

BAB II

KETENTUAN PERPAJAKAN SEBAGAI DASAR PERALIHAN PADA PENERBITAN SERTIPIKAT MELALUI PROSES PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP

1.1. Kajian Pendaftaran Tanah Secara Umum

1.1.1 Ketentuan Hak Atas Tanah Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

Mekanisme Agraria atau Hukum Tanah di Indonesia sebelum diterbitkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) bersifat dualisme yaitu peraturan agraria yang bersumber hukum adat dan hukum barat (kolonial).¹ Hukum tanah adat dikenal dengan hak pertanahan yaitu tanah hanya diberikan kepada persekutuan masyarakat adat yang ditandai oleh tokoh adat dan masyarakat setempat.² Adapun konflik yang ditimbulkan dari tanah hak adat ini adalah ketidakjelasan pembatasan daerah tanah persekutuan yang artinya ukuran yang digunakan hanya berupa konstruksi yuridis yang abstrak sehingga batas-batas tanah antar satu sama lain tidak jelas.³ Dalam hukum barat, diawali oleh perkumpulan dagang *Vereenigde Oost-Indische Compagnie/VOC* pada tahun 1602-1799 dengan sistem perdagangan *Verpelichie Leverantie dan Contingenten*, yaitu menyerahkan hasil bumi dengan harga yang sudah ditentukan dan hasil bumi yang diserahkan dipandang sebagai pajak tanah.⁴ Namun pada tahun 1811 sistem ini pun gagal.⁵ Pada akhirnya kemudian diterapkan sistem tanam paksa (*Cultuurstelsel*) oleh pemerintahan *Van den Bosch* di tahun 1830 yang akhirnya mendatangkan kritik habis-habisan oleh Edward Douwes Dekker yang kemudian mengeluarkan kebijakan *Regerings Reglement*.⁶ *Ter Haar* dan *Van Vollenhoven* dalam penelitian mereka menyatakan bahwa hukum negara yang diterapkan oleh badan-badan yudisial pemerintah kolonial menjadi tidak banyak menyimpang dari hukum yang hidup di tengah-tengah masyarakat.⁷

¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*, (Jakarta: PT Fajar Interpretama, 2009), h. 24.

² Ter Har Bzn, *Asas-asas dan Susunan Hukum Adat*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1981), h. 71

³ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), h. 35.

⁴ Muchsin, Imam Koeswahyono, dan Soimin, *Hukum Agraria dalam Perspektif Sejarah*, (Bandung: Refika Aditama, 2007), h. 9.

⁵ *Ibid*, h. 12

⁶ Gunawan Wiradi, *Reforma Agraria Perjalanan yang Belum Berakhir*, (Bandung: Konsorsium Pembaruan Agraria, 2009), h. 70.

⁷ Soetandyo Wignjosobroto, *Untuk apa Pluralisme Hukum? Regulasi, Negoisasi, dan Perlawanan dalam Konflik Agraria di Indonesia*, (Jakarta: Epistema Institue, 2011), h. 29.

Setelah berlakunya UUPA, maka semua hak-hak barat yang belum dibatalkan sesuai ketentuan sebagaimana tersebut diatas, dan masih berlaku tidak serta merta hapus dan tetap diakui, akan tetapi untuk dapat menjadi hak milik atas tanah sesuai dengan sistem yang diatur oleh UUPA, harus terlebih dahulu dikonversi menurut dan sesuai dengan ketentuan-ketentuan konversi dan aturan pelaksanaannya.⁸ Hukum Indonesia yang masih mengakui adat istiadat dan kepercayaan lokal kemudian dikodifikasi dalam UUPA agar diperoleh asas keadilan, serta menetapkan asas-asas lainnya seperti Asas Kebangsaan, Asas Landreform, Asas Pengakuan Hak Ulayat, Asas Fungsi Sosial, dan Asas Pendaftaran tanah sebagai upaya kepastian Hukum yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dan lain-lain.⁹

2.1.2. Pendaftaran Tanah

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 tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda-tanda bukti dan pemeliharannya.¹⁰ Menurut AP. Parlindungan, sebagaimana dikutip oleh Urip Santoso, Pendaftaran Tanah berasal dari kata *Cadastre* yaitu adalah suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman) yang menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah.¹¹ Selain berfungsi untuk memberikan uraian dan identifikasi dari sebidang tanah, *Cadaster* juga berfungsi sebagai rekaman yang berkesinambungan dari suatu hak atas tanah.¹² Boedi Harsono menjelaskan lebih lanjut tentang pengertian di atas bahwa, kata-kata ‘suatu rangkaian kegiatan’ menunjukkan kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain berturutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat.¹³

⁸ Ulfia Hasanah, “*Status Kepemilikan Hak Atas Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960*”, Jurnal Ilmu Hukum, Volume 2 No. 2, (Februari 2012): 203.

⁹ Bakhrul Amal, *Pengantar Hukum Tanah Nasional: Sejarah, Politik dan Perkembangannya*, (Jakarta: UNUSIA Press, 2017), h. 65.

¹⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2003), h. 72.

¹¹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan...*, h. 12.

¹² *Ibid.*

¹³ Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2002), h. 89

Dalam pasal 13 ayat (1) PP. No. 24 Tahun 1997 dikenal 2 (dua) macam bentuk Pendaftaran tanah untuk pertama kali yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.¹⁴ Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan yang diselenggarakan atas prakarsa Pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN.¹⁵ Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan yaitu pihak yang berhak atas objek Pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.¹⁶ Dengan kata lain pendaftaran tanah tersebut hanya atas satu bidang tanah yang dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan.¹⁷ Dengan kata lain pendaftaran tanah tersebut hanya atas satu bidang tanah yang dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan.¹⁸ Pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali di antaranya meliputi pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertifikat, penyajian data fisik dan data yuridis dan penyimpanan daftar umum dan dokumen.¹⁹

Kegiatan pendaftaran tanah adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemerintah secara terus menerus dalam rangka menginventarisasikan data-data berkenaan dengan hak-hak atas tanah menurut undang-undang pokok agraria dan peraturan pemerintah, sedangkan pendaftaran hak atas tanah merupakan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh si pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan dilaksanakan secara terus menerus setiap ada peralihan hak-hak atas tanah tersebut menurut undang-undang pokok agraria dan peraturan pemerintah guna mendapatkan sertifikat tanda bukti tanah yang kuat. Prinsip dari pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian dan keamanan bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian berupa sertifikat tanah dan sebagai bukti sahnya melakukan perbuatan hukum. Artinya tanpa dilakukan pendaftaran, perbuatan hukum itu tidak terjadi dengan sah menurut hukum,

¹⁴ Indonesia. Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah. PP No. 24 tahun 1997. Pasal 13 ayat (1).

¹⁵ Muhammad Yamin Lubis, dikutip oleh Khoiruddin, Beberapa Masalah Aktual Hukum Pertanahan, (Medan: Pustaka Bangsa Press, 2010), h. 138.

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ *Ibid*

¹⁸ *Ibid*, h. 139

¹⁹ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, (Jakarta: Djambatan, 2007), h. 487.

hal ini juga berfungsi untuk melindungi si pemilik, mengetahui status bidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, dan berapa luasnya.²⁰

Manfaat dengan dilakukan pendaftaran tanah, adalah :

- a. Bagi pemegang hak, pendaftaran tanah akan dapat memberikan rasa aman, dapat mengetahui dengan jelas mengenai data fisik dan data yuridisnya, dapat memberikan kemudahan dalam pelaksanaan peralihan hak, harga tanah akan menjadi lebih tinggi bila dibandingkan dengan tanah yang belum terdaftar (tidak bersertipikat), dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan, dan penetapan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak mudah keliru.
- b. Bagi Pemerintah, pendaftaran tanah akan dapat terwujudnya tertib administrasi pertanahan sebagai salah satu Program Catur Tertib Pertanahan, dapat memperlancar kegiatan pemerintahan yang berkaitan dengan tanah dalam pembangunan, dan dapat mengurangi konflik atau sengketa dibidang pertanahan, sebagai misal sengketa yang berkaitan dengan batas-batas tanah, pendudukan tanah tanpa ijin oleh pihak yang berwenang.”²¹

2.1.3 **Kajian Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1997**

Dalam Kegiatan pendaftaran tanah menurut PP. No. 24 Tahun 1997 meliputi pendaftaran tanah untuk pertama kali yaitu pendaftaran tanah secara sistemik dan pendaftaran tanah secara sporadik dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.²² Pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali menurut Permen Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 dibagi menjadi dua yaitu secara sistemik meliputi penetapan lokasi (Pasal 46), persiapan (Pasal 47), pembentukan panitia adjudikasi dan satuan tugas (Pasal 48-54), penyelesaian permohonan yang ada pada saat mulainya pendaftaran tanah secara sistemik (Pasal 55), penyuluhan (Pasal 56), pengumpulan data fisik (Pasal 57-58), pengumpulan dan penelitian data yuridis (Pasal 59-62), pengumuman data fisik dan data yuridis dan pengesahannya (Pasal 63-64), penegasan konversi, pengakuan hak, dan pemberian hak (Pasal 65-66), pembukuan hak (Pasal 67-68), penerbitan sertipikat (Pasal 69-71), penyerahan hasil

²⁰ Muchsin, *Aspek Hukum Sengketa Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Varia Peradilan Majalah Hukum, 2006), h. 10.

²¹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan ...*, hlm. 21.

²² Urip Santoso, *Pendaftaran dan ...*, h. 17.

kegiatan (Pasal 72).²³ Secara sporadik meliputi permohonan pendaftaran tanah secara sporadik (Pasal 73-76), pengukuran (Pasal 77-81), pengumpulan dan penelitian data yuridis bidang tanah (Pasal 82-85), pengumuman data fisik dan data yuridis, dan pengesahannya (Pasal 86-87), penegasan konversi dan pengakuan hak (Pasal 88), pembukuan hak (Pasal 89-90), penerbitan sertifikat (Pasal 91-93).²⁴ Pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti hak, sertifikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota.²⁵

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan perundang-undangan.²⁶ 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, sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang hak dan pihak lain serta beban lain yang membebaninya.⁴⁹ Dalam perubahan data yuridis berupa peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, peralihan hak karena pewarisan, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi, pembebanan Hak Tanggungan, peralihan Hak Tanggungan, hapusnya hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan, pembagian hak bersama, perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan, perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama, perpanjangan jangka waktu hak atas tanah. Perubahan data fisik berupa pemecahan bidang tanah, pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah, penggabungan dua atau lebih bidang tanah.²⁷ Perubahan tersebut harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan, sehingga data yang ada dalam sertifikat selalu up to date, sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.²⁸

²³ *Ibid*, h. 18

²⁴ *Ibid* h. 24

²⁵ Linda M. Sahono, "Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Dan Implikasi Hukumnya", *Jurnal Perspektif*, (2012): 91.

²⁶ Urip Santoso, *Pendaftaran dan ...*, h. 25.

²⁷ Kementerian Agraria dan Tata Ruang, *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Permen ATR/Ka. BPN No. 3 Tahun 1997, Pasal 94 ayat (2).

²⁸ Novina Sri, "Sertifikasi Tanah dan Permasalahannya, *Jurnal Ilmiah LEMDIMAS*,(2006):51.

2.1.4. Pengaturan Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah

Nomor 24 Tahun 1997

Pendaftaran untuk pertama kali atau pembukuan suatu hak atas tanah berguna agar kita bisa menentukan secara memuaskan siapa yang berhak atas suatu tanah serta batas-batas dari tanah itu.²⁹ Landasan hukum pendaftaran tanah didasarkan pada Pasal 19 UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Permen Agraria/Ka. BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah memberikan kepastian hukum bagi para pemegang hak atas tanah juga diatur dalam pasal 6 ayat (1) dan (2) PP 24 tahun 1997.³⁰ Definisi pendaftaran tanah dalam PP No. 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari Pasal 19 ayat (2) PP No. 10 Tahun 1961 yang hanya meliputi pengukuran, perpetaan dan pembukuan Tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat.³¹ Definisi pendaftaran tanah sendiri termaktub dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa

*“Pendaftaran Tanah adalah Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan yuridis, dalam bentuk bentuk peta dan daftar, mengenai bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat sebagai tanda bukti haknya bagi bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”*³²

Maka dari definisi diatas dapat diuraikan bahwa :

- a) Adanya serangkaian kegiatan, merujuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang berkaitan satu dengan yang lain secara berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data. Data dalam pendaftaran tanah ada dua yaitu, data fisik dan data yuridis. Data fisik adalah data keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah sedangkan data yuridis adalah keterangan

²⁹ A. P Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 2004), h. 164.

³⁰ Urip Santoso, *Pendaftaran dan ...*, hlm. 16.

³¹ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 2008), h. 15.

³² Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah. PP No. 24 tahun 1997 Pasal 1 angka 1.

mengenai status hukum bidang tanah pemegang hak serta beban lain yang membebaninya.³³

- b) Dilakukan oleh pemerintah, penyelenggara pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dihasilkan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan kepastian hukum dalam bidang pertanahan.³⁴
- c) Secara terus-menerus berkesinambungan, menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian sehingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.³⁵
- d) Secara teratur, menunjuk bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya merupakan data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum-hukum negara yang menyelenggarakannya.³⁶
- e) Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, menunjuk bahwa kegiatan pendaftaran tanah dilakukan terhadap Hak Milik, HGU, HGB, Hak Pakai, HPL, Tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan, dan Tanah Negara.³⁷
- f) Pemberian Surat Tanda Bukti Kegiatan pendaftaran tanah tanah untuk pertama kalinya menggunakan surat tanda bukti hak berupa sertipikat atas bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam UUPA pasal 19 ayat (2) huruf c untuk hak atas tanah HPL, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.³⁸
- g) Hak-hak Tertentu Yang Membebaninya Dalam pendaftaran tanah dapat terjadi objek pendaftaran tanah yang dibebani dengan hak yang lain, misalnya Hak Milik, HGU, HGB, Hak Pakai, dan Hak Milik Atas Satuan

³³ Urip Santoso, *Pendaftaran dan*, h. 14

³⁴ *Ibid.*

³⁵ *Ibid.*

³⁶ *Ibid.*

³⁷ *Ibid.*

³⁸ *Ibid.*

Rumah Susun dijadikan jaminan Utang dengan dibebani Hak Tanggungan, atau Hak Milik atas tanah yang dibebani dengan Hak tanggungan, atau hak milik atas tanah dibebani dengan HGB dan Hak Pakai.³⁹

Adapun tujuan dalam pendaftaran tanah yang termaktub dalam PP No. 24 Tahun 1997 adalah :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan hak-hak lain yang yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertipikat sebagai surat tanda bukti hak.⁴⁰
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang terdaftar. Untuk melaksanakan fungsi informal tersebut, data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum. Karena terbuka untuk umum maka daftar dan peta-peta tersebut disebut daftar umum.⁴¹
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut sebidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftarkan.⁴²

Pendaftaran tanah yang dilaksanakan dengan berdasarkan asas:⁴³

“Asas Sederhana dimaksudkan agar ketentuan ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah. 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. Asas Terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka

³⁹ *Ibid.*

⁴⁰ Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah. PP No. 24 tahun 1997, Pasal 4 ayat (1).

⁴¹ *Ibid*, Pasal 4 ayat (2)

⁴² *Ibid*, Pasal 4 ayat (2)

⁴³ *Ibid*, Pasal (2)

menyelenggarakan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan. Asas Mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata dilapangan. Asas Terbuka dimaksudkan agar masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat.”⁴⁴

2.1.5. PERATURAN MENTERI AGRARIA/KEPALA BPN NO. 16 TAHUN 2021 TENTANG PERUBAHAN KETIGA ATAS PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 3 TAHUN 1997 TENTANG KETENTUAN PELAKSANAAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah peraturan yang dikeluarkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Badan Pertanahan. Peraturan tersebut merupakan perubahan ketiga atas Undang-undang Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Yang dengan adanya tujuan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 16 Tahun 2021 adalah untuk melakukan perubahan ketiga atas Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah dan untuk meningkatkan sistem pendaftaran tanah secara elektronik sesuai dengan perkembangan teknologi saat ini.

Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 16 Tahun 2021 menekankan tentang pemasangan dan penetapan batas atas tanah. Dan dalam ketentuan Pasal 23 yang diubah sebagai berikut :

⁴⁴ Urip Santoso, *Pendaftaran dan ...*, hlm. 17.

“Setiap bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya baik dalam pendaftaran tanah secara sistemik maupun sporadic diberi nomor identifikasi bidang tanah yang dicantumkan dalam Peta Bidang Tanah.”

Ketentuan Pasal 24 diubah sehingga berbunyi :

“Prinsip dasar pengukuran bidang tanah harus memenuhi kaidah teknis pengukuran dan pemetaan sehingga bidang tanah yang diukur dapat dipetakan, diketahui letak dan batasnya diatas peta serta dapat direkontruksi titik batasnya di lapangan.”

Ketentuan Pasal 26 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut :

“Pengukuran bidang tanah didaerah yang telah tersedia peta dasar pendaftaran berupa peta foto atau crita dilaksanakan dengan cara identifikasi bidang tanah yang bayasnya telah ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”

Dan dalam ketentuan Pasal 27 diubah, sehingga berbunyi :

“Semua pengukuran bidang tanah dikaitkan pada titik dasar Teknik nasional, continuously operating reference station terdekat dan/atau detail lainnya yang ada dan mudah diidentifikasi di lapangan dan dipetanya.”

“Pengikatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan menggunakan metode Network Transport of RTCM via Internet Protocol atau post processing”

Dalam pemeliharaan peta pendaftaran, Gambar ukur dan data ukur terkait merupakan tanggung jawab kepala kantor pertanahan. Peraturan Menteri ini berlaku pada tanggal diundangkan agar setiap orang mengetahui, memerintahkan pengundangan Peraturan Menteri ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

2.1.6. TINJAUAN KEBIJAKAN SERTIFIKASI TANAH DARI MASA KE MASA

Proses sertifikasi tanah di Indonesia dikenal dengan berbagai macam nama/jenis bergantung dengan kebijakan yang berlaku pada saat itu. Berkaitan dengan hal tersebut, dapat diklasifikasikan sebagai berikut :

Pertama, Redistribusi Tanah Objek Landreform, yang digalakkan pada tahun 1960an merupakan pembagian tanah-tanah yang dikuasai oleh Negara dan telah ditegaskan menjadi obyek landreform yang diberikan kepada petani penggarap yang telah memenuhi persyaratan ketentuan peraturan Pemerintah Nomor 224 tahun 1961

tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan pemberian Ganti Rugi dengan tujuan untuk memperbaiki keadaan sosial ekonomi rakyat dengan cara mengadakan pembagian tanah yang adil dan merata atas sumber penghidupan rakyat tani berupa tanah.⁴⁵ Fokus pembagian tanah pertanian kepada petani penggarap dan petani gurem yang hanya memiliki tanah pertanian yang (sempit) atau petani tanpa tanah.⁴⁶ Tanah-tanah yang dibagikan adalah tanah-tanah obyek landreform yang meliputi tanah kelebihan maksimum (pelaksanaannya merujuk pada Surat Keputusan Menteri Agraria Nomor Sk. 609/Ka/1961), tanah absentee (pelaksanaannya merujuk pada Surat Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor Sk 35/Ka/1962), tanah swapraja dan bekas swapraja (pelaksanaannya merujuk pada Diktum keempat huruf a UUPA), dan tanah yang dikuasai oleh negara (pelaksanaannya merujuk pada Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor Sk30/Ka/1962).⁴⁷ Prinsip yang dipergunakan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 adalah bahwa sebelum menjadi tanah obyek landreform yang akan didistribusikan kepada yang berhak, maka tanah obyek landreform tersebut harus dinyatakan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh negara.⁴⁸

Tanah-tanah yang diambil oleh Pemerintah tersebut selanjutnya dibagikan kepada para petani yang membutuhkan dalam artian bahwa tanah tersebut tidak disita oleh Pemerintah, melainkan diambil dengan disertai pemberian ganti kerugian, hal ini adalah merupakan perwujudan daripada asas yang terdapat dalam hukum agraria nasional kita, yang mengakui adanya hak milik perseorangan atas tanah.⁴⁹ Berdasarkan Pasal 8 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 224 tahun 1961 ditentukan bahwa petani penggarap yang mungkin menerima tanah-tanah redistribusi adalah petani-petani yang tergolong prioritas antara lain penggarap yang mengerjakan tanah yang bersangkutan, buruh tani tetap pada bekas pemilik, yang mengerjakan tanah yang bersangkutan, pekerja tetap pada bekas pemilik tanah yang bersangkutan, Penggarap yang belum sampai 3 (tiga) tahun mengerjakan tanah yang bersangkutan, penggarap yang mengerjakan tanah hak pemilik, penggarap tanah yang oleh pemerintah diberi peruntukan lain berdasarkan Pasal 4 Ayat (2) dan (3), penggarap

⁴⁵ Mujiati dan Nuraini Aisiyah, "*Perkembangan Peraturan...*," h. 59.

⁴⁶ *Ibid.*

⁴⁷ Sapriadi, "*Redistribusi Tanah Negara Obyek Landreform Dalam Mendukung Program Reforma Agraria Di Kabupaten Sumbawa*", Jurnal IUS, (2015), h. 376.

⁴⁸ *Ibid.*

⁴⁹ *Ibid.*

yang tanah garapannya kurang dari 0,5 (setengah) ha, pemilik yang luas tanahnya kurang dari 0,5 (setengah) ha, dan petani atau buruh tani lainnya.⁵⁰ Apabila terdapat petani yang berada dalam prioritas sama, maka mereka mendapat pengutamaan dari petani lainnya, yaitu petani yang mempunyai ikatan keluarga sejauh tidak lebih dari dua derajat dengan mantan pemilik, dengan ketentuan sebanyak-banyaknya 5 (lima) orang (2) Petani yang terdaftar sebagai veteran, petani janda pejuang kemerdekaan yang gugur, dan petani yang menjadi korban kekacauan yang memenuhi daftar prioritas calon penerima redistribusi tanah sesuai Pasal 9.⁵¹

Kedua, PRONA (Proyek Operasi Nasional Agraria), yang merupakan terobosan awal demi menegakkan hak atas tanah masyarakat dengan konsep cepat, tepat dan sederhana.⁵² Landasan hukumnya yaitu Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 yang dalam pelaksanaannya melibatkan aparat agraria dari pusat sampai daerah, termasuk Gubernur, Bupati, Walikota, Camat sampai aparat Desa Tim Khusus Agraria yang susunan keanggotaannya melibatkan Opstib sebagai unsur keamanan yang pada masa itu sangat disegani utamanya dalam penyelesaian sengketa tanah.⁵³ Karakteristiknya meliputi, yang pertama, biaya yang sangat murah bahkan bebas dari biaya dan kewajiban tertentu, misalnya bebas bayar uang pemasukan ke negara jika statusnya tanah negara, dan cukup dikenakan biaya administrasi Rp. 3.000,00 (tiga ribu rupiah) jika tanahnya di pedesaan, dan Rp. 5.000,00 (lima ribu rupiah) bila lokasinya di perkotaan, biaya pendaftaran dikenakan Rp. 100,00 (seratus rupiah) untuk lokasi di pedesaan dan Rp. 1.000,00 (seribu rupiah) untuk lokasi di perkotaan sesuai rincian biaya yang diatur dalam Permendagri Nomor 220 Tahun 1981.⁵⁴ Tarif biaya tersebut mengalami perubahan dengan Keputusan Menteri Negara Agraria/Ka. BPN Nomor 4 Tahun 1995 yaitu biaya pendaftaran yang tadinya Rp. 100,00 (seratus rupiah) di pedesaan menjadi Rp. 1.000,00 (seribu rupiah), dan di perkotaan dari Rp. 1.000,00 (seribu rupiah) menjadi Rp. 10.000,00 (sepuluh ribu rupiah).⁵⁵

Selanjutnya sekarang ini seluruh biaya ditanggung oleh pemerintah dari APBN kecuali bea BPHTB maupun pajak PPh sesuai rumus tertentu yang dikenakan dan

⁵⁰ *Ibid.*

⁵¹ *Ibid.*, h. 378

⁵² Sudri Heryana, "*Beragam Istilah Dalam Program Sertifikasi Tanah Secara Massal, Sebuah Ide Atau Rebutan Citra*", De Rechtsstaat, (2015), h. 49.

⁵³ *Ibid.*

⁵⁴ *Ibid.*

⁵⁵ *Ibid.*

berlaku sejak Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 dan Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994.⁵⁶ Yang kedua, sasaran prioritasnya ditujukan kepada masyarakat golongan ekonomi lemah terutama anggota organisasi profesi dan organisasi sosial kemasyarakatan seperti Perintis Kemerdekaan, Angkatan 45, LVRI, Wredatama, Warakawuri, Pepabri, KORPRI, Badan Keagamaan dan Badan Sosial dan lain-lain.⁵⁷ Yang ketiga, waktu penyelesaian dan penyerahan sertipikat terukur yaitu dalam kurun waktu satu tahun untuk target ribuan bidang dalam tiap wilayah Desa/Kelurahan, dan bagi masyarakat peserta PRONA tidak perlu datang ke kantor Agraria/BPN karena petugas lah yang terjun ke lapangan untuk melayani masyarakat.⁵⁸

Ketiga, Pendaftaran Tanah Sistemik (Program Ajudikasi), berlandaskan pada Peraturan Menteri Negara Agraria/Ka. BPN Nomor 3 Tahun 1995 yang merupakan kegiatan proses pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sistematis (serentak meliputi semua bidang tanah dalam suatu wilayah atau wilayah suatu Desa/Kelurahan baik yang dipunyai dengan suatu hak atas tanah maupun tanah negara) berupa pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis sebidang tanah atau lebih untuk keperluan pendaftarannya.⁵⁹ Karakteristiknya meliputi, yang pertama dari segi birokrasi program dengan target puluhan ribu bidang tanah yang terletak dalam satu wilayah desa atau kelurahan cukup ditangani oleh satu panitia yang terdiri dari dua orang petugas BPN sebagai tenaga inti dan dua orang petugas Desa/Kelurahan yaitu Kepala Desa dan staff Panitia ajudikasi dibantu oleh satuan tugas yang terdiri dari unsur BPN serta dibantu oleh Ketua RT setempat.⁶⁰ Yang kedua, petugas BPN yang ditunjuk dalam ajudikasi tidak mesti dari aparat BPN Kabupaten/Kota setempat melainkan bisa ditunjuk petugas dari Provinsi lain apabila petugas di Provinsi atau Kabupaten/Kota tersebut tidak cukup untuk menangani program mengingat padatnya pelayanan rutin.⁶¹ Yang ketiga, adanya pendelegasian wewenang penuh dan sangat besar dari Kepala BPN kepada Ketua Panitia Ajudikasi (dalam kedudukannya bertindak atas nama Kakanwil dalam hal-hal tertentu dan atas nama Kepala Kantor Pertanahan dalam hal penegasan konversi hak tanah adat,

⁵⁶ *Ibid.*

⁵⁷ *Ibid.*

⁵⁸ *Ibid.*

⁵⁹ *Ibid, h. 50*

⁶⁰ *Ibid.*

⁶¹ *Ibid.*

menandatangani buku tanah, surat ukur, serta penerbitan sertipikat termasuk balik nama dan pemasangan hak tanggungan atas tanah) kepada eselon IV (empat) dan V (lima).⁶² Yang keempat, adanya pertanggungjawaban penuh atas hasil kegiatan pensertipikatan secara massal.⁶³ Prosesnya sederhana yaitu pengumuman hasil pendataan cukup dalam waktu satu bulan/30 hari dan masyarakat tidak perlu jauh-jauh datang ke kantor BPN dan mengeluarkan biaya dalam proses maupun pengurusan surat-surat kelengkapan karena langsung ditangani dan diolah di tempat baik di Kantor Desa maupun di kantor panitia adjudikasi.⁶⁴

Keempat, PRODA dan PRONA Swadaya secara massal, program PRODA melibatkan pemerintah daerah Kabupaten/Kota untuk berpartisipasi mendanai PRONA dari APBD untuk berperan serta dalam program sertifikasi tanah.⁶⁵ Pola PRODA maupun pola PRONA Swadaya masyarakat pada hakikatnya sama yaitu sebagai upaya meningkatkan kesejahteraan masyarakat dengan cara memberi jaminan kepastian dan perlindungan hukum tentang kepemilikan tanah.⁶⁶ Perbedaannya adalah dalam segi biaya dimana dengan pola PRODA dan PRONA Swadaya karena bersifat massal biayanya dapat ditekan dan lebih murah dibandingkan dengan pelayanan rutin, dan proses dan prosedurnya sederhana dan mirip dengan adjudikasi tanah.⁶⁷

Kelima, Program Larasita (Layanan Rakyat Untuk Sertipikasi Tanah), berlandaskan pada Peraturan Kepala BPN Nomor 18 Tahun 2009 tentang Larasita BPN RI, dimulai sejak tahun 2009 setelah terbit Perpres Nomor 10 tahun 2006 tentang BPN dimana BPN dengan paradigma baru telah mengalami perubahan dan perombakan struktur organisasi dari pusat sampai daerah.⁶⁸ Pola yang dikedepankan dalam Larasita yaitu mendekatkan pelaksanaan tugas pokok dan fungsi BPN kepada masyarakat dengan istilah “Kantor Pertanahan Bergerak”, yang mengandung arti pelayanan langsung dilapangan.⁶⁹ Berbeda dengan pola adjudikasi, Tim Larasita dalam menjalankan tugasnya tidak diberi kewenangan penuh atas nama Kepala Kantor Pertanahan dimana Tim ini dibentuk dengan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan yaitu semacam satgas yang terdiri dari koordinator dan dibantu oleh petugas pelaksana

⁶² *Ibid.*

⁶³ *Ibid.*

⁶⁴ *Ibid.*

⁶⁵ *Ibid.*

⁶⁶ *Ibid.*

⁶⁷ *Ibid.*

⁶⁸ Aan Tianlajanu, et.al., “Pendaftaran Tanah Pertama Kali Melalui Program Larasita di Kantor Pertanahan Kota Bogor”, Gema, (2015): 1544.

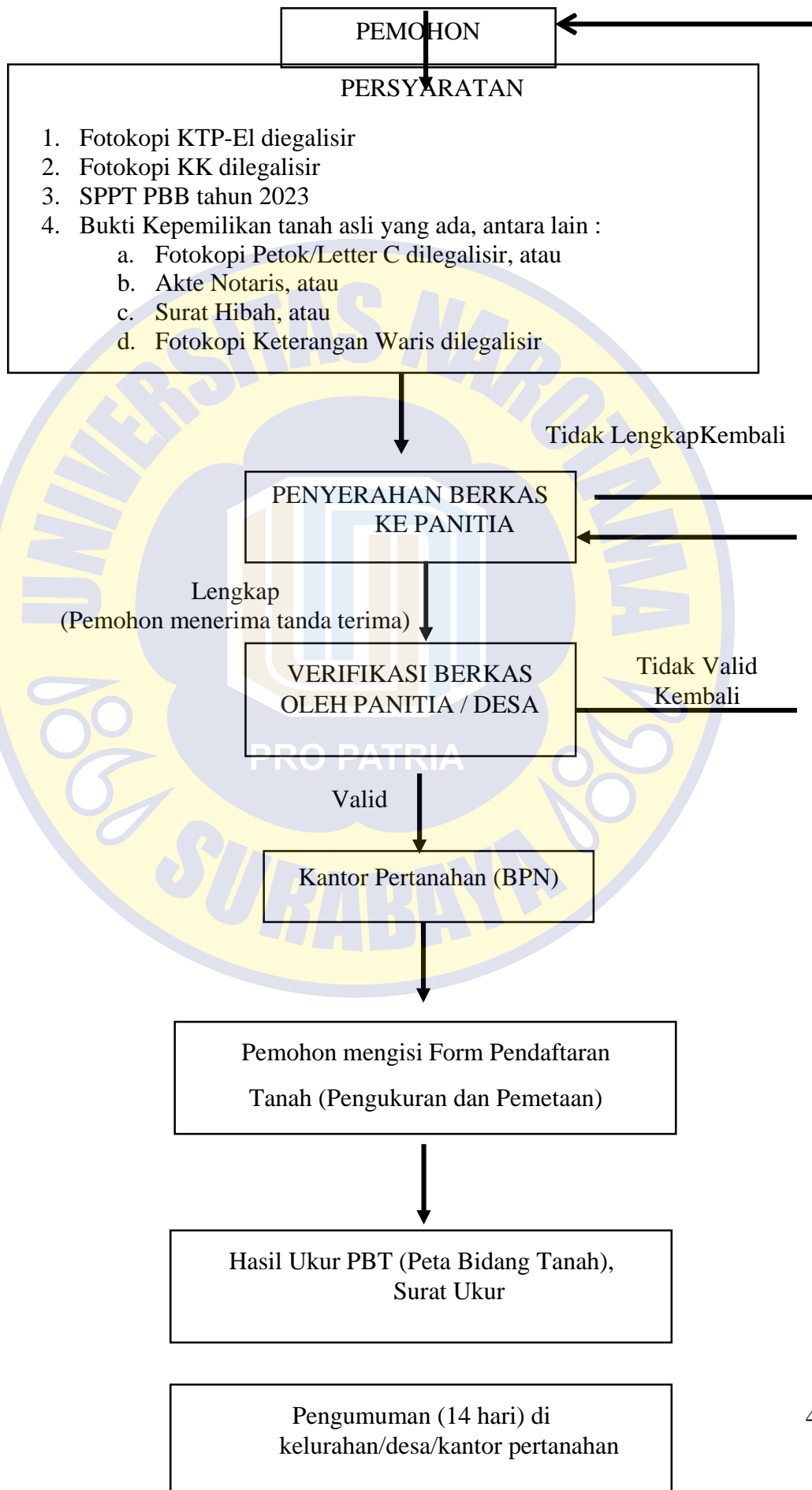
⁶⁹ *Ibid.*

yang bertugas melaksanakan kegiatan langsung dilapangan serta melaporkan hasil pelaksanaannya kepada pimpinan (Kepala Kantor).⁷⁰ Larasita (Kantor Pertanahan Bergerak) juga mempunyai tugas menyiapkan masyarakat dalam pelaksanaan reforma agraria, pendampingan dalam pemberdayaan masyarakat dibidang pertanahan, pendeteksian awal tanah terlantar dan tanah yang diindikasikan bermasalah, fasilitasi penyelesaian tanah bermasalah, menyambungkan program dengan aspirasi masyarakat serta mempercepat legalisasi aset tanah masyarakat.⁷¹ Namun ada beberapa spekulasi yang menyatakan bahwasanya program Larasita ini mengeluarkan biaya yang masih sangat mahal dimana ditetapkan sebesar Rp. 700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah) per bidang sudah termasuk biaya pengukuran dan pemetaan dan waktu yang dibutuhkan untuk penyelesaian sertipikat sekitar 3 (tiga) bulan.⁷²

No.	Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)	Ajudikasi	Prona
1.	Kegiatan Pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek pendaftaran tanah yang belum terdaftar di seluruh Indonesia.	Kegiatan yang dilakukan dalam rangka proses pendaftaran tanah pertama kali	Kegiatan program sertifikasi tanah gratis yang diselenggarakan pemerintah untuk masyarakat
2.	Tujuan dari PTSL adalah memberikan jaminan kepastian hukum atas hak tanah yang dimiliki masyarakat	Tujuan dari Ajudikasi tanah adalah untuk memastikan kebenaran dari data tanah, dari nama pemilik tanah, luas tanah, dan batas tanah	Tujuan dari Prona adalah memberikan pelayanan pendaftaran tanah pertama kali dengan proses sederhana, mudah dan cepat
3.	PTSL merupakan program sertifikasi Tanah	Ajudikasi dapat dilaksanakan secara sistematis dan sporadis 1) Pendaftaran tanah secara sistematis (PTSL/Prona) adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak meliputi semua obyek pendaftaran yang belum terdaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan 2) Pendaftaran tanah secara sporadis (PNBP) 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	Prona merupakan program sertifikasi tanah yang diselenggarakan oleh pemerintah untuk masyarakat

↓

ALUR PENDAFTARAN PENDAFTARAN TANAH SISTEM LENGKAP (PTSL)



Panitia A

Pencatatan data fisik dan yuridis
(persiapan penerbitan sertipikat)

Proses Sertifikasi

Penyerahan kepada masyarakat
atau pemilik

1.2 Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

1.1.2 Prosedur Umum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Asal mula pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) berawal dari Program Nasional (PRONA) yang berorientasi pada Pasal 19 ayat (1) UUPA dan

Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah. Landasan Hukum PTSL terlampir pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, yang merupakan perubahan atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2017 jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap salah satu kegiatan pendaftaran tanah meliputi pendaftaran tanah untuk pertama kali.⁷³ Pendaftaran tanah secara sistematis merupakan kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak oleh Pemerintah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan.⁷⁴ Definisi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) termaktub dalam Pasal 1 angka 2 Permen Agraria/Ka. BPN No. 6 Tahun 2018 :

“Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL 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.”⁷⁵

⁷⁰ *Ibid*, h. 1545

⁷¹ *Ibid*.

⁷² “BPN Bekasi Batalkan Program Larasita”, <<http://www.poskota.co.id/berita-terkini/2009/06/07/bpn-bekasi-batalkan-program-larasita>>, accessed 28 Mei 2023

⁷³ Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah. PP No. 24 tahun 1997. Penjelasan Pasal 11.

⁷⁴ Isdiyana Kusuma Ayu, “*Problematika Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Batu*”, Legality, (2019), h. 8

Tujuan dari Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Agraria/Ka.BPN No.6 Tahun 2018 :

“Peraturan Menteri ini bertujuan untuk 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.”⁷⁶

Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) meliputi seluruh objek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Indonesia meliputi bidang tanah baik yang sudah ada tanda batasnya maupun yang akan ditetapkan tanda batasnya dalam pelaksanaan kegiatan PTSL.⁷⁷

“Tahapan kegiatan PTSL meliputi perencanaan, penetapan lokasi, persiapan, pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSL dan satuan tugas, penyuluhan, pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis, penelitian data yuridis untuk pembuktian hak, pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya, penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak, pembukuan hak, penerbitan sertifikat hak atas tanah, pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan dan pelaporan.”⁷⁸

⁷⁵ Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Permen ATR/Ka. BPN No. 6 Tahun 2018, Pasal 1 angka (2).

⁷⁶ *Ibid*, Pasal 2 ayat (2)

⁷⁷ *Ibid*, Pasal 4 ayat (1), (2), dan (3)

⁷⁸ *Ibid*, Pasal 4 ayat (4)

1.1.3 Jenis Sertipikat Produk Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

A. Hak Milik, menurut Pasal 20 UUPA merupakan hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipenuhi atas tanah dengan mengingat fungsi sosial, yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.⁷⁹ Turun-temurun artinya Hak Milik atas tanah dimaksud dapat beralih karena hukum dari seorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada ahli warisnya, terkuat artinya bahwa Hak Milik atas tanah tersebut yang paling kuat diantara Hak-hak atas tanah yang lain, terpenuh artinya bahwa Hak Milik atas tanah tersebut dapat digunakan untuk usaha pertanian dan juga untuk mendirikan bangunan, dapat beralih dan dialihkan, dapat dijadikan jaminan dengan dibebani hak tanggungan, dan jangka waktu tidak terbatas.⁸⁰

Sesuai dengan Pasal 21 ayat (1) dan ayat (2) UUPA, maka yang dapat mempunyai Hak Milik adalah Warga Negara Indonesia dan Badan-badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah melalui Peraturan Pemerintah.⁸¹ Sedangkan menurut Pasal 21 ayat (3) UUPA, menentukan bahwa orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh Hak Milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu, di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu, Hak Milik tersebut tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum, dengan ketentuan hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.⁸² Khusus terhadap kewarganegaraan Indonesia, maka sesuai dengan Pasal 21 ayat (4) UUPA ditentukan bahwa selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing,

⁷⁹Ali Achmad Chomzah, Hukum Pertanahan; Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertipikat Dan Permasalahan, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002), h.. 5.

⁸⁰ *Ibid.*

⁸¹ *Ibid.*

⁸² *Ibid.*

maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan Hak Milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat 3 Pasal ini.⁸³

Terjadinya hak milik berdasarkan Pasal 22 dapat menurut hukum adat yang diatur dengan Peraturan dan karena penetapan Pemerintah: menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah; dan Ketentuan undang-undang.⁸⁴ Hak milik menurut Pasal 27 UUPA dapat hapus karena sesuatu hal, yaitu tanahnya jatuh kepada negara oleh karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA untuk kepentingan umum, penyerahan secara sukarela oleh pemiliknya, ditelantarkan, dimiliki oleh seseorang yang merupakan warga negara asing dan atau dimiliki oleh seseorang yang memiliki kewarganegaraan rangkap, dan tanahnya musnah.⁸⁵

B. Hak Guna Bangunan, sebagaimana diatur dalam Pasal 35-40 UUPA⁸⁶, adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun yang mana HGB memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk dapat mendirikan bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri.⁸⁷ Hak Guna Bangunan dapat dipunyai oleh Warga Negara Indonesia maupun badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia sebagaimana Pasal 36 ayat (1) UUPA.⁸⁸ Ciri HGB adalah jangka waktunya terbatas artinya pada suatu waktu pasti berakhir (jangka waktu paling lama 30 tahun dan atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, HGB dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 30 tahun), HGB dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain sepanjang jangka waktu berlakunya HGB tersebut belum habis, HGB dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sepanjang jangka waktu berlakunya HGB tersebut belum habis, HGB tergolong hak yang kuat,

⁸³ *Ibid.*

⁸⁴ *Ibid.* h. 6

⁸⁵ *Ibid.*

⁸⁶ Undang-Undang Peraturan Agraria, Pasal 35-40

⁸⁷ *Ibid.*, Ali Achmad Chomzah.

⁸⁸ *Ibid.*

artinya tidak mudah dihapuskan dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain, dan HGB dapat juga dilepaskan oleh pemilik hingga tanahnya menjadi tanah negara.⁸⁹

Syarat-syarat untuk dapat diperpanjang maupun diperbaharui yaitu tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut, syarat-syarat pemberian hak, dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak, pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak, tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.⁹⁰ Hapusnya HGB diatur dalam Pasal 40 UUPA, jika jangka waktunya telah berakhir, dihentikan sebelum waktu berakhir karena salah satu syarat tidak terpenuhi, dilepaskan oleh pemegangnya sebelum jangka waktu berakhir, dicabut untuk kepentingan umum, tanah tersebut ditelantarkan, tanah itu musnah, dan ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2).⁹¹

2.3 Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah

Dalam penerbitan sertipikat, ada sistem publikasi, yang terdiri dari tiga jenis yaitu sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut oleh negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah, yakni sistem torrens, sistem negatif dan sistem positif.⁹² Dalam Sistem Torren, setiap pendaftaran hak atas tanah sebelum dicatat dalam buku tanah, maka terlebih dahulu dilakukan pemeriksaan dan penyelidikan yang sangat teliti terhadap data yang disampaikan oleh pemohon karena sertipikat tanah dianggap alat yang paling lengkap tentang hak dari pemilik yang tersebut di dalamnya serta tidak dapat diganggu gugat.⁹³ Untuk merubah buku tanah adalah tidak dimungkinkan, terkecuali jika memperoleh serifikat tanah dimaksud melalui cara pemalsuan dengan tulisan atau diperoleh dengan penipuan.⁹⁴

⁸⁹ *Ibid.*

⁹⁰ *Ibid.*

⁹¹ *Ibid.*

⁹² Zulfikat, "Analisis Yuridis Terhadap Munculnya Penyimpangan Hukum dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)", Magister kenotariatan USU, (2019), h. 57

⁹³ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997) Dilengkapi Dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP 37 Tahun 1998)*, (Bandung: Mandar Maju), h. 24.

⁹⁴ *Ibid.*, h. 29

Dalam sistem positif sertipikat tanah yang diberikan berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah yang mutlak dan satu-satunya tanda bukti hak atas tanah bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah adalah tidak bisa dibantah, kendatipun ia ternyata bukan pemilik yang berhak atas tanah tersebut.⁹⁵ Kebaikan dari sistem Positif ini adalah adanya kepastian dari buku tanah, peranan aktif dari pejabatnya, mekanisme kerja dalam penerbitan sertipikat tanah mudah dimengerti oleh orang awam, namun negatifnya adalah peran dari pejabat memakan waktu lama, kemudian pemilik yang sebenarnya berhak atas tanah akan kehilangan kepastian hukum dari buku tanah, dan wewenang pengadilan diletakan dalam wewenang administratif. Dalam sistem negatif, pendaftaran hak atas tanah tidaklah menjamin bahwa nama-nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah jika nama yang terdaftar bukanlah pemilik yang sebenarnya, dan jika bidang tanah tersebut bukan milik pemegang hak yang namanya tertera pada sertipikat tanah, maka pemerintah dapat membatalkan status kepemilikannya, atas dasar dalih dan bukti yang ada.⁹⁶

Konsep ideal sistem pendaftaran tanah dalam UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 adalah stelsel publisitas negatif berunsur positif.⁹⁷ Karakter negatif dapat kita ketahui pada penjelasan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997:

*“Pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif, yang kebenaran data yang disajikan dijamin oleh negara, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif. Di dalam sistem publikasi negatif Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan.”*⁹⁸

Stelsel negatif tentang register atau pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia bermakna bahwa terdaftarnya nama seseorang dalam register bukanlah berarti absolut menjadi pemilik tanah tersebut, apabila ketidak absahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain.⁹⁹ Berunsur positif berkaitan dengan aktifnya pelaksana pendaftaran berupa:

“Adanya penyelidikan bidang tanah secara rinci, pengumuman selama tiga bulan untuk pendaftaran tanah. Pengumuman ini dimaksudkan

⁹⁵ Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, (Bandung: Alumni, 1993), h. 31.

⁹⁶ *Ibid*, h. 32

⁹⁷ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak...*, h. 118

⁹⁸ Mudjiono, *Politik Agraria Nasional-Hubungan Manusia dengan Tanah yang Berdasarkan Pancasila*, (Yogyakarta: GAMA University Press, 1999), h. 30.

⁹⁹ Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah. PP No. 24 tahun 1997. Penjelasan Pasal 32 ayat (2).

agar memberikan kesempatan kepada pihak lain untuk mengajukan keberatan, jika merasa hak tersebut merugikan dirinya.”¹⁰⁰

2.4 Dasar Pengenaan Perpajakan

2.4.1 Pajak Secara Umum

Pajak sebagai sumber utama penerimaan negara dipandang sangatlah perlu untuk terus ditingkatkan sehingga pembangunan dapat dilaksanakan dengan kemampuan sendiri berdasarkan prinsip kemandirian.¹⁰¹ Anggaran tersebut merupakan uraian pembiayaan yang dipergunakan penyelenggaraan pemerintahan dan keperluan pembangunan.¹⁰² Pajak adalah iuran wajib, berupa uang atau barang yang dipungut oleh penguasa berdasarkan norma-norma hukum, guna menutup biaya produksi barang-barang dan jasa-jasa kolektif dalam mencapai kesejahteraan umum.¹⁰³ Pajak adalah iuran kepada negara yang sifatnya dapat dipaksakan, terutang oleh wajib pajak, tidak mendapat prestasi kembali secara langsung yang nantinya berguna untuk membiayai beberapa pengeluaran-pengeluaran umum yang berhubungan dengan penyelenggaraan pemerintahan.¹⁰⁴ Menurut Feldmann, pajak adalah prestasi yang kemudian dipaksakan sepihak oleh terutang dan terutang kepada penguasa tanpa diikuti dengan adanya kontra prestasi yang semata-mata untuk menutup pengeluaran umum.¹⁰⁵ Frasa dapat dipaksakan disini dimaksudkan bahwa apabila utang pajak tidak dibayar maka dapat ditagih dengan menggunakan paksa, terhadap suatu pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya jasa timbal balik seperti retribusi.¹⁰⁶ Pajak secara umum adalah iuran wajib anggota masyarakat kepada negara karena undang-undang dan atas pembayaran tersebut pemerintah tidak memberikan balas jasa langsung.¹⁰⁷

Uraian tersebut mengandung unsur :

¹⁰⁰ Mudjiono, *Politik Agraria...*, h. 31

¹⁰¹ Tjip Ismail, *Pengaturan Pajak Daerah di Indonesia*, (Jakarta: Yellow Printing, 2007), h. 14.

¹⁰² Mustaqiem, *Pajak Daerah dalam Transisi Otonomi Daerah*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2008), h. 1-5.

¹⁰³ Mardiasmo, *Perpajakan Edisi Revisi*, (Yogyakarta: Andi Offset, 2011), h. 1.

¹⁰⁴ Santoso Brotodiharjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, (Bandung: Eresco, 1986), h. 2.

¹⁰⁵ Erly Suandy, *Hukum Pajak*, (Jakarta: Salemba Empat, 2002), h. 9.

¹⁰⁶ Y. Sri Pudyatmiko, *Pengantar Hukum Pajak*, (Yogyakarta: Andi Offset, 2008), h. 2.

¹⁰⁷ Kesit Bambang Prakosa, *Pajak dan Retribusi Daerah*, (Yogyakarta: UII Press, 2003), h. 2.

- 1) Pajak adalah suatu iuran atau kewajiban menyerahkan sebagian kekayaan (pendapatan) kepada negara. Dapat dikatakan bahwa pemerintah menarik sebagian daya beli rakyat untuk negara.
- 2) Perpindahan atau penyerahan iuran itu bersifat wajib, dalam arti bahwa bila kewajiban itu tidak dilaksanakan maka dengan sendirinya dapat dipaksakan, artinya utang itu dapat ditagih dengan menggunakan kekerasan seperti surat paksa dan sita.
- 3) Perpindahan itu berdasarkan undang-undang atau peraturan yang dibuat oleh pemerintah yang berlaku umum. Sekiranya pemungutan pajak tidak didasarkan pada undang-undang atau peraturan, ini tidak sah dan dianggap sebagai perampasan hak.
- 4) Tidak ada jasa timbal (*tegen prestatie*) yang dapat ditunjuk. Artinya bahwa antara pembayaran pajak dengan prestasi dari negara tidak ada hubungan langsung. Prestasi dari negara seperti, hak untuk mendapatkan perlindungan dari alat-alat negara. Hak penggunaan jalan umum, hak untuk mendapatkan pengajaran dan sebagainya. Prestasi tersebut tidak ditunjuk secara langsung kepada individu pembayar pajak, tetapi ditunjuk secara kolektif atau kepada anggota masyarakat secara keseluruhan.”
- 5) Uang yang dikumpulkan oleh negara digunakan untuk membiayai pengeluaran umum yang berguna untuk rakyat, seperti pembuatan jalan, jembatan, gedung, gaji untuk pegawai negeri.¹⁰⁸

Pajak merupakan salah satu sumber pendapatan negara yang dipergunakan untuk mendukung terwujudnya tujuan negara dengan cara mengefektifkan fungsi pemerintah dalam suatu negara.¹⁰⁹ Tujuan dan fungsi pajak tidak mungkin terlepas dari tujuan dan fungsi negara yang mendasarinya, sehingga pajak yang dipungut dari masyarakat akan dipergunakan untuk kepentingan masyarakat itu sendiri.¹¹⁰ Pajak mempunyai peranan yang sangat penting dalam pelaksanaan fungsi negara/pemerintah, baik dalam fungsi alokasi, distribusi, stabilisasi dan regulasi

¹⁰⁸ Muhammad Djafar Saidi, *Pembaruan Hukum Pajak*, (Depok: Rajagrafindo Persada, 2018), h. 22.

¹⁰⁹ Mustaqiem, *Pajak Daerah...*, h. 46.

¹¹⁰ Bustamar Ayza, *Hukum Pajak Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2017), h. 47.

maupun kombinasi keempatnya.¹¹¹ Terdapat dua fungsi pajak yaitu fungsi budgeter dan fungsi regulerend sebagai berikut:¹¹²

- 1) Fungsi *budgeter* adalah sebagai sumber pemasukan kas negara dengan tujuan dalam rangka membiayai pengeluaran negara dalam hal pengeluaran rutin maupun pembangunan.¹¹³
- 2) Fungsi *regulerend* adalah fungsi yang mengatur sebagai alat untuk mencapai tujuan tertentu dalam bidang keuangan, misal ekonomi, politik, budaya, pertahanan keamanan.¹¹⁴ Diantaranya terkait dengan mengadakan perubahan tarif ataupun memberikan pengecualian berupa keringanan yang ditujukan pada masalah tertentu.¹¹⁵ Fungsi ini dapat juga dikatakan sebagai fungsi tambahan atas fungsi utama karena didalamnya terdapat kaitan dengan pemungutan Pajak Penjualan Barang Mewah oleh pemerintah dalam rangka mengatur konsumsi masyarakat.¹¹⁶

Selain kedua fungsi tersebut, terdapat dua fungsi lainnya yaitu fungsi stabilitas dimana dengan adanya pajak, pemerintah memiliki dana untuk melakukan kebijakan terkait stabilitas harga sehingga inflasi dapat dikendalikan. Hal itu dapat dilakukan antara lain dengan mengatur peredaran uang dalam masyarakat, memungut pajak, menggunakan pajak secara efektif dan efisien, dan fungsi redistribusi pembiayaan dimana pajak yang telah dipungut oleh negara akan digunakan untuk membiayai seluruh kepentingan umum, termasuk juga untuk membiayai pembangunan, sehingga dapat membuka kesempatan kerja yang pada gilirannya akan dapat meningkatkan pendapatan masyarakat.¹¹⁷

Dalam hukum pajak dibedakan menjadi dua, yaitu hukum pajak materiil dan hukum pajak formal.¹¹⁸ Hukum pajak material mengatur ketentuan-ketentuan mengenai siapa-siapa saja yang dikenakan pajak, siapa-siapa yang dikecualikan, apa-apa saja yang dikenakan pajak dan apa-apa saja yang dikecualikan serta berapa

¹¹¹ Haula Rosdiana, Rasin Tarigan, *Perpajakan Teori dan Aplikasi*, (Jakarta: Grafindo Persada, 2005), h. 39.

¹¹² Tony Marsyahru, *Pengantar Perpajakan*, (Jakarta: Grasindo, 2005), h. 2.

¹¹³ Thomas Sumarsan, *Perpajakan Indonesia Edisi Ketiga*, (Jakarta: Indeks, 2013), h. 5.

¹¹⁴ *Ibid.*

¹¹⁵ Mokhammad Najih dan Soimin, *Pengantar Hukum Indonesia*, (Malang: Setara Press, 2012), h. 230.

¹¹⁶ Siti Kurnia Rahayu, *Perpajakan Teori dan Teknis Perhitungan*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010), h. 4.

¹¹⁷ Fidel, *Pajak Penghasilan*, (Jakarta: Carofin Publishing, 2008), h. 3.

¹¹⁸ Widyawati, "*PPH dan BPHTB Terhutang Atas Tanah dan atau Bangunan*", (Tesis pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya, 2010), h. 25.

besarnya pajak yang terutang.¹¹⁹ Sedangkan hukum formal mengatur bagaimana mengimplementasikan hukum pajak material, mengatur mengenai prosedur (tata cara) pemenuhan hak dan kewajiban perpajakan.¹²⁰ Pembagian pajak di antaranya:

“Menurut golongannya: pajak langsung adalah pajak yang bebannya harus ditanggung sendiri oleh wajib pajak yang bersangkutan dan tidak dapat dialihkan kepada pihak lain, misalnya pajak penghasilan; pajak tidak langsung adalah pajak yang bebannya dapat dialihkan atau digeserkan kepada pihak lain sehingga sering disebut juga sebagai pajak tidak langsung, contohnya Pajak pertambahan nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah.”¹²¹

“Berdasarkan wewenang pemungut: pajak pusat/negara adalah pajak yang diatur dalam undang-undang dan hasilnya akan masuk ke Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN), yang wewenang pemungutannya ada pada pemerintah pusat yang pelaksanaannya dilakukan oleh Departemen Keuangan melalui Direktorat Jenderal Pajak; pajak daerah adalah pajak yang wewenang pemungutannya ada pada pemerintah daerah yang pelaksanaannya dilakukan oleh Dinas Pendapatan Daerah.¹²²

Menurut sifatnya, pajak subjektif adalah pajak yang memperhatikan kondisi/keadaan Wajib Pajak, contoh: Pajak Penghasilan; pajak obyektif adalah pajak yang pada awalnya memperhatikan objek yang menyebabkan timbulnya kewajiban membayar, kemudian baru dicari subjeknya baik orang pribadi maupun badan, jadi dengan perkataan lain pajak objektif adalah pengenaan pajak yang hanya memperhatikan objeknya saja.¹²³ Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pajak daerah di Indonesia terbagi menjadi dua, yaitu pajak propinsi dan pajak kabupaten/kota.¹²⁴ Pembagian ini dilakukan sesuai dengan kewenangan pengenaan dan pemungutan masing-masing jenis pajak daerah pada wilayah administrasi propinsi atau kabupaten/kota yang bersangkutan.¹²⁵

“Pajak Propinsi terdiri dari Pajak Kendaraan Bermotor dan Kendaraan di Atas Air, Bea Nama Kendaraan Bermotor dan Kendaraan di Atas Air, Pajak

¹¹⁹ *Ibid.*

¹²⁰ *Ibid.*

¹²¹ Erly Suandy, *Hukum Pajak Edisi 5*, (Jakarta: Salemba Empat, 2011), h. 35-39.

¹²² *Ibid.*

¹²³ *Ibid.*

¹²⁴ Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

¹²⁵ Y. Sri Pudyatmiko, *Pengantar Hukum...*, h. 15.

Bahan Bakar Kendaraan Bermotor, Pajak Pengambilan dan Pemanfaatan Air Bawah Tanah dan Air Permukaan dan Pajak Rokok.”¹²⁶

“Pajak kabupaten/kota terdiri dari Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Hiburan, Pajak Reklame, Pajak Penerangan Jalan, Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan, Pajak Parkir, Pajak Air Tanah, Pajak Sarang Burung Walet, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.”¹²⁷

Dasar hukum pemungutan pajak adalah perubahan ketiga UUD 1945 Pasal 23A.¹²⁸ Lembaga pemerintah yang mengelola perpajakan negara di Indonesia adalah Direktorat Jenderal Pajak (DJP) yang merupakan salah satu Direktorat Jenderal yang ada di bawah naungan Departemen Keuangan Republik Indonesia.¹²⁹ Terdapat beberapa syarat berkaitan dengan pungutan pajak diantaranya harus adil, berdasar undang-undang, ekonomis, efisien, dan sederhana. Pada dasarnya ada empat sistem pemungutan pajak yaitu Official assessment system, *Semi Self* assessment system, Self assessment system, dan Withholding system.¹³¹

Official assessment system adalah suatu pemungutan pajak yang memberi menentukan besarnya pajak yang harus dibayar (pajak yang terutang) oleh seseorang.¹³² Dengan sistem ini masyarakat (Wajib Pajak) bersifat pasif dan menunggu dikeluarkannya suatu ketetapan pajak oleh Fiskus dan besarnya utang pajak seseorang baru diketahui setelah adanya surat ketetapan pajak.¹³³ *Semi Self Assessment System* adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada fiskus dan Wajib Pajak untuk menentukan besarnya pajak seseorang yang terutang.¹³⁴ Dalam sistem ini setiap awal tahun pajak Wajib Pajak menentukan sendiri

¹²⁶ Waluyo, *Perpajakan Indonesia*, (Jakarta: Salemba Empat, 2011), h. 236.

¹²⁷ *Ibid*, h. 237

¹²⁸ Yohanes Aditya, “Sengketa Penerbitan Hak Pakai di Atas Bekas Tanah Partikelir”, *Indonesian Notary*, (2022), h. 2.

¹²⁹ Desintya Nur Amelia, “Pungutan Oleh Otoritas Jasa Keuangan Kepada Notaris Pengganti Pasar Modal Berdasarkan Pojk Nomor 67/Pojk.04/2017”, *Indonesian Notary*, (2020), h. 1.

¹³⁰ Marsica Lestari, “Tanggung Jawab Notaris atas Penggelapan Titipan Uang Pajak”, *Indonesian Notary*, (2020), h. 2.

¹³¹ Wirawan B. Ilyas & Richard Burton, *Hukum Pajak*, (Jakarta: Salemba Empat, 2007), h. 21.

¹³² Rubby Ellryz, “Peran Notaris Dalam Mencegah Wajib Pajak Melakukan Tax Avoidance Melalui Manipulasi Hibah”, *Indonesian Notary*, (2020), h. 1

¹³³ Muhammad Abdoel, “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Setoran Pajak Dalam Pembuatan Akta Otentik Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 158/Pid.Sus/2019/PNCbi”, *Indonesian Notary*, (2021), h. 1.

¹³⁴ Viny Dwivi, “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Penggelapan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 738/Pid.B/2018/PN Smg”, *Indonesian Notary*, (2021), h. 3

besarnya pajak yang terutang untuk tahun berjalan yang merupakan angsuran bagi Wajib Pajak yang harus disetor sendiri, kemudian pada akhir tahun pajak Fiskus menentukan besarnya utang pajak yang sesungguhnya berdasarkan data yang dilaporkan oleh Wajib Pajak.¹³⁵

Self Assessment System adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang penuh kepada Wajib Pajak untuk menghitung, memperhitungkan, menyetorkan, dan melaporkan sendiri besarnya utang pajak.¹³⁶ Dalam sistem ini Wajib Pajak yang aktif sedangkan Fiskus tidak turut campur dalam penentuan besarnya pajak yang terutang seseorang, kecuali Wajib Pajak melanggar ketentuan yang berlaku.¹³⁷ *With holding system* adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang pada pihak ketiga untuk memotong/ memungut besarnya pajak yang terutang, dan pihak ketiga yang telah ditentukan tersebut selanjutnya menyetor dan melaporkannya kepada Fiskus.¹³⁸ Pada sistem ini Fiskus dan Wajib Pajak tidak aktif, Fiskus hanya bertugas mengawasi saja pelaksanaan pemotongan/ pemungutan yang dilakukan oleh pihak ketiga.¹³⁹

2.4.2 Pengenaan Pajak Penghasilan (PPH)

Pada penjelasan Undang-Undang No. 36 Tahun 2008, Pasal 1 Tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan menyebutkan bahwa Pajak Penghasilan terhadap subjek pajak berkenaan dengan penghasilan yang diterima atau diperolehnya dalam tahun pajak yang artinya bahwa subjek pajak tersebut dikenai pajak apabila menerima atau memperoleh penghasilan (dikenal dengan sebutan Wajib Pajak).¹⁴⁰ Yang dimaksud dengan tahun pajak adalah tahun kalender, tetapi dalam Wajib pajak dapat menggunakan tahun buku yang tidak sama dengan tahun kalender, sepanjang tahun buku tersebut meliputi waktu 12 bulan.¹⁴¹

Dalam hal ini, yang menjadi subjek dalam pajak adalah :

¹³⁵ Adeliva, Fathia Asmara, "Pelaksanaan Kewenangan Majelis Pengawas Wilayah Terhadap Notaris Yang Melakukan Penggelapan Uang Pajak Bea Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) (Studi Kasus Putusan Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Dki Jakarta Nomor 03/Pts/Mj.Pwn.Prov.Dki Jakarta/Vi/2015)", Indonesian Notary, (2019), h. 1.

¹³⁶ Wirawan B. Ilyas, Hukum Pajak..., h. 22.

¹³⁷ *Ibid.*

¹³⁸ *Ibid.*, h. 23

¹³⁹ *Ibid.*

¹⁴⁰ Haula Rosdiana, Rasin Tarigan, Perpajakan Teori..., h. 58.

¹⁴¹ *Ibid.*

- a. 1. Orang pribadi;
2. Warisan yang belum terbagi sebagai satu kesatuan menggantikan yang berhak;
- b. Badan (didirikan atau berkedudukan di Indonesia baik berbadan hukum maupun yang tidak berbadan hukum sesuai dengan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang No. 28 Tahun 2007;
- c. Bentuk Usaha Tetap (bentuk usaha yang digunakan oleh orang pribadi yang tidak bertempat tinggal di Indonesia, orang pribadi yang berada di Indonesia tidak lebih dari 183 hari dalam jangka waktu 12 bulan, dan badan yang tidak didirikan dan tidak berkedudukan di Indonesia untuk menjalankan usaha atau melakukan kegiatan di Indonesia).¹⁴²

Sedangkan, Yang tidak termasuk subjek pajak adalah :

- a. Kantor perwakilan negara asing;
- b. Pejabat-pejabat perwakilan diplomatik dan konsulat atau pejabat-pejabat lain dari negara asing dan orang-orang yang diperbantukan kepada mereka yang bekerja pada dan bertempat tinggal bersama-sama mereka dengan syarat bukan Warga Negara Indonesia tidak menerima atau memperoleh penghasilan diluar jabatan atau pekerjaannya tersebut serta negara bersangkutan memberikan perlakuan timbal balik;
- c. Organisasi-organisasi internasional dengan syarat Indonesia menjadi anggota organisasi tersebut dan tidak menjalankan usaha atau kegiatan lain untuk memperoleh penghasilan dari Indonesia selain memberikan pinjaman kepada pemerintah yang dananya berasal dari iuran para anggota;
- d. Pejabat-pejabat perwakilan organisasi internasional sebagaimana dimaksud pada huruf c, dengan syarat bukan warga negara Indonesia dan tidak menjalankan usaha, kegiatan, atau pekerjaan lain untuk memperoleh penghasilan dari Indonesia.”¹⁴³

Dasar Pengenaan Objek pajak adalah penghasilan, yaitu setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh Wajib pajak, baik yang berasal

¹⁴²Undang-undang tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan, UU No. 36 Tahun 2008, LN Nomor 133, Tahun 2008, TLN No. 4893, Pasal 2 ayat (1), (5).

¹⁴³ *Ibid*, Pasal 3 ayat (1)

dari Indonesia, maupun dari luar Indonesia, yang dapat dipakai untuk konsumsi atau untuk menambah kekayaan Wajib pajak yang bersangkutan dengan nama dan dalam bentuk apapun.¹⁴⁴

Dalam pengenaan pajak penghasilan pada penjual yang didasarkan pada Pasal 1 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah No. 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:

“Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan atau perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya, terutang Pajak Penghasilan yang bersifat final. Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a adalah penghasilan yang diterima atau diperoleh pihak yang mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui penjualan, tukar-menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, waris, atau cara lain yang disepakati antara para pihak.”¹⁴⁵

Peraturan yang menjadi turunan dari Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 2016 dalam hal pengenaan pajak penghasilan adalah PMK No.261/PMK/03/2016 tentang Tata Cara dari Penyetoran, Pelaporan, dan Pengecualian atas pengenaan pajak hak atas tanah dan bangunan.¹⁴⁶ Besaran PPh yang dikenakan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah 2,5% (dua koma lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.¹⁴⁷ Nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dalam hal jual beli yang tidak dipengaruhi hubungan istimewa, selain pengalihan hak kepada pemerintah dan pengalihan hak sesuai dengan peraturan lelang, adalah nilai yang sesungguhnya diterima atau diperoleh.¹⁴⁸ Dikecualikan dari kewajiban pembayaran atau pemungutan Pajak Penghasilan, salah satunya adalah orang pribadi yang mempunyai penghasilan

¹⁴⁴ *Ibid*, Pasal 4

¹⁴⁵ 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 Beserta Perubahannya. PP No. 34 tahun 2016. Pasal 1 ayat (1) dan (2).

¹⁴⁶ I Ketut Gede Purnayasa, et.al. “Pengenaan Pajak Penghasilan (PPH) atas Peralihan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan”, *Jurnal Preferensi Hukum*, (2021), h. 523.

¹⁴⁷ Peraturan Pemerintah Tentang Pajak Penghasilan..., Pasal 2 ayat (1)

¹⁴⁸ *Ibid*, Pasal 2 ayat (2)

di bawah Penghasilan Tidak Kena Pajak yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan jumlah bruto pengalihannya kurang dari Rp. 60.000.000 (enam puluh juta) dan bukan merupakan jumlah yang dipecah-pecah.¹⁴⁹ Berdasarkan ketentuan ini maka wajib pajak tersebut tidak dapat dikenakan PPh atas peralihan hak atas tanahnya, beberapa tahap yang memang harus dipenuhi oleh wajib pajak dalam memperoleh haknya tersebut.¹⁵⁰

Penting bagi PPAT untuk menolak apabila dalam permohonan pembuatan Akta Jual Beli, pihak penjual belum memenuhi kewajiban pajak penghasilannya. Pajak penghasilan ada yang bersifat tidak bersifat final dan final, tidak bersifat final sebagaimana Pasal 1 UU No. 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan dikenakan terhadap subjek pajak atas penghasilan yang diterima atau diperolehnya dalam tahun pajak, sedangkan 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.¹⁵¹

<p style="text-align: center;">Rumus Perhitungan PPh Final 2,5% x jumlah bruto pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan</p>
--

Tabel Rumus Perhitungan PPh

2.4.3 Pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan (BPHTB)

Pajak pada prinsipnya merupakan kesepakatan antara masyarakat sebagai subjek hukum (yang diwakili oleh Dewan Perwakilan Rakyat) dengan pemerintah, yang dituangkan dalam suatu Undang-Undang dan kesepakatan ini pun terjadi pada pengenaan dan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai salah satu jenis pajak di Indonesia.¹⁵² Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pertama kali diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun

¹⁴⁹ *Ibid*, Pasal 6 huruf a

¹⁵⁰ *Ibid*, I Ketut Gede Purnayasa, et. al.

¹⁵¹ Fauzi Malik, "Penerapan PPh Final dalam sistem self assessment ditinjau dari Asas Keadilan", *Berita Pajak*, (2004): 1.

¹⁵² Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Sebagai Pajak Daerah berdasarkan Undang-Undang nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah serta Peraturan Daerah tentang BPHTB*, (Medan: Seagung Seto, 2011), h. 21.

1997 yang kemudian diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000.¹⁵³ Di masa lalu terdapat pungutan pajak dengan nama Bea Balik Nama yang diatur dalam Ordonansi Bea Balik Nama Staatsblad 1924 Nomor 291.¹⁵⁴ Salah satu jenis pajak daerah kabupaten/kota adalah pajak BPHTB.¹⁵⁵ Oleh karena itu BPHTB yang awalnya dipungut dan dikelola oleh pemerintah pusat saat ini dipungut dan dikelola sendiri oleh pemerintah kabupaten/kota.¹⁵⁶ Pemungutan BPHTB di Indonesia saat ini didasarkan pada dasar hukum yang jelas dan kuat, sehingga harus dipatuhi oleh masyarakat dan pihak yang terkait diantaranya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Peraturan daerah kabupaten/kota yang mengatur tentang BPHTB, dan Keputusan bupati/walikota yang mengatur Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai aturan pelaksanaan peraturan daerah Tentang pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada kabupaten/kota yang dimaksud.¹⁵⁷

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu pajak objektif atau pajak yang terutang dan harus dibayar oleh pihak yang memperoleh suatu hak atas tanah dan bangunan agar akta risalah lelang, atau surat keputusan pemberian hak dapat dibuat dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang.¹⁵⁸ Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.¹⁵⁹ Perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya atau dimilikinya hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan, kemudian yang dimaksud hak atas tanah dan/atau bangunan adalah hak atas tanah termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan bangunan, dan hak atas tanah adalah hak atas tanah termasuk pengelolaan, beserta

¹⁵³ *Ibid.*

¹⁵⁴ *Ibid.*

¹⁵⁵ *Undang-undang tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah*, UU No. 28 Tahun 2009, LN Nomor 130, Tahun 2009, TLN No. 5049, Pasal 2 ayat (2) huruf k.

¹⁵⁶ I Gusti Agung Putra Wiryawan, et. al. "Pengaturan Tentang Pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Atas Hibah Wasiat", *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan Acta Comitas* (2018): h. 178.

¹⁵⁷ *Ibid.*

¹⁵⁸ Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005), h. 160.

¹⁵⁹ *Undang-undang tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah*, UU No. 28 Tahun 2009, LN Nomor 130, Tahun 2009, TLN No. 5049, Pasal 1 angka 41.

bangunan di atasnya sebagaimana dalam UUPA dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁶⁰

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.¹⁶¹ 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.¹⁶² Undang-Undang BPHTB menentukan beberapa Pejabat yang berwenang dalam pemenuhan ketentuan BPHTB atas suatu perolehan hak atas tanah dan bangunan di antaranya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Lelang dan Pejabat Pertanahan.¹⁶³ Para Pejabat yang 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.¹⁶⁴ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pelaksanaan Undang-undang tentang BPHTB mempunyai tugas pokok dan fungsi membuat serta menandatangani akta peralihan hak atas tanah dan atau bangunan setelah subjek/wajib pajak BPHTB menyerahkan bukti penyetoran biaya pajak ke Kas Negara yang 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.¹⁶⁵

Subjek dan wajib pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.¹⁶⁶ Objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan meliputi:

¹⁶⁰ Penta Widyartati, et. al. "Analisis Perbedaan Perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Sistem Mandiri Dengan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Temanggung", *Dharma Ekonomi*, (April 2022): 98.

¹⁶¹ MARIHOT PAHALA SIAHAAN, *Bea Perolehan...*, h. 59.

¹⁶² *Ibid*, h. 72

¹⁶³ *Ibid*, h. 73

¹⁶⁴ *Ibid*.

¹⁶⁵ *Ibid*. h. 74

¹⁶⁶ Undang-undang tentang Pajak Daerah Dan..., Pasal 86 ayat (1) dan (2)

“Pemindahan hak karena 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 atau hadiah, dan pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak atau di luar pelepasan hak.”¹⁶⁷

Hak atas tanah yang dimaksud berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak milik atas satuan rumah susun dan hak pengelolaan.¹⁶⁸

Adapun objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB di antaranya:

“Perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik, negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum, badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut, orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama, orang pribadi atau Badan karena wakaf; dan orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.”¹⁶⁹

Besaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan paling tinggi sebesar 5% (lima persen) dan ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

“Dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dalam hal jual beli adalah harga transaksi, tukar menukar adalah nilai pasar, hibah adalah nilai pasar, hibah wasiat adalah nilai pasar, waris adalah nilai pasar, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar, peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar, pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar, pemberian hak baru atas

¹⁶⁷ *Ibid*, Pasal 85 ayat (2)

¹⁶⁸ *Ibid*, Pasal 85 ayat (3)

¹⁶⁹ *Ibid*, Pasal 85 ayat (4)

tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar, penggabungan usaha adalah nilai pasar, peleburan usaha adalah nilai pasar, pemekaran usaha adalah nilai pasar, hadiah adalah nilai pasar; dan/atau penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.”¹⁷⁰

Jika NPOP tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP PBB pada tahun terjadinya perolehan, maka dasar pengenaannya adalah NJOP PBB.¹⁷¹ NPOPTKP (Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak) adalah suatu jumlah tertentu dari NPOP yang tidak dikenakan pajak dan besarnya NPOPTKP ditetapkan dengan Perda dengan ketentuan besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.¹⁷² Waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami dan istri, ditetapkan paling rendah Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).¹⁷³ NPOPKP (Nilai Perolehan Objek Kena Pajak) adalah jumlah tertentu dari NPOP yang dikenakan Pajak, diperoleh dengan cara mengurangi NPOP dengan NPOPTKP, dalam hal penghitungan BPHTB, NPOPKP merupakan DPP untuk diterapkan tarif pajak sebesar kurang dari 5%.¹⁷⁴

¹⁷⁰ *Ibid*, Pasal 87 ayat (1) dan (2)

¹⁷¹ *Ibid*, Pasal 87 ayat (3)

¹⁷² *Ibid*, Pasal 87 ayat (4)

¹⁷³ *Ibid*, Pasal 87 ayat (5)

¹⁷⁴ Bustamar Ayza, *Hukum Pajak...*, h. 58