dibayar pada suatu saat, dalam Masa Pajak, dalam Tahun Pajak, atau dalam Bagian Tahun Pajak sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Perpajakan.
- b. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data

fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya.

- c. BPHTB adalah bea yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.
- d. PPh adalah pajak yang dikenakan untuk orang pribadi, perusahaan atau badan hukum lainnya atas penghasilan yang didapat.
- e. Faktor penghambat adalah faktor yang sifatnya menghambat jalannya suatu kegiatan dan bersifat menggagalkan suatu hal.
- f. Mekanisme penagihan adalah tata cara penagihan pajak terhutang BPHTB dan PPh.
- g. Batas waktu bayar pajak adalah ketentuan mengenai tanggal jatuh tempo atau batas penyetoran dan pelaporan BPHTB dan PPh.