

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Purbalingga

Land and Building Acquisition Tax in the Implementation of Comprehensive Systematic Land Registration in Purbalingga Regency

Denta Chanda Karita¹, Ulima Syahda Baiduri²

¹Faculty of Law, Universitas Muhammadiyah Purwokerto

²Universitas Muhammadiyah Magelang

Corresponding: dentachanda27@gmail.com

Article History

DOI:

[10.65260/sosiora.v2i2.13](https://doi.org/10.65260/sosiora.v2i2.13)

Submitted:

March 23, 2024

Accepted:

June 15, 2024

Published:

August 28, 2024

This work is licensed under a [Creative Commons Attribution 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).



Abstrak

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, yang dilakukan secara serentak dan meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan di dalam suatu wilayah desa atau kelurahan atau yang setingkat dengan itu dengan tujuan penerbitan sertifikat pada bidang tanah sebagai tanda bukti kepemilikan atas suatu bidang tanah. Pelaksanaan PTSL di Kabupaten Purbalingga dalam implementasinya terdapat beberapa kendala seperti belum terlapornya laporan BPHTB sejak tiga tahun terakhir dan ketidaksinkronan kebijakan antara pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Purbalingga dengan pihak Badan Keuangan Daerah Kabupaten Purbalingga khususnya terkait dengan permasalahan BPHTB yang sampai saat ini belum ada penyelesaiannya. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), serta kendala pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) terhadap Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Purbalingga. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, data yang diperoleh dari wawancara, observasi dan studi kepustakaan kemudian diolah secara kualitatif.

Kata Kunci: Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Abstract

Complete Systematic Land Registration (PTSL) is the process of registering land for the first time, which is carried out simultaneously and covers all land registration objects that have not been registered in a village or sub-district or equivalent area with the aim of issuing certificates for land parcels as proof of ownership of a land parcel. The implementation of PTSL in Purbalingga Regency has encountered several obstacles, such as the lack of BPHTB reports for the last three years and the lack of synchronization between the policies of the Purbalingga Regency National Land Agency and the Purbalingga Regency Regional Finance Agency, particularly regarding BPHTB issues, which have yet to be resolved. This study aims to determine the implementation of the Tax on Acquisition of Land and Building Rights (BPHTB) in the Complete Systematic Land Registration (PTSL), as well as the obstacles to the implementation of the Complete Systematic Land Registration (PTSL) on the Tax on Acquisition of Land and Building Rights (BPHTB) in Purbalingga Regency. The research method used is normative juridical, with data obtained from interviews, observations, and literature studies, which are then processed qualitatively.

Keywords: Complete Systematic Land Registration, Tax on Acquisition of Land and Building Rights

I. PENDAHULUAN

Tanah sebagai suatu kebutuhan yang cukup penting bagi manusia membutuhkan suatu kepastian hukum dalam hal kepemilikannya di masyarakat. Oleh karena itu untuk menerbitkan suatu

kepastian hukum dalam hal hak kepemilikan atas tanah maka dibutuhkan suatu pendaftaran tanah di kantor pertanahan tempat dimana tanah itu berada agar pihak yang menguasai tanah tersebut dapat memperoleh sertifikat hak atas tanah untuk menjamin penguasaan dan kepemilikan atas tanah yang ditempatinya tersebut.¹ Kebutuhan masyarakat akan tanah dari hari ke hari terus meningkat, searah dengan lajunya pembangunan di segala bidang yang dilaksanakan oleh Bangsa Indonesia. Dengan demikian fungsi tanahpun mengalami perkembangan sehingga kebutuhan masyarakat akan tanah juga terus mengalami perkembangan yang disesuaikan dengan tingkat kebutuhan yang beranekaragam. Dalam berbagai aspek kehidupan manusia pasti membutuhkan tanah. Begitu pentingnya tanah bagi manusia, dapat dilihat dari kenyataan bahwa manusia tidak mungkin hidup terlepas dari tanah. Berbagai aktivitas, manusia selalu berhubungan dengan tanah dan segala aktivitas tersebut selalu dilakukan di atas tanah. Manusia hidup serta melakukan segala aktivitas diatas tanah, sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah.² Karena begitu berharganya tanah bagi kehidupan manusia maka seringkali tanah menjadi pemicu timbulnya sengketa dalam masyarakat. Orang akan menggunakan berbagai cara untuk dapat memiliki atau menguasai tanah sekalipun itu dilakukan dengan cara melanggar hukum. Penguasaan tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah, yang sering disebut dengan pendudukan tanah secara liar tidak jarang terjadi dalam masyarakat. Hal ini disebabkan di satu sisi luas tanah semakin terbatas, sedangkan kebutuhan masyarakat akan tanah semakin bertambah.³

Pendaftaran tanah memiliki tujuan agar dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.⁴ Beberapa pengaruh positif serta manfaat dari pendaftaran tanah yang dinyatakan oleh Chukwuma C. Nwuba and Siddique R. Nuhu yaitu *Land registration has a positive influence on land rentals by reducing the fear of landholders in losing land to renters. Important benefits of land registration also include enhancing tenure security through ensuring usufruct rights over land and addressing the conflicts that arise from the competition to access irrigable land.*⁵ Pelaksanaan pendaftaran tanah bersifat *recht cadaster* untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tanah berupa Buku Tanah dan Sertipikat Tanah yang terdiri dari Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur.⁶ Pendaftaran tanah dilaksanakan melalui dua cara, yaitu secara sistematis yang meliputi wilayah satu desa atau kelurahan atau sebagiannya yang terutama dilakukan atas prakarsa pemerintah dan secara sporadis, yaitu pendaftaran mengenai bidang-bidang tanah atas permintaan pemegang atau penerima hak yang bersangkutan secara individual atau massal.⁷ Secara sporadis, pendaftaran tanah tidak menunjukkan mengenai peningkatan jumlah bidang tanah yang terdaftar secara signifikan dengan alasan biayanya mahal, sehingga masyarakat tidak begitu antusias untuk mendaftarkan tanahnya. Secara sistematis, ATR/BPN pernah mendapat Proyek Administrasi Pertanahan Indonesia (PAP). PAP telah memberikan pengaruh yang cukup signifikan terhadap percepatan pendaftaran tanah, sehingga proyek ini dilanjutkan melalui *Land Management and Policy Development Program* (LMPDP). Menurut persepsi masyarakat, pendaftaran tanah sistematis lebih terjangkau dari sisi biaya, waktu dan prosedur pensertipikatan dibandingkan sertifikasi secara sporadis, sehingga proyek sejenis layak dilanjutkan di masa-masa mendatang.⁸ Pendaftaran tanah secara sistematis sangat diharapkan bagi pemilik bidang tanah yang belum terdaftar terutama bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah.

Perkembangan pendaftaran tanah di Indonesia faktanya masih banyak tanah-tanah yang belum bersertipikat dan terdaftar. Kondisi seperti ini bila dibiarkan berlangsung terus-menerus tanpa adanya

¹ Khoiruddin, *Problem Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam rangka Percepatan Pensertipikatan Hak atas Tanah di Kabupaten Kepulauan Meranti Provinsi Riau*, (Tesis Dipublikasikan), (Medan: Universitas Sumatera Utara, 2018), hlm. 1.

² Hanida Gayuh Saena, *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Sleman Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017*, (Skripsi dipublikasikan), (Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia, 2018), hlm. 1.

³ *Ibid.*, hlm. 2

⁴ Mira Novana Ardani, 2019, "Tantangan Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam Rangka Mewujudkan Pemberian Kepastian Hukum", *Jurnal Gema Keadilan*, Vol. 6, No. 7, hlm. 270.

⁵ Chukwuma C. Nwuba, and Siddiq R. Nuhu, 2018, "Challenges to Land Registration in Kaduna State, Nigeria", *Journal of African Real Estate Research*, Vol. 3, No. 1. hlm. 147.

⁶ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaranannya*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2014), hlm. 112.

⁷ Septina Marryanti, dan Yudha Purbawa, 2018, "Optimalisasi Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Keberhasilan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap", *Bhumi: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Vol. 4, No. 2, hlm. 191.

⁸ *Ibid.*

upaya dari pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk melaksanakan program sosialisasi akan arti pentingnya pendaftaran tanah untuk menimbulkan pengkonkritan dalam hal kepastian hukum terhadap hak kepemilikan atas tanah di masyarakat, maka akan timbul permasalahan yang lebih kompleks lagi terhadap tertib administrasi hak kepemilikan atas tanah-tanah yang dikuasai oleh masyarakat tersebut, bahkan akan dapat menimbulkan perseteruan/sengketa diantara sesama anggota masyarakat dalam penguasaan fisik atas tanah yang ada di tengah-tengah masyarakat.⁹ Hal ini mendorong pemerintah untuk bekerja keras memastikan bahwa seluruh tanah di Indonesia bersertipikat dan terdaftar, dan semua tanah di Indonesia akan disertifikasi setidaknya hingga tahun 2025.

Dalam rangka mewujudkan target pensertipikatan seluruh tanah di Indonesia pada tahun 2025, pemerintah telah menerbitkan Peraturan Menteri ATR/BPN melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut ATR/BPN) perihal Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) pada 6 Juni 2018. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang kemudian disingkat menjadi PTSL merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak, meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar maupun yang telah terdaftar, dalam suatu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu.¹⁰ Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam rangka percepatan pensertipikatan hak atas tanah dilaksanakan di seluruh wilayah Indonesia. Hal ini cukup penting dilakukan untuk dapat memberikan kepastian hukum bagi masyarakat yang menguasai bidang tanahnya, sehingga penguasaan bidang tanah oleh masyarakat di wilayah Indonesia memiliki dasar hukum yang jelas dan dapat terciptanya tertib hukum hak kepemilikan atas tanah oleh masyarakat di masing-masing wilayah.

Meskipun berbagai regulasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) telah diterbitkan dan kerjasama atau koodinasi antar instansi telah dibangun serta berbagai kemudahan/terobosan telah dibuat, namun dalam tataran implementasi masih terdapat hambatan dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang berorientasi target kuantitas yang memungkinkan mengabaikan kualitas. Hambatan ini di antaranya adalah Biaya Pajak atas Tanah (PPh dan BPHTB), sumber daya manusia, sarana dan prasarana, tanah absentee, tanah kelebihan maksimum, tanah terlantar, masalah pengumuman data fisik dan data yuridis serta penerapan asas kontradiktur delimitasi. Dari hambatan-hambatan ini dapat dideskripsikan dan memberikan solusi terhadap pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).¹¹ Selain itu, permasalahan PPh dan BPHTB terutang dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang diatur dalam Pasal 33 Peraturan Menteri ATR/Ka BPN No. 6 Tahun 2018, yang memberikan ruang kemudahan dalam pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), bagi yang tidak atau belum mampu membayar PPh dan BPHTB dengan membuat surat pernyataan PPh dan BPHTB terutang. Namun ketentuan 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 hanya 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.¹²

Kabupaten Purbalingga menerapkan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dari awal diberlakukannya pada 2018 sampai saat ini, dan dilaksanakan sesuai aturan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang menargetkan bahwa pada tahun 2025 seluruh tanah yang ada di Indonesia telah disertifikasi. Seperti halnya peraturan yang ada, proses penyertipikatan di Kabupaten Purbalingga diberi kemudahan hanya dilaksanakan melalui satu atap,

⁹ Widhi Handoko, *Kebijakan Hukum Pertanahan sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, (Yogyakarta: Thafa Media, 2014), hlm. 235.

¹⁰ Istiqamah, 2018, "Tinjauan Hukum Legalisasi Aset Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Kepemilikan Tanah", *Jurnal Jurisprudentie*, Vol. 5, No. 1, hlm. 229.

¹¹ Dian Aries Mujiburohman, 2018, "Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)", *Jurnal Bhumi*, Vol. 4, No. 1, hlm. 90.

¹² *Ibid.*, hlm. 91.

yaitu di Kantor ATR/BPN Purbalingga. Walaupun dalam pelaksanaannya sesuai dengan aturan yang sedemikian rupa, tetapi menurut Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor ATR/BPN Purbalingga menyatakan bahwa dalam implementasi Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Purbalingga terdapat beberapa hambatan atau kendala, seperti halnya sumber daya manusia serta sarana dan prasarana.¹³ Hal yang paling menarik untuk diteliti dari pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Purbalingga adalah diberlakukannya kebijakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dianggap nihil, dan belum terlapornya data Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang wajib disampaikan oleh Kepala Kantor Pertanahan Purbalingga kepada Bupati atau Walikota setempat dari awal dilaksanakannya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sampai saat ini. Oleh karenanya, data laporan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tersebut sama sekali belum pernah masuk ke Badan Keuangan Daerah (BAKEUDA) yang mempunyai tugas dan tanggung jawab di bidang pemungutan, penghimpunan serta pengelolaan penerimaan pajak daerah, termasuk Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Walaupun Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dianggap nihil bukan terutang, seharusnya data laporan mengenai (BPHTB) tetap dilaporkan ke Bupati atau Walikota setempat dan data laporan tersebut harus pula sampai ke Badan Keuangan Daerah (BAKEUDA) yang berwenang atas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Dari hal ini terpampang jelas bahwa ketidaksinkronan antar instansi tersebut menimbulkan berbagai pertanyaan.

Berdasarkan penjelasan di atas, maka penulis tertarik untuk mengangkat penelitian dengan judul **"BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KABUPATEN PURBALINGGA"**

I. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pelaksanaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Purbalingga?
2. Apa kendala pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap terhadap Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di kabupaten Purbalingga?

II. METODE PENELITIAN

Metode penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif. Metode yuridis normatif dilakukan melalui studi pustaka yang menelaah terutama data sekunder yang berupa Peraturan Perundang-undangan, hasil penelitian, hasil pengkajian, dan referensi lainnya. Metode yuridis normatif dapat dilengkapi dengan wawancara.¹⁴ Penelitian ini bersifat deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang digunakan untuk menggambarkan situasi, subjek, perilaku, atau fenomena.¹⁵ Penelitian ini menggunakan spesifikasi penelitian deskriptif analitis karena akan menggambarkan suatu kenyataan dan fakta-fakta yang berkaitan dengan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap terhadap Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Metode pengumpulan data pada penelitian ini dilakukan melalui penelitian kepustakaan (*library research*). Metode analisis yang digunakan yaitu kualitatif yang merupakan suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, karena tidak menggunakan rumus-rumus dan angka-angka dengan menggunakan metode berfikir deduktif.

¹³ Wawancara dengan Bapak Probo Ngadmanto, selaku Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor ATR/BPN Kabupaten Purbalingga, pada tanggal 06 Juli 2021.

¹⁴ Salim HS, *Penerapan Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2013), hlm. 26.

¹⁵ Badriyah Khaleed, *Legislative Drafting Teori dan Praktik Penyusunan Peraturan Perundang-undangan*, (Yogyakarta: Medpress Digital, 2014), hlm. 41.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Pelaksanaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Purbalingga.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat, dan juga termasuk pemetaan seluruh obyek pendaftaran tanah yang sudah didaftar dalam rangka menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanahnya.¹⁶ Seluruh tanah yang ada di Indonesia akan disertifikasi setidaknya hingga tahun 2025. Hal tersebut dikarenakan di Indonesia sendiri masih terdapat banyak tanah yang belum bersertipikat sehingga dengan ditentukan waktu yang lebih singkat tersebut diharapkan pelaksanaan pendaftaran tanah dapat diselesaikan dengan cepat dan dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum yang lebih cepat pula.¹⁷

Untuk menjamin kepastian hukum, perlindungan hukum, serta mengurangi sengketa dari program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), Kementerian ATR/BPN menyempurnakan berbagai perangkat peraturan/dasar hukum tertulis yang lengkap dan jelas, sumber daya manusia ditingkatkan, sarana dan prasarana diperbanyak kualitas dan kuantitasnya, segi pembiayaan diperluas, dan adanya koordinasi antar lembaga di luar BPN. Secara normatif telah diatur dalam peraturan perundang-undangan sebagai sarana memberi kemudahan dan percepatan dalam pendaftaran tanah seluruh Indonesia. Perangkat hukum yang tertulis, lengkap, dan jelas dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) telah tertuang dalam beragam regulasi, petunjuk teknis, surat edaran sebagai sarana kemudahan dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).¹⁸

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) diatur didalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018. Dalam Pasal 33 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) memberikan ruang kemudahan dalam pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yaitu bagi yang tidak atau belum mampu membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan/atau masih adanya tunggakan pembayaran PPh oleh pihak lain atas tanah yang bersangkutan maka tetap dapat diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah. Kemudian Pasal 33 juga menjelaskan bahwa 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.

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) maupun Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dijelaskan yang menjadi obyek pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.¹⁹ Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebelum diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 merupakan pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat. Dengan adanya era otonomi daerah dan sejak diundangkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 maka telah terjadi pembaruan di bidang pajak daerah. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menjadi pajak daerah yang dipungut oleh pemerintah daerah kabupaten/kota.²⁰ Maka dari itu, yang berhak memungut dan

¹⁶ Zulfikar, *Analisis Yuridis Terhadap Munculnya Penyimpangan Hukum Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)*, (Tesis dipublikasikan), (Medan: Universitas Sumatera Utara, 2019), hlm. 40.

¹⁷ Isdiyana Kusuma Ayu dan Benny Krestian Heriawanto, 2019, "Perbandingan Pelaksanaan Program Nasional Agraria dan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Batu", *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 3, No. 2, hlm. 9.

¹⁸ Dian Aries Mujiburohman, *Op.Cit.*, hlm. 91.

¹⁹ Marlon Gustia, 2016, "Penerapan Hukum Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)", *Jurnal IUS*, Vol. IV, No. 1, hlm. 96.

²⁰ Gabriel Januari, *Pelaksanaan Sertifikasi Hak atas Tanah dikaitkan dengan Penerapan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 Tentang BPHTB di Kota Medan*, (Tesis dipublikasikan), (Medan: Universitas Sumatera Utara, 2019), hlm. 75.

mengurus Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terutang dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) masa kini adalah pemerintah daerah kabupaten/kota.

Informasi yang diperoleh dari Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor ATR/BPN Kabupaten Purbalingga menyatakan bahwa dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Purbalingga dan hampir seluruh wilayah yang ada di Jawa Tengah mendapatkan perintah dari Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah untuk menihilkan BPHTB. Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor ATR/BPN Kabupaten Purbalingga menjelaskan bahwa dalam proses verifikasi sistem Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di BPN ada 3 (tiga) pilihan untuk Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), yang pertama lunas, kedua nihil, dan ketiga terutang.²¹

Apabila merujuk pada Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), ketiga pilihan untuk Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam sistem verifikasi ATR/BPN dalam pasal demi pasal tidak ada peraturannya sama sekali. Bahkan dalam Pasal 33 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) justru menyatakan bagi yang tidak atau belum mampu membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tetap dapat memperoleh sertifikat tanah tetapi dengan catatan bahwa yang bersangkutan harus membuat surat pernyataan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terutang. Jika kita berpedoman dengan Pasal 33 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), maka Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tiap peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) tetap dinyatakan terutang sesuai dengan aturan yang ada. Dengan adanya fakta yang sedemikian rupa justru menimbulkan ketidaksinkronan antara peraturan yang ada pada Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan kebijakan dari Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah yang mempunyai kebijakan tersendiri dengan memerintahkan kepada Kantor ATR/BPN untuk menihilkan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang belum ada aturannya sama sekali.

2. Kendala Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) terhadap Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Purbalingga

Salah satu usaha untuk mewujudkan kemandirian suatu bangsa atau negara dalam pembiayaan pembangunan yaitu dengan cara menggali sumber dana yang berasal dari dalam negeri berupa pajak yang digunakan untuk pembiayaan pembangunan yang berguna bagi kepentingan bersama. Tanpa pemungutan pajak sudah dapat dipastikan bahwa keuangan negara akan lumpuh terutama bagi negara yang sedang berkembang seperti Indonesia, karena pajak merupakan sumber pendapatan terbesar bagi negara.²²

Proses pendaftaran tanah tidaklah murni keseluruhan kewenangan Badan Pertanahan Nasional (BPN), karena adanya keterkaitan dengan instansi lain seperti Kementerian Keuangan dalam hal Pajak Penghasilan (PPh) dan Pemerintah Daerah dalam hal Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).²³ Sektor pajak daerah merupakan salah satu sumber penerimaan daerah yang terpenting untuk membantu kelancaran jalannya roda pemerintahan dan pembangunan daerah, dengan tujuan untuk meningkatkan kesejahteraan seluruh masyarakat. Penerimaan pajak daerah dalam menggali potensi Pendapatan Asli Daerah (PAD), ada beberapa jenis pajak diantaranya pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), pajak hotel, pajak reklame, pajak penerangan jalan, pajak bahan galian C, pajak pemanfaatan air bawah tanah, dan pajak restoran. Pemberian kewenangan kepada daerah untuk memungut pajak telah mengakibatkan pemungutan berbagai pajak yang berkaitan dengan berbagai aspek kehidupan masyarakat. Pemungutan ini harus dipahami oleh masyarakat

²¹ Wawancara dengan Pak Probo Ngadmanto, selaku Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor ATR/BPN Kabupaten Purbalingga, pada tanggal 06 Juli 2021.

²² Chairumi, 2014, "Tinjauan Yuridis Terhadap Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kota Tanjung Balai." *Premise Law Journal*, Vol. 4, hlm. 5.

²³ Zulfikar, *Op. Cit.*, hlm. 47.

sebagai sumber penerimaan yang dibutuhkan oleh daerah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat di daerah.²⁴

Agar dapat dipungut secara efektif, pemahaman masyarakat, petugas pajak, dan setiap pihak yang terkait dengan pemungutannya harus sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam undang-undang serta peraturan daerah yang mengatur tentang pajak dan redistribusi daerah. Hal ini mestinya dilakukan sosialisasi kepada masyarakat umum, sehingga mereka mau dengan sadar membayarnya, tetapi di sisi lain juga menghendaki adanya kepastian bahwa pemungutan dilakukan sesuai dengan ketentuan yang sebenarnya. Diantara berbagai jenis penerimaan daerah yang menjadi sumber daya sepenuhnya dapat dikelola oleh daerah adalah dari Pendapatan Asli Daerah (PAD), oleh karena itu upaya peningkatan penerimaan dari Pendapatan Asli Daerah perlu mendapat perhatian yang serius dari Pemerintah, dengan maksud agar daerah tidak terlalu mengandalkan/menggantungkan harapan pada Pemerintah tingkat atas tetapi harus mampu mandiri sesuai cita-cita otonomi yang nyata dan bertanggungjawab.²⁵

Berdasarkan informasi dari Kepala Sub Bidang Pendataan dan Penilaian Kantor Badan Keuangan Daerah Kabupaten Purbalingga²⁶ yang mengatakan bahwa perintah dari Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah yang menyarankan nihil perihal Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) itu kurang relevan dengan peraturan mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam hal Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang tertuang di Pasal 33 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018. Karena dalam pasal tersebut tertulis apabila peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) tidak atau belum mampu membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), maka yang bersangkutan harus membuat surat pernyataan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terutang. Kemudian beliau menyampaikan bahwa sebenarnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) itu bukan kewenangan dari Kantor Pertanahan, tetapi merupakan sebuah kewenangan dari Pemerintah Daerah masing-masing wilayah, apakah Pemerintah Daerah akan memilih untuk membebaskan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan kriteria tertentu, ataupun pilihan lainnya tergantung dari Pemerintah Daerah itu sendiri.

Adapun hal yang amat sangat disayangkan, bahwa Pemerintah Daerah Kabupaten Purbalingga belum mempunyai sebuah kebijakan perihal Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Adanya Peraturan Bupati Purbalingga Nomor 11 Tahun 2018 tentang Pembiayaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Yang Dibebankan Kepada Masyarakat belum cukup mampu untuk menangani kendala yang ada karena belum tertulisnya pasal yang mengatur untuk memberikan solusi secara nyata. Terhitung sejak tahun 2020, Kantor Badan Keuangan Daerah yang selama ini berwenang untuk mengurus dan mendata Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sudah memberikan *option*, bahkan telah menyusun draf Peraturan Bupati kepada Pemerintah Daerah untuk membuat payung hukum terkait Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang sepenuhnya adalah kewenangan dari Badan Keuangan Daerah Kabupaten Purbalingga. Namun, sampai saat ini belum mendapatkan kepastian karena beliau mengatakan peraturan tersebut berlaku surut, dan seolah-olah Surat Keputusan sudah terbit dari tahun sebelumnya serta belum ada pula kesepakatan dari pejabat-pejabat Pemerintah Daerah.²⁷

Selain itu, Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan mengakui pula bahwa Kepala Kantor ATR/BPN Kabupaten Purbalingga sejak awal diberlakukannya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) belum pernah melaporkan daftar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) kepada Badan Keuangan Daerah Kabupaten Purbalingga yang bertugas untuk membantu dan mendukung kelancaran tugas Bupati/Walikota dalam melaksanakan sebagian urusan Pemerintahan

²⁴ Pintgel Lovisa, Analisis Pelaksanaan Penagihan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan, (Skripsi dipublikasikan), (Medan: Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, 2018), hlm. 7.

²⁵ *Ibid.*, hlm. 8.

²⁶ Wawancara dengan Bapak Eva Yulianto, selaku Kepala Sub Bidang Pendataan dan Penilaian Kantor Badan Keuangan Daerah Kabupaten Purbalingga, pada tanggal 07 Juli 2021.

²⁷ *Ibid.*

yang menjadi kewenangan Pemerintah Daerah untuk menyusun dan melaksanakan kebijakan daerah yang bersifat spesifik khususnya dibidang administrasi keuangan daerah, salah satunya termasuk Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang menjadi sumber penerimaan daerah.²⁸

Apabila merujuk pada Pasal 33 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018, melaporkan daftar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) kepada Pemerintah Daerah setempat adalah sebuah persyaratan dan kewajiban bagi setiap Kepala Kantor Pertanahan terlepas dari nihil atau tidaknya. Oleh karenanya, Badan Keuangan Daerah yang tidak memperoleh laporan perihal Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari awal diberlakukannya Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sampai saat ini merasa terhambat karena tidak bisa merekap dan menghitung besaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dinihilkan maupun tidak dinihilkan. Hal tersebut dapat berpotensi memberikan dampak atas berkurangnya anggaran penerimaan daerah khususnya dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) itu sendiri di Kabupaten Purbalingga. Walaupun sebagian besar nilai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang berasal dari Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) kecil, namun tetap saja apabila ditotalkan untuk keseluruhan dari biaya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) bisa mencapai angka yang besar karena jumlah peserta yang mengikuti program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) bukan hanya ratusan tetapi bahkan sampai puluhan ribu peserta per-tahun terhitung sejak 2018 sampai 2025 mendatang.

IV. PENUTUP

Pelaksanaan program **Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)** di Kabupaten Purbalingga masih menghadapi sejumlah hambatan yang berimplikasi terhadap efektivitas dan transparansi pelaksanaannya. Permasalahan utama terletak pada keterbatasan sumber daya manusia, sarana dan prasarana, serta ketidaksinkronan antara regulasi nasional mengenai PTSL dengan kebijakan Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah, khususnya terkait Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Ketidakharmonisan kebijakan ini menimbulkan ketidakpastian hukum dan kendala administratif, terlebih karena Pemerintah Daerah Kabupaten Purbalingga belum memiliki kebijakan khusus mengenai pengaturan BPHTB dalam pelaksanaan PTSL. Selain itu, Kepala Kantor ATR/BPN Kabupaten Purbalingga belum secara rutin melaporkan daftar BPHTB kepada Badan Keuangan Daerah sebagaimana menjadi kewajiban hukum. Akibatnya, pemerintah daerah kesulitan merekap dan menghitung potensi penerimaan daerah dari BPHTB, sehingga berpotensi menurunkan kontribusi terhadap pendapatan asli daerah. Oleh karena itu, diperlukan penyesuaian kebijakan, peningkatan koordinasi, dan optimalisasi komunikasi antarinstansi agar pelaksanaan PTSL dapat berjalan efektif, tertib, dan sesuai asas kepastian hukum.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Handoko, Widhi, *Kebijakan Hukum Pertanahan sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, Yogyakarta: Thafa Media, 2014.
- HS, Salim, *Penerapan Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2013
- Khaleed, Badriyah, *Legislative Drafting Teori dan Praktik Penyusunan Peraturan Perundang-Undangan*, Yogyakarta: Medpress Digital, 2014.
- Undang-Undang Dasar Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

²⁸ Wawancara dengan Bapak Probo Ngadmanto, selaku Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kantor ATR/BPN Kabupaten Purbalingga, pada tanggal 06 Juli 2021.

- Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- Peraturan Bupati Purbalingga Nomor 11 Tahun 2018 tentang Pembiayaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Yang Dibebankan Kepada Masyarakat.
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Chairumi, "Tinjauan Yuridis Terhadap Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kota Tanjung Balai." *Premise Law Journal*, Vol. 4, (2014)
- Dian Aries Mujiburohman, "Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)", *Jurnal Bhumi*, Vol. 4, No. 1 (2018)
- Isdiyana Kusuma Ayu dan Benny Krestian Heriawanto, "Perbandingan Pelaksanaan Program Nasional Agraria dan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Batu", *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 3 No. 2 (2019)
- Istiqamah, "Tinjauan Hukum Legalisasi Aset Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Kepemilikan Tanah", *Jurnal Jurisprudentie*, Vol. 5, No. 1 (2018)
- Lutfil Ansori, "Diskresi dan Pertanggungjawaban Pemerintah dalam Penyelenggaraan Pemerintahan", *Jurnal Yuridis*, Vol. 2 No. 1 (2015)
- Marlon Gustia, "Penerapan Hukum Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)", *Jurnal IUS*, Vol. IV, No. 1 (2016)
- Mira Novana Ardani, "Tantangan Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam Rangka Mewujudkan Pemberian Kepastian Hukum", *Jurnal Gema Keadilan*, Vo. 6, No. 7 (2019)
- Nwuba, C. C., & Nuhu, S. R. Challenges to Land Registration in Kaduna State, Nigeria. *Journal of African Real Estate Research*, Vol. 3, No. 1 (2018)
- Septina Marryanti, dan Yudha Purbawa, Optimalisasi faktor-faktor yang mempengaruhi keberhasilan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap', *Bhumi: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Vol. 4, No. 2, (2018)
- Yuslih Ihza, Mudiwati Rahmatunnisa, Budi Mulyana, "Analisis Implementasi Kebijakan Pembebasan Pajak BPHTB bagi peserta PTSL di Kabupaten Belitung Timur". *Jurnal Academia Praja*, Vol. 4, No. 1 (2021)
- Zulfikar, "Analisis Yuridis Terhadap Munculnya Penyimpangan Hukum Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)", (Tesis dipublikasikan), Medan: Universitas Sumatera Utara (2019)
- Pintgel Lovisa, "Analisis Pelaksanaan Penagihan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan", (Skripsi dipublikasikan), Medan: Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (2018)
- Khoiruddin, "Problem Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam rangka Percepatan Pensertipikatan Hak atas Tanah di Kabupaten Kepulauan Meranti Provinsi Riau", (Tesis Dipublikasikan), Medan: Universitas Sumatera Utara (2018)
- Gabriel Januari, "Pelaksanaan Sertifikasi Hak atas Tanah dikaitkan dengan Penerapan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 Tentang BPHTB di Kota Medan", (Tesis dipublikasikan). Medan: Universitas Sumatera Utara (2019)

Hanida Gayuh Saena, "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kabupaten Sleman berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2017", (Skripsi Dipublikasian), Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia (2018)

Dinas Pekerjaan Umum Sumber Daya Air dan Penataan Ruang Provinsi Jawa Tengah, dikutip dari laman: <http://pusdataru.jatengprov.go.id/>, diakses pada 09 Juli 2021.