

EFEKTIFITAS PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG / KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL

Oleh: Moch.Rizki Nurul Huda

Program Studi Ilmu Hukum Universitas Islam Malang

Jl.MT Haryono 193 Malang

Mochrizkinurulhuda88@gmail.com

Abstrak

Perombakan dalam dunia pertanahan dalam Pemerintahan saat ini salah satunya adalah pendaftaran tanah. Dalam pendaftaran tanah ini terdapat program baru dari Pemerintah yaitu Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Program ini merupakan sangat efektif dalam masyarakat karena dengan adanya program ini masyarakat sangat dipermudah dalam hal pendaftaran tanah. Dalam hal ini yang menjadi pokok permasalahan adalah terkait Pajak Penghasilan (PPh) Dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) dalam PTSL PTSL di Kabupaten Jember Pada Tahun 2018 Terdapat 8 Kecamatan Terdiri Dari 18 Desa Dengan 49.600 bidang tanah.

Kata Kunci: pendaftaran tanah sistematis lengkap, pemerintah

Abstract

That's the registration of the land in the world in the registration of the land there is a new program from the government the complete systematic registration of the land(PTSL). The program is very effective in society because it has a very simple society in which the people registered the land. In this case the subject is related to the income tax (PPh) and the right to the land and the building(BPHTB) in the PTSL. PTSL in the jember district in 2018 has 8 dengerings composed of 18 villages with 49.600 fields of land.

Keywords: complete systematic registration of land,government

PENDAHULUAN

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor.5 tahun 1960 dijelaskan untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintahan. Ketentuan tersebut ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendafataran tanah diwilayah republik Indonesia.agar pemegang hak atas tanah berhak mendaftarkan dengan tujuan mendapatkan bukti yang sah dan kepastian hukum yang jelas berupa sertifikat. Untuk diketahui bahwa pendaftaran tanah itu bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak-hak tanah. Dengan adanya pendafatran tanah tersebut, terdapatlah jaminan tertib hukum dan kepastian hak dari tanah. Inilah yang disebut Rechts Kadaster.

Dalam hal bukti kepemilikan tanah masyarakat tidak lengkap atau tidak ada sama sekali, maka dapat dilengkapi dan dibuktikan dengan surat pernyataan tertulis tentang penguasaan fisik bidang tanah dengan itikad baik oleh yang bersangkutan. Tidak dapat dipungkiri bahwa sebelum bernama PTSL adalah bernama Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) merupakan program paling populer dari Kementrian Agraria dan Tata Ruang. PRONA merupakan pada

awalnya adalah singkatan dari Proyek Operasi Nasional Agraria yang dibentuk berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri No.189 Tahun 1981 tentang Proyek Operasi Nasional Agraria. Sejalan dengan perubahan Penamaan (nomenklatur) pada kegiatan yang bersumber dari pembiayaan Negara, istilah diganti dengan program. Pelaksanaan program Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) ¹saat ini harus dalam kerangka Pendaftaran Tanah Sistematis Dengan Terbitnya Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. diperbarui menjadi Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap kemudian diperbarui menjadi Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.6 Tahun 2018.

Selain Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) terdapat beberapa kegiatan legalisasi aset yang merupakan kerja sama dengan instansi terkait tetapi pendanaan khusus untuk sertifikat tanah dalam bentuk Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran (DIPA) dan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) di BPN.

Dalam pembaruan bidang pertanahan Kementerian Agraria Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional mencanangkan program Antara Lain:

1. Percepatan Penataan Ruang Dan Pengendalian Ruang.
2. Percepatan Pemetaan Bidang Tanah
3. Percepatan Pendaftaran Tanah
4. Reforma Agraria
5. Pembentukan Lembaga Bank Tanah Dalam Rangka Mendukung Percepatan Pembangunan Infrastruktur
6. Penyelesaian Sengketa Kasus Perkara Tata Ruang Dan Pertanahan
7. Reformasi Birokrasi

Program nawacita pemerintah saat ini dalam reformasi agraria yang berkaitan dengan Program Kementerian Pertanahan yaitu PTSL. PTSL ini merupakan pengganti dari Proyek Agraria Nasional (PRONA) yang termuat dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018. Dalam penelitian ini yang menjadi objek penelitian adalah Kabupaten Jember. Kabupaten Jember merupakan daerah di Jawa Timur yang melaksanakan PTSL sejak tahun 2017.

Adanya program nawacita pemerintah dalam reformasi agraria yang berkaitan dibidang pertanahan mengenai pembagian sertifikat secara sistematis yang mana dilahirkan peraturan menteri agraria tata ruang kepala badan pertanahan nasional Republik Nomor 6 Tahun 2018 tentang pendaftaran tanah sistematis lengkap yang menjadi acuan dan pedoman terselenggaranya program PTSL. dijelaskan tentang PTSL adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia.

Metode PTSL ini merupakan inovasi pemerintah melalui kementerian ATR/BPN untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Program pendaftaran tanah sistematis lengkap tersebut dituangkan dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata

¹ Waskito, *.Pertanahan dan tata ruang*. (Jakarta :Kencana, 2017),. hal:114-115

Ruang No.6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Pelaksanaan PTSL ini meliputi wilayah desa demi desa di wilayah kabupaten dan kelurahan demi kelurahan di wilayah perkotaan yang meliputi semua bidang tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia. Tujuan dan target diadakannya program negara yaitu program PTSL adalah semua obyek pendaftaran tanah dalam satu wilayah desa/kelurahan, sehingga didapatkan informasi lengkap seluruh bidang tanah baik yang telah terdaftar maupun yang belum terdaftar.

Berbagai regulasi dan apa yang menjadi kekuatan hukum dari program pemerintah yaitu PTSL telah diterbitkan dan perjanjian kerjasama dengan instansi telah dibuat agar mendapatkan terobosan baru. Namun pada realitanya masih terdapat hambatan dalam pelaksanaan PTSL. Hambatannya adalah tentang biaya Pajak Atas Tanah (PPh Dan BPHPTB). Pajak menurut ahli Hukum (Suparman Sumawidjaya). Pajak adalah iuran wajib berupa barang yang dipungut oleh berdasarkan norma hukum, guna untuk menutup biaya produksi barang dan jasa kolektif dalam mencapai kesejahteraan umum. Pajak dipungut berdasarkan Undang-Undang. Dasar hukum pajak yang tertinggi adalah pasal 23 A Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi “pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan Negara diatur dengan Undang-Undang.”²

Undang-undang Nomor 7 Tahun 1984 tentang pajak penghasilan (PPh) berlaku sejak 1 januari 1984. Undang-Undang ini telah beberapa kali mengalami perubahan dan terakhir kali diubah dengan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008. Undang-Undang Pajak Penghasilan (PPh) mengatur pengenaan pajak penghasilan terhadap subjek pajak berkenaan dengan penghasilan yang diterima atau diperolehnya dalam tahun pajak. subjek pajak tersebut dikenai pajak apabila menerima atau memperoleh penghasilan. Subjek pajak yang menerima atau memperoleh penghasilan, dalam Undang-Undang PPh disebut wajib pajak. wajib pajak dikenai atas penghasilan yang diperoleh selama satu tahun pajak atau dapat pula dikenai pajak untuk penghasilan dalam bagian tahun pajak apabila kewajiban pajak subjektifitasnya dimulai dan berakhir dalam tahun pajak.

Sesuai dengan pasal 33 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945, bumi,air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Tanah sebagai bagian dari bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, disamping memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan. Disamping itu bangunan juga memberi manfaat ekonomi bagi pemiliknya. Oleh karena itu bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, wajar menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak, yang dalam hal ini adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB). Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang selanjutnya disebut pajak.

METODE PENELITIAN

Penelitian merupakan penyaluran hasrat ingin tahu manusia dalam tariff keilmuan.peneliti menyimpulkan bahwa ada sebab bagi setiap akibat dari setiap

²Adrian Sutedi, *Hukum Pajak*. (Jakarta:Sinar Grafika, 2016). hal :3

gejala yang tampak dapat dicari penjelasannya secara ilmiah. Penelitian bersifat obyektif, karena kesimpulan yang diperoleh hanya akan ditarik apabila dilandasi dengan bukti-bukti yang, menyakinkan dan dikumpulkan melalui prosedur yang jelas, sistematis, dan terkontrol dalam suatu penelitian.³ Dalam penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis empiris.

Penelitian yuridis empiris adalah suatu penelitian hukum yang dilakukan ditengah-tengah kehidupan masyarakat, bertujuan untuk mengetahui hukum yang berlaku di masyarakat, selain itu untuk mengetahui pengaruh hukum terhadap perilaku masyarakat atau lembaga/institusi masyarakat. Dalam penelitian hukum empiris, hukum merupakan independent variable sedangkan perilaku masyarakat sebagai dependent variabel.

Jenis Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu pendekatan yuridis sosiologis, dalam hal ini meliputi peraturan perundang-undangan dan perilaku dalam masyarakat. Pendekatan yuridis dalam penelitian ini bertujuan untuk menganalisis Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah sistematis lengkap, kemudian secara sosiologis dengan melihat pelaksanaan peraturan tersebut di masyarakat Kabupaten Jember yang termasuk sebagai peserta dari proses pendaftaran Tanah melalui PTSL yang diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

Data dan sumber data yang didapatkan dari penelitian ini meliputi : 1. Data primer merupakan data yang dikumpulkan oleh peneliti secara langsung dari sumber data primer berupa keterangan yang terdapat pada Kantor Pertanahan kabupaten jember penelitian melalui wawancara dengan Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Jember bagian kepala hubungan hukum pertanahan yang berwenang dan berkompeten serta pihak yang bersangkutan yang mendaftarkan tanahnya di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember melalui pendaftaran tanah sistematis lengkap. 2. Data sekunder sebagai faktor utama yang mempengaruhi sumber data primer dalam penelitian hukum empiris. Dari sumber data sekunder inilah data-data primer dapat dianalisis secara mendalam. Sumber data sekunder dalam penelitian hukum empiris, merupakan bahan-bahan hukum yang lazim digunakan penelitian hukum normative/doctrinal/dogmatis. Sumber data sekunder terdiri dari (a) bahan hukum primer (b) bahan hukum sekunder (c) bahan hukum tersier. (a) bahan hukum primer terdiri dari : Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, d. Peraturan Menteri Agraria Dan Taat Ruang Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2016 tentang percepatan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap, Peraturan Menteri Agraria Dan Taat Ruang Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 12 tahun 2017 tentang percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap, Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia, Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. (b) bahan hukum sekunder terdiri

³ Bambang Sunggono..(*Metedologi Penelitian Hukum*.(Depok:Rajagrafindo, 2013). hal:32

dari : Bahan Hukum Sekunder merupakan bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer dan diperoleh secara tidak langsung dari sumbernya dengan kata lain dikumpulkan oleh pihak lain, mencakup: buku hukum, jurnal hukum dan karya tulis ilmiah / hasil penelitian hukum yang berhubungan dengan isi penelitian. data sekunder dapat digunakan sebagai penelitian. sekunder (c) bahan hukum tersier terdiri dari : Bahan hukum tersier yang memberikan petunjuk ataupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Dalam penelitian ini bersumber dari kamus hukum dan kamus bahasa.

Kemudian dalam penelitian ini terdapat 3 cara teknik pengumpulan data anatar lain : 1. Studi Kepustakaan Peneliti : Melakukan studi kepustakaan dengan cara melalui peraturan perundang-undangan, buku hukum, jurnal hukum dan karya tulis ilmiah yang berhubungan dengan isi dan objek penelitian. Studi pustaka perundang undangan ini sangat penting bagi peneliti agar tidak ketinggalan dengan pemberitahuan peraturan perundang-undangan terbaru yang terkait penelitian. 2. Dokumentasi : Dalam Melakukan penelitian bagian dokumentasi merupakan hal terpenting/ dokumentasi yaitu dengan cara pengumpulan data-data tertulis yang ada di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember berupa data Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap maupun catatan hasil dari penelitian yang memuat tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang terkait dengan PPh dan BPHTB. 3. wawancara : Dalam penelitian, peneliti melakukan wawancara secara langsung kepada Kasubsi pemeliharaan data hak atas tanah dan pemeliharaan PPAT kantor Agraria Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional, petugas PTSL dan masyarakat Desa Karangpaiton Dan Desa Wringinagung Kabupaten Jember.

Dalam Teknik Pengambilan Sampel penelitian menggunakan teknik purposive sampling. teknik purposive sampling adalah teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu. Sedangkan teknik analisis data dalam penelitian ini, Peneliti menggunakan metode analisis deskriptif yaitu mendeskripsikan data-data yang diperoleh dan menjelaskan kondisi yang sebenarnya dalam pelaksanaan PTSL terkait PPh dan BPHTB di lapangan dan kemudian terhadap data-data tersebut akan dianalisis dengan mengkaitkan terhadap teori-teori hukum dan peraturan perundang-undangan sehingga dapat ditarik suatu kesimpulan dan saran.

PEMABAHASAN

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistem PTSL

Pendaftaran tanah yang terpopuler adalah sertifikasi tanah adalah kewajiban pemerintah untuk menjamin kepastian dan memberikan perlindungan hukum kepemilikan tanah masyarakat yang berbentuk sertifikat. Dengan adanya sertifikat masyarakat tak perlu risau dengan tanah yang dimilikinya. Jika menggunakan metode pendaftaran tanah sporadis karena yang diukur tidak keseluruhan dan kurang efektif dalam penyelesaian waktu. Semenjak Nawacita Presiden Jokowi menggunakan sistem pendaftaran tanah sistematis lengkap atau yang dikenal dengan PTSL. Dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 pasal 1 ayat 2 dijelaskan 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. Sistem pendaftaran tanah merupakan metode yang lebih efektif dan efisien. Dikatakan efektif dan efisien karena sistem pendaftaran tanah sistematis lengkap ini pengukurannya diukur secara keseluruhan berbeda dengan prona yang cara pengukurannya diukur sebagian. Dengan adanya pendaftaran sistematis lengkap dapat juga meningkatkan kualitas data pendaftaran tanah di Indonesia.

Berdasarkan wawancara dengan Pegawai Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember. Dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap yang menjadi dasar hukum atau acuan Kantor Agraria Tata Ruang Badan/ Pertanahan Nasional Adalah Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 2018 pasal 4 angka 4 terdapat 13 tahapan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap tentunya 13 tahapan tersebut harus dilalui sesuai prosedur agar tidak kesalahan ditengah jalan saat Kantor BPN/ATR memproses berkas dan menghindari kekurangan persyaratan. Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap Kabupaten Jember sesuai data yang didapatkan oleh peneliti dan data tersebut dihasilkan dari fakta penelitian sesungguhnya di Kantor Agraria Tata Ruang Badan/ Pertanahan Nasional dan data di lapangan atau terjun langsung kemasyarakat. Apakah yang diterapkan BPN selaras dengan yang diterapkan dalam masyarakat. Dalam hal ini peneliti pastinya tidak memihak salah satu pihak. Peneliti dalam hal ini bersikap netral. Berdasarkan penelitian peneliti di Kantor Agraria Tata Ruang Badan/ Pertanahan Nasional dalam melakukan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap dimulai dari perencanaan, penentuan lokasi, persiapan, penentuan dan pembentukan panitia adjudikasi, penyuluhan, pengumpulan data fisik dan yuridis, penelitian data fisik dan yuridis, pengumuman data fisik dan yuridis, penegasan konversi pengakuan hak dan penegasan hak, pembukuan hak, penerbitan sertifikat hak atas tanah, pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan, pelaporan. Untuk lebih jelasnya, berikut bagan alur proses PTSL di Kantor Agraria Tata Ruang Badan/ Pertanahan Nasional Jember dimulai dari : a.) Perencanaan, b.) Penetapan Lokasi, c.) Persiapan, d.) Pembentukan Dan Penetapan Panitia Adjudikasi, e.) Penyuluhan, f.) Pengumpulan Data Fisik Dan Data Yuridis, g.) Penelitian Data Yuridis Dalam Pembuktian Hak, h) Pengumuman Data Yuridis Dan Data Fisik Dan Penyerahannya, i). Penegasan Konversi Pengakuan Hak Dan Pemberian Hak, j) Pembukuan Hak, k) Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah, l) Pendokumentasian Dan Penyerahan Hasil Kegiatan dan m) Pelaporan.⁴

Penerapan PTSL

PTSL Kabupaten Jember 2018 dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional dengan diwakili oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember Sebelumnya Kantor Pertanahan Kota Batu juga melaksanakan program yang serupa dengan PTSL yaitu PRONA (Proyek Operasi Nasional Agraria). Perubahan istilah Prona menjadi PTSL ternyata tidak hanya berkaitan dengan istilah saja, melainkan adanya perubahan sistem yang terkait. bahwa pembiayaan Prona tidak jelas baik dari mulai persiapan hingga pelaksanaannya. Besar biaya yang dikeluarkan setiap desa dapat berbeda-beda berdasarkan keputusan musyawarah desa. Pengenaan

⁴ Wawancara/Satgas PTSL Jember/ 7 Desember 2018.

biaya hasil musyawarah desa ini tidak memiliki dasar hukum karena Kantor Pertanahan Kabupaten Jember juga tidak menyebutkan biaya yang harus dikeluarkan para pihak dan akhirnya biaya diserahkan kepada Desa.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) pada hakikatnya merupakan salah satu pajak objektif atau pajak kebendaan dimana pajak terutang didasarkan pertama-tama pada apa yang menjadi objek pajak baru kemudian memerhatikan siapa yang menjadi objek pajak baru kemudian memerhatikan siapa yang menjadi subjek pajak. Pemungutan BPHTB salah satunya dapat dilakukan dengan cara self assessment system.

Sedangkan Undang-Undang PPh menganut prinsip pemajakan atas pengalihan dalam pengertian yang luas yaitu bahwa pajak dikenakan atas setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh oleh wajib pajak dari manapun asalnya yang dapat dipergunakan untuk konsumsi atau menambah kekayaan wajib Pajak tersebut . Pengenaan PPh yang bersifat final System scheduler taxation dengan tarif tersendiri diterapkan terhadap penghasilan tertentu yang dikenakan PPh berdasarkan ketentuan Undang- Undang PPh. Karakteristik PPh final adalah penghasilan yang dikenakan PPh Final tidak perlu digabungkan dengan penghasilan lain yang non final dalam penghitungan PPh berdasarkan SPT tahunan PPh, jumlah PPh Final yang telah dibayar sendiri atau dipotong pihak lain tidak dapat dikreditkan, biaya-biaya yang dipergunakan untuk memperoleh penghasilan yang dikenakan PPh Final tidak dapat dikurangkan.

Sedangkan dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap perihal pajak penghasilan(PPh) final tetap dikenakan meskipun PTSL merupakan pendaftaran yang dilakukan untuk pertama kali. Sehingga dalam PTSL konteks PPh tidak dapat dikenai. kemudian mengenai pendaftaran tanah sistematis lengkap. Perihal bea perolehan hak atas tanah dan bangunan bisa dikenai kepada peserta PTSL karena terdapat perolehan hak sehingga dikenai bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

5

Hambatan Pelaksanaan PTSL

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menjadi salah satu syarat program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Namun, syarat ini sulit dipenuhi masyarakat karena tingginya nilai BPHTB yang ditetapkan oleh Pemerintah Kota (Pemkot).

Penetapan BPHTB mengacu pada Pasal 87 ayat (1) Undang-Undang Nomor: 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD). Diatur bahwa dasar pengenaan BPHTB, yaitu lima persen dari Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP).

NPOP diatas Rp 60 juta wajib dikenakan BPHTB, sementara sebagian besar NPOP sudah diatas Rp 60 juta. Masyarakat yang mengikuti program PTSL sebagian besar dikenakan BPHTB, dengan nilai pajak beragam. Dengan tahap kegiatan, diantaranya penyuluhan yang dilakukan di setiap kelurahan, pengumpulan data yuridis. Pemasangan tanda batas, pengumpulan data fisik, pemeriksaan tanah, penerbitan sertifikat, validasi PBB/BPHTB, dan penyerahan sertifikat.

⁵ Wawancara/Satgas PTSL Jember/ 10 Desember 2018/09.00Wib

Permasalahan PPh dan BPHTB terhutang dalam pelaksanaan PTSL yang diatur dalam Pasal 33 Peraturan Menteri ATR/Ka BPN No. 6 Tahun 2018, yang memberikan ruang kemudahan dalam pelaksanaan program PTSL, bagi yang tidak atau belum mampu membayar PPh dan BPHTB dengan membuat surat pernyataan PPh dan BPHTB terhutang. 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 terhutang mengenai pajak tanah. Walaupun Pasal 33 hanya menjelaskan Kepala Kantor Pertanahan wajib menyampaikan daftar BPHTB terhutang dan/atau PPh terhutang 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 terhutang.

PENUTUP

Kabupaten Jember Merupakan Daerah Yang Terdapat Di Wilayah Jawa Timur. Kabuapten Jmeber Termasuk Kabupaten yang Melaksanakan Program PTSL. Pada Tahun 2018 Terdapat 8 Kecamatan Dan 18 Desa Kabupaten Jember yang Mengikuti Program PTSL Dengan Total 49.600 Bidang. Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap dimulai dari perencanaan, Penetapan Lokasi, Persiapan, Pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi, Penyuluhan, Pengumpulan data fisik dan data yuridis, Peneliitian data yuridis dalam pembuktian hak, Pengumuman data yuridis dan data fisik dan penyerahannya Penegasan konversi pengakuan hak dan pemberian hak, Pembukuan hak, Penerbitan sertifikat hak atas tanah, Pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan dan Pelaporan. Dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap perihal pajak penghasilan(PPh) final tidak dapat dikenakan karena PTSL merupakan pendfatraan yang dilakukan untuk pertama kali. Sehingga dalam PTSL konteks PPh tidak dapat dikenai. kemudian mengenai pendaftaran tanah sistematis lengkap.

Perihal bea perolehan hak atas tanah dan bangunan bisa dikenai kepada peserta PTSL karena terdapat perolehan hak sehingga dikenai bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Hambatan pelaksanaan Pendaftaran tanah sistematis lengkap dalam hubungan dengan PPh dan BPHTB kabupaten jember. Dalam penelitian hambatan pelaksanaan Pendaftaran tanah sistematis lengkap dalam hubungan dengan PPh dan BPHTB kabupaten jember tidak ada hambatan karena masyarakat mengikuti sesuai prosedur dan jika tidak dibayarkan akan terkena pajak terhutang, seperti tercantum dalam Pasal 33 Peraturan Menteri Agraria dan tata ruang No.6 Tahun 2018.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Adrian Sutedi. 2016. *Hukum Pajak*. Jakarta: Sinar Grafika
Bambang Sunggono. 2013. *Metedologi Penelitian Hukum*. Depok: Rajagrafindo
Waskito, 2017, *Pertanahan Dan Tata Ruang*. Jakarta : Kencana

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor.5 tahun 1960

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2016 tentang percepatan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 12 tahun 2017 tentang percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap.

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