

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

1. Pengertian dan Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah

a. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik sebagai bukti sah dalam perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Pengertian PPAT ini diatur dalam Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP 37/1998), yang menyatakan: “Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.”

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah diakui sejak diberlakukannya Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah (selanjutnya disebut PP 10/1961), yang menetapkan kerangka regulasi untuk pendaftaran tanah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, yang umum dikenal sebagai Undang-Undang Pokok Agraria. Peraturan ini menetapkan PPAT sebagai entitas resmi yang berwenang untuk melaksanakan akta pengalihan hak atas tanah, memberikan hak baru,

membebani hak atas tanah, dan melaksanakan akta lainnya sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.²² Selain itu, PPAT membantu kepala kantor pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan menyusun akta yang menjadi dasar untuk mengubah data pendaftaran tanah.²³

b. Dasar hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah

Dasar hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang kemudian diperbarui melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Ketentuan tersebut diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009, yang merupakan perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Peraturan ini memberikan pedoman teknis bagi pelaksanaan tugas dan wewenang PPAT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disahkan pada 5 Maret 1998, dengan tujuan untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

²² Christiana Sri Murni, "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak Atas Tanah", *Jurnal Kajian Pembaruan Hukum*, Volume 1 Nomor 1, 2021.

²³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta: Djambatan, 2006), hlm. 690.

tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dalam pelaksanaannya, pemerintah diberi kewenangan untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di Indonesia. Sebagai bagian dari kerangka pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian diubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang menetapkan bahwa PPAT bertugas membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah.

Perubahan terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 yang berkaitan dengan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mulai berlaku pada tanggal 22 Juni 2016. Perubahan ini bertujuan untuk memperkuat peran PPAT serta meningkatkan kualitas pelayanan kepada masyarakat dalam hal pendaftaran tanah. Dengan demikian, revisi terhadap sejumlah ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dianggap penting untuk dilakukan guna menyesuaikan pengaturan mengenai tugas dan fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah. Perubahan ini dilakukan karena perundang-undangan tersebut dianggap sudah tidak sesuai dengan perkembangan zaman demi kemajuan kehidupan berbangsa dan bernegara.²⁴

²⁴ Oktaviantin Intansari dan Edith Ratna, "Keotentikan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Elektronik" *Notarius*, Volume 16, Nomor 2, 2023.

2. Macam-Macam Pejabat Pembuat Akta Tanah

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, terdapat empat jenis Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dibedakan sebagai berikut :

a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk menyusun akta otentik terkait perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

b. PPAT Sementara

Pejabat Pemerintah yang secara fungsional ditunjuk berdasarkan kedudukannya untuk melaksanakan tugas sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dengan kewenangan menyusun akta PPAT di wilayah yang belum tersedia PPAT dalam jumlah yang mencukupi.²⁵

c. PPAT Khusus

Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk berdasarkan jabatannya untuk melaksanakan fungsi sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan kewenangan membuat akta PPAT khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintahan tertentu.²⁶

d. PPAT Pengganti

²⁵ NurhAyati dan Linus Erren, "Kajian Hukum Terhadap Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.," *Yuriska : Jurnal Ilmiah Hukum* Volume 5 Nomor 1, 2017.

²⁶ Shirley Zerlinda Anggraeni dan Marwanto, "Kewenangan Dan Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik," *Acta Comitatus*, Volume 5 Nomor 2, 2020.

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memiliki kewenangan untuk menetapkan pemberhentian sementara atau memberikan persetujuan cuti dalam keputusan terkait hal tersebut, serta diambil sumpahnya oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat, dengan syarat telah menyelesaikan pendidikan strata satu jurusan hukum dan memiliki pengalaman sebagai pegawai di kantor PPAT terkait selama minimal dua tahun.²⁷

3. Syarat – syarat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah

Berdasarkan Pasal 5 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 yang mengubah Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, dinyatakan bahwa pengangkatan dan pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dilakukan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Adapun persyaratan untuk diangkat menjadi PPAT diatur secara rinci dalam Pasal 6, yaitu :

- a) Berkemasyarakatanegaraan Indonesia;
- b) Berusia sekurang-kurangnya 22 (duapuluh dua) tahun;
- c) Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat;
- d) Tidak pernah dijatuhi pidana penjara karena berdasarkan keputusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena

²⁷ Dinne Diaren Dizan, Iwan Permadi, dan Hariyanto Susilo, “Tanggungjawab PPAT Pengganti Terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Berobjek Izin Membuka Tanah Negara,” *Jurnal Cakrawala Hukum*, Volume 12 Nomor 3, 2021.

melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih;

- e) Sehat jasmani dan rohani;
- f) Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agrarian/pertanahan;
- g) Lulus ujian yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agrarian/pertanahan dan;
- h) Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu) tahun, setelah lulus pendidikan kenotariatan.

4. Tugas, Kewenangan dan Hak Pejabat Pembuat Akta Tanah

a. Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah

Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998, yang mencakup pelaksanaan sebagian kegiatan pendaftaran tanah termasuk menyusun akta tanah sebagai bukti pelaksanaan tindakan hukum tertentu yang terkait dengan hak atas tanah atau hak kepemilikan atas rumah susun, Akta tanah ini berfungsi sebagai dasar untuk pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang timbul dari perbuatan hukum. Perbuatan hukum yang dimaksud adalah:

- a) Jual-beli;
- b) Tukar-menukar;
- c) Hibah;
- d) Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e) Pembagian hak bersama;
- f) Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik;
- g) Pemberian hak tanggungan;
- h) Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan

Dalam rangka menjalankan tanggung jawab atas tugasnya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki wewenang untuk membuat akta otentik yang berkaitan dengan berbagai aspek hukum mengenai hak atas tanah serta hak milik atas satuan rumah susun yang berada dalam wilayah kewenangannya. Dalam pelaksanaan tugas tersebut, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT memegang peranan penting. PPAT dipandang memiliki kompetensi yang memadai dalam memahami peraturan mengenai pendaftaran hak atas tanah beserta ketentuan pelaksanaannya.²⁸

b. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pembuatan akta otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terbatas pada hal-hal yang berkaitan dengan objek tidak bergerak, khususnya yang menyangkut Hak Atas Tanah serta Hak Kepemilikan

²⁸ Yanly Gandawidjaja, *Peran Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara Dalam Proses Pendaftaran Tanah*, (Bandung: Universitas Katolik Parahyangan, 2002), hlm.5.

yang terkait dengan satuan rumah susun. Lingkup yurisdiksi PPAT untuk menghasilkan akta yang sah dibatasi oleh batasan wilayah kerja PPAT. PPAT secara signifikan juga berkontribusi dalam meningkatkan penerimaan pajak negara dengan memverifikasi pembayaran pajak penghasilan (PPh) yang berasal dari pengalihan hak atas tanah dan bangunan serta bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) sebelum pelaksanaan akta.

c. Hak dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pasal 36 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki sejumlah hak sebagaimana ditetapkan dalam ketentuan tersebut, yaitu :

- a) Cuti;
- b) Memperoleh uang jasa (honorium) dari pembuatan akta dimana uang jasa (honorium) saksi tidak lebih dari 1% (persen) dari harga yang tercantum di dalam akta;
- c) Memperoleh informasi serta perkembangan peraturan perundang-undangan;
- d) Memperoleh kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri sebelum ditetapkannya keputusan pemberhentian sebagai PPAT;

- e) Memperoleh kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri sebelum ditetapkannya keputusan pemberhentian sebagai PPAT.

PPAT yang baru diangkat atau diangkat kembali harus menjabat dalam posisi mereka selama minimal tiga tahun dengan otorisasi untuk memperoleh hak cuti tahunan dan cuti untuk alasan penting. Permohonan cuti harus diajukan secara tertulis oleh PPAT yang bersangkutan kepada otoritas yang ditunjuk yang bertanggung jawab untuk memberikan cuti. Pasal 30 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menetapkan bahwa pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dilarang tidak hadir dari kantor mereka selama lebih dari enam hari kerja berturut-turut, kecuali selama periode cuti yang disetujui. Cuti merupakan salah satu aktivitas untuk meninggalkan pekerjaan dalam jangka waktu tertentu untuk kegiatan pribadi.²⁹

Untuk mendapatkan hak cuti yang dimaksud, PPAT dapat mengajukan permohonan tertulis kepada pejabat yang berwenang yaitu:

- a) Kepala kantor pertanahan kabupaten/kotamadya setempat untuk permohonan cuti kurang dari 3 (tiga) bulan;

²⁹ Yuliadi Idrus, M. Julkarnain, dan Rodianto, "Prototype User Interface Cuti Pegawai Pada Dinas Tenaga Kerja Dan Transmigrasi Sumbawa Berbasis Local Are Network (Lan)", *Jurnal Informatika Teknologi Dan Sains*, Volume 3 Nomor 2, 2021.

- b) Kepala kantor wilayah badan pertanahan nasional provinsi untuk permohonan cuti lebih dari 3 (tiga) bulan tetapi kurang dari 6 (enam) bulan;
- c) Menteri untuk permohonan cuti lebih dari 6 (enam) bulan.

Pengajuan permohonan cuti harus memuat informasi mengenai jangka waktu cuti, tanggal mulai dan berakhirnya cuti, alasan pengambilan cuti, riwayat cuti selama tiga tahun terakhir, serta alamat tempat tinggal selama menjalani cuti. Apabila PPAT mengajukan cuti, permohonannya dapat disertai dengan usulan penunjukan PPAT pengganti, kecuali apabila sudah ada PPAT lain yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan di wilayah kerja yang bersangkutan. Sebagaimana tercantum dalam Pasal 31 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 yang mengubah Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, disebutkan bahwa usulan penunjukan PPAT pengganti harus memenuhi sejumlah ketentuan, yaitu :

- a) Telah lulus program pendidikan kenotariatan dan telah menjadi pegawai kantor PPAT paling sedikit selama 1 (satu) tahun; atau
- b) Telah lulus program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan.

B. Tinjauan Umum Tentang Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

1. Pengertian Dan Dasar Hukum Pajak

Istilah pajak berasal dari Bahasa Jawa, yaitu “ajeg”, yang berarti pungutan teratur pada waktu tertentu. Pa-ajeg berarti pungutan teratur terhadap hasil bumi sebesar 40% (persen) dari yang dihasilkan petani untuk diserahkan kepada raja dan pengurus desa.³⁰ Menurut Undang-undang Nomor 16 tahun 2009, pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Menurut Rochmat Soemitro, pajak merupakan kontribusi wajib dari rakyat kepada negara yang didasarkan pada undang-undang dan memiliki sifat memaksa, tanpa disertai imbalan langsung (kontraprestasi) yang dapat ditunjukkan secara langsung, serta digunakan untuk membiayai pengeluaran negara demi kepentingan umum.³¹ Menurut Prof. Dr. P. J. A. Adriani, pajak merupakan kontribusi kepada negara yang bersifat memaksa dan wajib dibayar oleh pihak yang berkewajiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, tanpa adanya imbalan langsung yang dapat ditunjukkan. Pajak tersebut digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum dalam rangka pelaksanaan

³⁰ Sony Devano, Siti Kurnia Rahayu, *Perpajakan Konsep, Teori, dan Isu*, (Jakarta: Kencana, 2006), hlm. 21.

³¹ Indriyani Soemantri, Herlina Herlina, dan Sri Mulyeni, “Pengaruh Pelayanan Publik Terhadap Kepuasan Masyarakat Dalam Pembayaran Pajak Secara Online,” *Jurnal Soshum Insentif*, Volume 6 Nomor 2, 2023.

tugas negara dalam menyelenggarakan pemerintahan. Menegaskan bahwa pajak merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh individu atau entitas hukum, dan tidak ada imbalan langsung yang diterima oleh wajib pajak sebagai balasan atas pembayaran pajak tersebut.³² Ciri dan unsur pokok yang terdapat pada pengertian pajak :

- a) Pajak dipungut oleh negara baik oleh pemerintah pusat maupun daerah berdasarkan undang-undang serta aturan pelaksanaannya ;
- b) Pemungutan pajak mengisyaratkan adanya alih dana (sumber daya) dari sektor swasta (wajib pajak membayar pajak) ke sektor negara (pemungut pajak/ administrator pajak) ;
- c) Pemungut pajak diperuntukan bagi keperluan pembiayaan umum pemerintah dalam rangka menjalankan fungsi pemerintahannya, baik rutin maupun pembangunan ;
- d) Tidak dapat ditunjukan adanya imbalan (kontraprestasi) individual oleh pemerintah terhadap pembayaran pajak yang dilakukan oleh para wajib pajak ;
- e) Selain fungsi budgeter (anggaran) yaitu fungsi mengisi kas negara/anggaran negara diperlukan untuk menutup pembiayaan penyelenggaraan pemerintahan, pajak juga berfungsi sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan negara dalam lapangan ekonomi dan sosial (fungsi mengatur / regulatif).³³

³² R. Santoso Brotodiharjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2003), hlm. 45.

³³ Thomas Sumarsan, *Perpajakan Indonesia: Pedoman Perpajakan Yang Lengkap Berdasarkan Undang-Undang Terbaru*, (Jakarta: Indeks, 2010), hlm. 4.

2. Fungsi Pajak

Pajak memiliki fungsi penting dalam kehidupan bernegara, terutama dalam mendukung pelaksanaan pembangunan, karena pajak menjadi sumber utama penerimaan negara yang digunakan untuk membiayai seluruh jenis pengeluaran, termasuk pengeluaran yang berkaitan dengan kegiatan pembangunan. Berdasarkan hal di atas maka pajak mempunyai beberapa fungsi, yaitu :

- a) Fungsi budgeter (anggaran), pajak berfungsi sebagai kas negara atau anggaran pendapatan negara, yang digunakan untuk keperluan pembangunan.
- b) Fungsi regulatif adalah pajak berfungsi sebagai alat yang mengatur atau alat untuk melaksanakan kebijakan yang ditetapkan negara dalam bidang ekonomi sesuai untuk mencapai tujuan tertentu.³⁴

Sebagai negara yang diatur oleh hukum, semua masalah perpajakan harus diuraikan dalam undang-undang. Hukum perpajakan harus memberikan jaminan hukum untuk pencapaian keadilan, yang diperluas kepada pihak-pihak yang terlibat dalam pemungutan pajak.³⁵ Pemungutan pajak di Indonesia diatur dalam Pasal 23 Ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi: “pajak dan pungutan yang bersifat untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang”, selain itu dasar

³⁴ R. Santoso Brotodihardjo, *Perantara Ilmu Hukum Pajak*, (Bandung: PR. Refika Aditama, 2008), hlm. 5.

³⁵ Farhad Chalid, “Analisis Kepatuhan Wajib Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB P2) Di Kecamatan Tutar Tahun 2017-2020” *Jurnal Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik*, Volume 10 Nomor 1, 2021.

pemungutan pajak secara umum diatur dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan.

3. Sistem Pemungutan Pajak

Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton dalam buku *Hukum Pajak* menjelaskan bahwa secara umum terdapat empat jenis sistem pemungutan pajak, yaitu: a) *Official assessment system*, b) *Semi self assessment system*, c) *Self assessment system*, dan d) *Withholding system*. Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) termasuk dalam sistem *self assessment*. Dalam sistem ini, wajib pajak memiliki wewenang dan tanggung jawab penuh untuk menghitung, memperhitungkan, menyetorkan, serta melaporkan sendiri besaran pajak yang terutang. Wajib pajak secara aktif menentukan kewajiban pajaknya, sementara fiskus tidak ikut campur dalam penentuan pajak yang harus dibayar oleh individu, kecuali jika terjadi pelanggaran terhadap ketentuan yang berlaku oleh wajib pajak.³⁶

Asas yang digunakan oleh negara sebagai asas dalam menentukan wewenangnya untuk mengenakan pajak. Asas utama yang sering digunakan oleh negara sebagai landasan pengenaan pajak adalah :

- a) Asas domisili, berdasarkan asas ini negara mengenakan pajak atas suatu penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan, apabila untuk kepentingan perpajakan, orang pribadi tersebut merupakan penduduk (resident) atau berdomisili di negara itu atau apabila badan yang bersangkutan berkedudukan di negara itu.

³⁶ R. Santoso Brotodihardjo, *Op.Cit.* hlm. 9.

- b) Asas sumber, negara yang mengatur asas sumber akan mengenakan pajak atas suatu penghasilan yang diterima yang akan dikenakan pajak itu diperoleh atau diterima oleh orng pribadi atau badan yang bersangkutan dari sumber-sumber yang berada di negara itu.
- c) Asas kebangsaan atau nasionalitas (*nationality/citizenship principle*), yang menjadi landasan pengenaan pajak adalah status kemasyarakatanegaraan dari orang atau badan yang memperoleh penghasilan.

4. Jenis-Jenis Pajak

- a. Pembagian pajak menurut golongannya adalah sebagai berikut:
 - 1) Pajak langsung, pajak yang pembebanannya tidak dapat dilimpahkan kepada pihak lain, tetapi harus menjadi beban langsung wajib pajak yang bersangkutan.
 - 2) Pajak tidak langsung, pajak yang pembebanannya dapat dilimpahkan ke pihak lain.
- b. Pembagian pajak menurut sifatnya adalah sebagai berikut:
 - 1) Pajak subjektif, pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada subyeknya yang selanjutnya dicari syarat objektifnya.
 - 2) Pajak objektif, pajak yang berpngkal atau berdasarkan pada objeknya tanpa memperhatikan kehadiirna diri wajib pajak.
- c. Pembagian pajak menurut pemungutannya adalah sebagai berikut:
 - 1) Pajak pusat, pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara.

- 2) Pajak daerah, pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah.

5. Timbul Hutang Pajak dan Penghapusan Pajak

a) Timbulnya Hutang Pajak

Dalam sistem hukum pajak di Indonesia, timbulnya kewajiban pajak merupakan akibat yuridis dari terpenuhinya syarat-syarat objektif dan subjektif sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan perpajakan. Dalam konteks penelitian hukum normatif, timbulnya pajak dapat dikaji melalui pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan konseptual.

Secara normatif, kewajiban pajak timbul pada saat terjadi peristiwa hukum tertentu yang menimbulkan utang pajak. Hal ini dapat dilihat, misalnya, dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (UU KUP), yang menyebutkan bahwa pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang.

Dengan demikian, unsur-unsur yang menyebabkan timbulnya kewajiban pajak meliputi:

- 1) Adanya subjek pajak;
- 2) Adanya objek pajak;
- 3) Terpenuhinya syarat-syarat formil dan materil sebagaimana diatur dalam peraturan pajak;

- 4) Terjadinya saat terutang, yaitu saat ditetapkannya kewajiban membayar pajak.

Dalam hal BPHTB, misalnya, kewajiban pajak timbul pada saat terjadinya perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, sebagaimana ditentukan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah (HKPD)

b) Penghapusan pajak

Penghapusan pajak adalah tindakan administratif yang dilakukan oleh otoritas pajak (Direktorat Jenderal Pajak atau pemerintah daerah) untuk menghapuskan sebagian atau seluruh utang pajak, termasuk bunga, denda, atau sanksi administrasi, dengan alasan tertentu yang dibenarkan oleh peraturan perundang-undangan. Beberapa dasar hukum yang mengatur penghapusan pajak antara lain:

- 1) Undang-Undang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (UU KUP) – UU No. 6 Tahun 1983 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan UU No. 7 Tahun 2021 (UU HPP).
- 2) Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 42/PMK.03/2020 tentang Tata Cara Pengurangan atau Penghapusan Sanksi Administrasi Pajak
- 3) Peraturan Daerah (untuk pajak daerah) yang mengatur penghapusan piutang pajak daerah.

3.1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (UU HKPD);

4.1 Peraturan Daerah (Perda) dan Peraturan Kepala Daerah (Perkada) masing-masing daerah.

Penghapusan pajak, khususnya sanksi administrasi atau utang pajak yang tidak dapat ditagih, dapat diajukan oleh wajib pajak melalui prosedur administratif tertentu yang telah diatur oleh pemerintah. Prosedur ini bertujuan untuk memastikan bahwa setiap permohonan penghapusan dilakukan secara tertib, adil, dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Berikut adalah langkah-langkah umumnya:

1) Pengajuan Permohonan

Wajib pajak atau kuasa hukumnya mengajukan permohonan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pelayanan Pajak (KPP) tempat wajib pajak terdaftar, atau kepada Kepala Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) untuk pajak daerah. Permohonan harus memuat alasan yang jelas dan didukung bukti yang relevan.

2) Melampirkan Dokumen Pendukung

Permohonan wajib dilampiri dengan dokumen yang menunjukkan alasan penghapusan, seperti:

- a) Surat keterangan tidak mampu (untuk individu)
- b) Surat keterangan pailit dari pengadilan
- c) Akta pembubaran badan usaha
- d) Dokumen penagihan yang telah dilakukan otoritas pajak (misalnya Surat Teguran atau Surat Paksa)

- e) Bukti kematian dan keterangan tidak meninggalkan warisan
(untuk wajib pajak orang pribadi)
- f) Dokumen lainnya yang relevan sesuai kasus

3) Pemeriksaan oleh Pejabat Pajak

Setelah permohonan diterima, pejabat pajak akan melakukan verifikasi dan evaluasi terhadap dokumen yang diajukan. Pemeriksaan ini mencakup penilaian atas keabsahan alasan penghapusan, keakuratan dokumen pendukung, dan kelengkapan proses penagihan sebelumnya.

4) Penerbitan Keputusan

Berdasarkan hasil evaluasi, otoritas pajak akan menerbitkan:

- a) Surat Keputusan Penghapusan apabila permohonan disetujui sebagian atau seluruhnya, atau
- b) Surat Penolakan apabila permohonan tidak memenuhi syarat
 - a. Keputusan ini bersifat final dalam lingkup administratif, meskipun wajib pajak masih dapat menempuh upaya hukum lain jika merasa dirugikan, tergantung pada jenis pajak dan aturan yang berlaku.

5) Pencatatan dan Pelaporan

Apabila penghapusan disetujui, maka utang pajak yang dihapuskan akan dicatat sebagai piutang yang tidak tertagih dan dilaporkan dalam administrasi perpajakan untuk penyesuaian pada laporan keuangan negara atau daerah.

6. Pengertian dan Dasar Hukum Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

a. Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atau dikenal dengan BPHTB merupakan bea yang dikenakan pada setiap pemindahan hak termasuk hibah wasiat atas harta tetap dan hak-hak kebendaan atas tanah yang pemindahan haknya dilakukan dengan akta.³⁷ Pasal 1 Ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan, yang selanjutnya disebut pajak.

Menurut Erly Suandy, BPHTB adalah peristiwa hukum atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang bersifat strategis bagi pemerintah daerah sebagai sumber pendapatan daerah. Pajak Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan merupakan pajak yang dikenakan disetiap peristiwa perolehan hak atas tanah dan bangunan yang merupakan salah satu sumber pendapatan penerimaan daerah yang wajib dibayarkan oleh wajib pajak dengan tarif yang ditetapkan melalui peraturan pemerintah sebesar 5% (lima persen) dengan dasar pengenaan pajak Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dan nilai perolehan objek tidak kena pajak (NPOPTKP).³⁸ Dalam APBD,

³⁷ Edy Suprianto, *Perpajakan di Indonesia*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2011), hlm. 117.

³⁸ Syska Lady S, "Pengaruh PBB dan BPHTB Terhadap Pajak Daerah Kabupaten Klaten", *Jurnal Riset Akutansi dan Keuangan*, Volume 13 Nomor 2, 2018.

penerimaan pajak BPHTB digolongkan dalam kelompok penerimaan daerah. Hak atas tanah adalah hak atas tanah termasuk pengelolaan, beserta bangunan di atasnya sebagaimana dalam undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok agrarian dan peraturan perundang-undangan

b. Dasar Hukum Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Dasar hukum BPHTB di Indonesia diatur dalam beberapa peraturan perundang-undangan yang relevan. Berikut adalah beberapa dasar hukum yang mengatur BPHTB:

- 1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (UU HKPD);
- 2) Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD);
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 111 tahun 2000 tentang pengenaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) karena waris dan hibah;
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000 tentang pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) karena pemberian hak pengelolaan;
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 113 tahun 2000 tentang penentuan besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).

7. Objek Dan Subjek Bea Perolehan Han Atas Tanah Dan Bangunan

a. Subjek Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Subjek pajak dalam BPHTB adalah orang atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Dengan kata lain, subjek pajak adalah pihak yang mendapatkan manfaat dari perolehan hak tersebut dan memiliki kewajiban untuk membayar BPHTB.

b. Objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Objek dalam BPHTB diatur dalam Pasal 2 Ayat (2) Undang-undang Nomor 20 tahun 2020 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang meliputi:

1) Pemindahan hak karena:

- a) Jual-beli;
- b) Tukar-menukar;
- c) Hibah;
- d) Hibah wasiat;
- e) Waris;
- f) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya;
- g) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
- h) Penunjukan pembeli dalam lelang;
- i) Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
- j) Penggabungan usaha;
- k) Peleburan usaha;

- l) Pemekaran usaha;
 - m) Hadiah;
 - n) Pengikatan Jual Beli yang bersifat lunas.
- 2) Pemberian hak baru karena;
- a) Kelanjutan pelepasan hak;
 - b) Di luar pelepasan hak.

C. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

1. Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Kondisi kehidupan masyarakat terus bervariasi sebagai respons terhadap dinamika dan tuntutan pembangunan, yang mengarah pada peningkatan kompleksitas kegiatan komunal yang terkait dengan pertanahan. Tanpa tindakan regulasi yang menyertai perbaikan ini, masyarakat akan terbebani akan permasalahan pertanahan.³⁹ Kepastian hukum sangat dibutuhkan dalam masalah pertanahan, demi mencapai kepastian hukum dalam masalah pertanahan diperlukan legislasi tanah yang dikodifikasi dan pelaksanaan pendaftaran tanah. Dengan kata lain, pendaftaran tanah berkaitan dengan langkah-langkah yang bertujuan untuk mencapai kejelasan hukum dalam masalah pertanahan. Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang terdiri dari:

- a. Pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik bidang-bidang tanah tertentu;

³⁹ Harris Yonatan, "Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali", *Negara Hukum*, Volume 2 Nomor 2, 2011.

- b. Pengumpulan, pengolahan, penyimpnana dan penyajian data yuridis tertentu;
- c. Penerbitan surat tanda bukti haknya;
- d. Pencatatan perubahan-perubahan pada data fisik dan data yuridis yang terjadi kemudian.⁴⁰

Pendaftaran tanah merupakan kegiatan yang dilakukan oleh negara/pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengelolaan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda-buktinya dan pemeliharannya.⁴¹ Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum. Kepastian hukum tersebut meliputi jaminan terkait individu atau badan hukum sebagai pemegang hak atas tanah (subjek hak), jaminan mengenai lokasi, batas, dan luas tanah (objek hak), serta jaminan atas hak-hak yang melekat pada tanah tersebut.⁴²

Pemegang hak atas tanah akan memperoleh sertifikat sebagai bukti hak mereka. Akibatnya, sertifikat ini akan memastikan hak tanah pemegangnya diakui. Pelaksanaan pendaftaran tanah harus dilakukan untuk memastikan bahwa, di masa depan, pentingnya tanah bagi pemilik yang sah menghasilkan kemakmuran optimal seperti yang diharapkan.

⁴⁰ Aarje Tehupeiori, *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, (Depok: Raih Asa Sukses, 2012), hlm. 6-7.

⁴¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agrarian Isi Dan Pelaksanaanya*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 72.

⁴² A. P. Parlindungan, *Komentar Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung: Mandar Maju, 1993), hlm.15.

Pasal 13 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dapat dilakukan melalui 2 (dua) cara, yaitu secara sistematis dan secara sporadis.⁴³

Pendaftaran tanah sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah 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 panjang dan tahunan. Pendaftaran tanah sporadis mengacu pada proses pendaftaran tanah untuk pertama kalinya yang berkaitan dengan satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam suatu desa atau kecamatan, baik secara individu maupun massal, yang dimulai atas permintaan pihak yang berkepentingan, khususnya pihak yang berhak atas objek pendaftaran tanah tersebut atau kuasanya.

Syarat-syarat untuk mengajukan permohonan pendaftaran secara sporadis:

- a. Surat permohonan dari pemilik tanah untuk melakukan pensertipikatan tanah miliknya;
- b. Surat kuasa (apabila pengurusnya dikuasakan kepada orang lain);
- c. Identitas diri pemilik tanah (pemohon), yang dilegalisir oleh pejabat umum yang berwenang (Notaris/PPAT) dan atau kuasanya;
- d. Bukti hak atas tanah yang dimohonkan, yaitu berupa:

⁴³ Harris Yonatan, *Op.Cit.*

- 1) Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan; atau
- 2) Sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959; atau
- 3) Surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya;
- 4) Petuk pajak bumi/Landrente. Girik, kekitir dan Verpounding Indonesua sebelum berlaku Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961;
- 5) Akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oeh kepala adat/kepala desa/kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini; atau
- 6) Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- 7) Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977; atau
- 8) Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah; atau
- 9) Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan; atau

- 10) Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; atau
 - 11) Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sesuai ketentuan-ketentuan konversi UUPA; atau
 - 12) Surat-surat bukti kepemilikan lainnya yang terbit dan berlaku sebelum diberlakukannya UUPA dan dilegalisir oleh Pejabat yang berwenang dalam hal ini biasanya Lurah setempat.
- e. Bukti lainnya, apabila tidak ada surat bukti kepemilikan, yaitu berupa: Surat Pernyataan Penguasaan Fisik tanah (SPORADIK) lebih dari 20 tahun secara terus menerus dan surat keterangan Kepala desa/Lurah disaksikan oleh 2 orang tetua adat / penduduk setempat
 - f. Surat pernyataan telah memasang tanda batas;
 - g. Fotocopy SPPT PBB tahun berjalan;
 - h. Bukti lunas pajak Bea Prolehan Hak Atas Tanah (BPHTB)/ Pajak Penghasilan (PPh), jika ada transaksi peralihan hak.
 - i. Fotocopy SK Ijin Lokasi dan surat keterangan lokasi (apabila pemohon adalah Badan Hukum.⁴⁴

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah salah satu inisiatif pemerintah dalam proses pendaftaran tanah pertama kali, yang juga disebut sebagai pendaftaran tanah sistematis. Semua entitas pendaftaran tanah yang belum terdaftar di desa, kecamatan, atau seluruh wilayah Republik Indonesia dicakup oleh program ini. Tujuan utama PTSL adalah untuk memastikan bahwa hak atas tanah setiap orang

⁴⁴ Harris Yonatan, *Op.Cit.*

dilindungi secara adil dan untuk mendukung pembangunan ekonomi nasional secara keseluruhan.⁴⁵ Hak atas tanah mencakup Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, maka dari itu sangat penting untuk mempercepat pendaftaran tanah secara komprehensif di seluruh Republik Indonesia.⁴⁶

2. Penyelenggaraan Pendaftaran Sistematis Lengkap

Penyelenggaraan PTSL dilakukan berdasarkan Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Sistematis Lengkap yaitu:

- a. PTSL meliputi seluruh objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah republik Indonesia.
- b. Objek PTSL sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah hak yang memiliki hak dalam rangka memperbaiki kualitas data pendaftaran tanah.
- c. Objek PTSL sebagaimana dimaksud pada Ayat (2) meliputi bidang tanah yang sudah ada batasannya maupun yang akan ditetapkan tanda batasnya dalam pelaksanaan kegiatan PTSL.
- d. Pelaksanaan kegiatan PTSL dilakukan dengan tahapan:

1) Perencanaan;

⁴⁵ Firdanada Ristriannisa dan Indah Prabawati, "Evaluasi Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Desa Rangkah Kidul Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo", *Journal Publika*, Volume 10 Nomor 2, 2022.

⁴⁶ Masnah, Sampara Lukman dan Ali Hanafiah Muhi, "Implementasi Kebijakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Di Kabupaten Muaro Jambi", *Jurnal Renaissance*, Volume 6 No. 2, 2021

- 2) Penetapan lokasi;
- 3) Persiapan;
- 4) Pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSL dan satuan tugas;
- 5) Penyuluhan;
- 6) Pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis;
- 7) Penelitian data yuridis untuk pembuktian hak;
- 8) Pengumuman data fisik dan tanda yuridis serta pengesahannya;
- 9) Penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak;
- 10) Pembukuan hak;
- 11) Penerbitan sertifikat hak atas tanah;
- 12) Pendokumentasikan dan penyerahan hasil kegiatan;
- 13) Pelaporan.

Tahapan tersebut dilaksanakan sesuai dengan objek, subjek, alas hak, dan proses serta pembiayaan kegiatan PTSL. Dalam penyelenggaraan kegiatan PTSL, dapat digabungkan dengan program atau kegiatan lain, yaitu:

- a. Program sertipikasi lintas sektor;
- b. Program sertipikasi massal swadaya masyarakat;
- c. Program atau kegiatan sertipikasi massal retribusi tanah objek landrefotm, konsolidasi tanah, dan transmigrasi, atau;
- d. Program atau kegiatan sertipikasi massal lainnya.

Menurut Pasal 33 Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, dijelaskan bahwa apabila

dalam hal penerima sertipikat hak atas tanah atau peserta PTSL tidak atau belum mampu membayar BPHTB dan/atau masih adanya kewajiban pembayaran PPh oleh pihak lain atas tanah yang bersangkutan maka tetap dapat diterbitkan sertipikat hak atas tanah dan peserta PTSL diharuskan membuat surat pernyataan BPHTB/PPh terhutang yang dimuat dalam Keputusan Pemberian Hak atas Tanah dan Sertipikat sebagai BPHTB terhutang dari pemilik tanah yang bersangkutan atau PPh terhutang oleh penjual tanah atau yang bersangkutan.

3. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Dasar hukum pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) berakar pada Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah. Peraturan ini kemudian mengalami perubahan melalui Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 yang mengubah ketentuan pelaksanaan tersebut, guna menyesuaikan dan memperkuat pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia. Selanjutnya, pelaksanaan PTSL diperkuat dengan adanya Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Peraturan ini bertujuan untuk mempercepat proses pendaftaran tanah secara menyeluruh dengan pendekatan yang terstruktur dan terorganisir, sehingga setiap bidang tanah di wilayah Indonesia dapat terdaftar dengan jelas dan memperoleh kepastian hukum yang kuat.

Peraturan tersebut kemudian diperbarui melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 yang memberikan ketentuan lebih rinci dan komprehensif terkait mekanisme pelaksanaan, pembiayaan, dan kewenangan pihak-pihak yang terlibat dalam PTSL. Perubahan ini diharapkan dapat meningkatkan efektivitas dan efisiensi pelaksanaan PTSL dalam mengelola aset tanah nasional secara profesional dan akuntabel. Pembiayaan pelaksanaan PTSL juga diatur secara khusus dalam Surat Keputusan Bersama Nomor 25/SKB/V/2017 tentang pembiayaan persiapan pendaftaran PTSL. SKB ini menjadi dasar pengelolaan dana yang mendukung persiapan dan pelaksanaan program PTSL agar dapat berjalan lancar sesuai target yang telah ditetapkan.

4. Tujuan Dan Asas Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

a. Tujuan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Menurut Pasal 2 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 6 tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Kegiatan pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian 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. Hal ini dilakukan bagi kepentingan pemegang hak atas tanah, agar dengan mudah membuktikan haknya atas tanah.⁴⁷

b. Asas pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

- 1) Asas sederhana, bertujuan agar ketentuan-ketentuan utama maupun prosedur pelaksanaannya dapat dipahami dengan mudah oleh semua pihak terkait, khususnya oleh pemilik hak atas tanah.
- 2) Asas aman, bertujuan untuk menegaskan bahwa pendaftaran tanah harus dilakukan dengan seksama dan teliti agar hasilnya mampu memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran.
- 3) Asas terjangkau, dimaksud dengan keterjangkauan adalah agar pelayanan yang diberikan dapat diakses dengan mudah oleh pihak-pihak yang membutuhkan, terutama dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan ekonomi kelompok masyarakat kurang mampu.
- 4) Asas mutakhir, yang dimaksud dengan asas mutakhir adalah kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan keseimbangan dalam pemeliharaan data, sehingga data yang tersedia harus menunjukkan data yang mutakhir, dapat menjangkau apabila ada perubahan-perubahan di kemudian hari, sehingga perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi, asas ini menuntut dipeliharanya data pendafatarn

⁴⁷ *Ibid*, hlm. 10.

tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan sehingga data yang ada selalu sesuai dengan perkembangan di lapangan.

- 5) Asas terbuka, berarti bahwa data yang tersimpan di kantor pertanahan harus selalu akurat dan sesuai dengan kondisi sebenarnya, serta masyarakat dapat secara bebas mengakses informasi yang benar kapan pun diperlukan.⁴⁸ Disamping itu Pasal 19 Undang-undang pokok Agraria beserta penjelasannya mengenai beberapa ciri-ciri khusus Pendaftaran tanah yaitu:

a) *Torrens system*

Torrens System berfungsi sebagai dasar untuk pendaftaran tanah, meningkatkan keamanan hak atas tanah dan membuat transaksi properti lebih efisien. Namun, keberhasilannya ditentukan oleh konteks hukum, sejarah, dan sosial di mana sistem ini diterapkan. Hambatan yang terus-menerus seperti pencurian tanah, penolakan publik terhadap kemajuan teknologi, dan masalah hak atas tanah yang bersejarah menuntut pemeriksaan dan adaptasi sistem secara berkelanjutan untuk memastikan keberhasilan dan relevansinya di berbagai konteks.⁴⁹

b) Asas negatif

Asas negatif dalam pendaftaran tanah berarti bahwa sertifikat tanah yang diterbitkan oleh negara belum menjamin

⁴⁸ Parlindungan. A.P., *Op.Cit*, hlm. 126.

⁴⁹ Kamilah Wati Mohd dan Sharifah Zubaidah Syed Abdul Kader, "Responding to Land Fraud: Should Torrens Compensation Scheme Be Introduced in Malaysia," *Environment-Behaviour Proceedings Journal*, Volume 7 Nomor 11, 2022.

kepastian hukum secara mutlak, tetapi tetap memberikan perlindungan hukum yang kuat bagi pemegang haknya. Artinya, data yang tercantum dalam sertifikat tanah dianggap benar sepanjang tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya di pengadilan.

c) Asas publisitas

Asas publisitas dalam pendaftaran tanah di Indonesia merupakan prinsip fundamental yang menjamin transparansi dan aksesibilitas informasi mengenai kepemilikan, hak, dan perubahan status suatu bidang tanah kepada publik. Hal ini sejalan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menekankan pentingnya data pertanahan yang dapat diakses oleh pihak yang berkepentingan, sehingga menciptakan kepastian hukum dan perlindungan bagi pemegang hak atas tanah.⁵⁰

d) Asas spesialisitas

Asas spesialisitas dalam pendaftaran tanah di Indonesia merupakan prinsip fundamental yang mengharuskan setiap hak atas tanah didaftarkan dengan detail yang spesifik, mencakup informasi mengenai subjek dan objek hak tersebut. Prinsip ini diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan

⁵⁰ Rama Perkasa dan F.X Arsin Lukman, "Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Merujuk Kepada PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah," *JISIP (Jurnal Ilmu Sosial Dan Pendidikan)*, Volume 6 Nomor 3, 2022.

bertujuan untuk memberikan kepastian hukum serta mencegah sengketa terkait kepemilikan atau penggunaan tanah.⁵¹

e) *Recht kadaster* atau pendaftaran hak

Recht Kadaster, atau sistem pendaftaran tanah yang berorientasi pada aspek hukum, merupakan komponen penting dalam pengelolaan pertanahan di Indonesia. Sistem ini tidak hanya mencatat ukuran dan letak tanah, tetapi juga mencantumkan status hukum dan hak-hak yang melekat pada tanah tersebut. Tujuan utama dari *Recht Kadaster* adalah untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah serta mencegah potensi sengketa yang dapat muncul akibat ketidakjelasan status kepemilikan.⁵²

f) Kepastian hukum

Kepastian hukum dalam pendaftaran tanah di Indonesia merupakan aspek yang sangat penting, di mana setiap hak atas tanah yang telah didaftarkan memiliki dasar hukum yang kuat, diakui oleh negara, dan dapat dibuktikan secara sah. Hal ini diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menegaskan bahwa pemerintah

⁵¹ Androvaga Renandra Tetama, "Politik Hukum Pendaftaran Tanah Elektronik Pasca Undang-Undang Cipta Kerja," *Tunas Agraria*, Volume 6 Nomor 1, 2023.

⁵² Abdul Mukmin Rehas, "Sertipikat Sebagai Alat Bukti Sempurna Kepemilikan Hak Atas Tanah Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah" *Yuriska : Jurnal Ilmiah Hukum*, Volume 1 Nomor 1, 2017.

bertanggung jawab untuk menjamin kepastian hukum melalui pendaftaran tanah.⁵³

g) Pemastian lembaga.

Pemastian lembaga dalam pendaftaran tanah di Indonesia mengacu pada keberadaan institusi resmi yang bertanggung jawab dalam proses pendaftaran, pengelolaan, dan pengawasan hak-hak atas tanah. Lembaga ini, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN), memiliki peran penting dalam menjamin kepastian hukum, transparansi, serta akurasi informasi tanah yang didaftarkan.

Dengan menerapkan asas-asas tersebut, PTSL diharapkan dapat mencapai tujuannya dalam memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah bagi masyarakat, serta mengurangi sengketa tanah yang sering terjadi di Indonesia.

⁵³ Arifin Bur dan Desi Apriani, "Sertipikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat Dalam Hubungannya Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah" *UIR Law Review*, Volume 1 Nomor 2, 2017.