

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang**

Berdasarkan Pasal 6 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria terdapat fungsi sosial terhadap hak atas tanah. Dijelaskan bahwa semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial yang nantinya setiap orang dapat menikmati tanah sebagai sandang, pangan, atau papan. Sehingga baik orang atau badan hukum dapat menggunakan tanah sesuai hak dan kebutuhannya.

Indonesia merupakan negara agraris, sehingga tanah merupakan barang yang amat penting. Setiap kegiatan yang dilakukan oleh orang atau badan hukum pasti melibatkan soal tanah. Dengan tanah dan setiap tanah di atasnya terdapat kegiatan yang dilakukan oleh Bangsa Indonesia. Pembangunan yang dilakukan oleh Bangsa Indonesia adalah upaya dalam mencapai kehidupan sejahtera lahir-batin dalam suasana masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila. Sejalan dengan perkembangan yang ada Indonesia sebagai negara hukum, maka setiap kegiatan di dalam Negara Indonesia harus berlandaskan ketentuan hukum.

Undang – Undang Pokok Agraria telah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah. Kepastian hukum hak-hak atas tanah itu adalah kepastian hukum yang tertuju pada bidang pertanahan, khususnya mengenai pemilikan dan atau penguasaannya. Adanya kepastian hukum hak-hak atas tanah itu, akan memberikan kejelasan tentang:

- a. Kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah, yang disebut juga sebagai kepastian mengenai subjek hak.

- b. Kepastian mengenai letak, batas-batasnya, luasnya, dibebani dengan hak-hak lain atau tidak, dan sebagainya. Dengan kata lain disebut juga sebagai kepastian mengenai objek hak.<sup>1</sup>

Mengenai kepastian hukum dalam dua hal tersebut berkaitan dengan lalu-lintas hukum hak-hak atas tanah. Karena dengan adanya kepastian hukum seperti itulah yang akan menjawab permasalahan hukum tentang tanah. Dalam pendaftaran tanah kewajiban pemerintah dalam penerbitan sertipikat. Berdasarkan Pasal 1 nomor 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Mengacu pada PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 yang berisi pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan Pemerintah secara bertahap dan berkelanjutan dengan teratur dalam hal ini meliputi sajian, olah, kumpulan, dan pemeliharaan data fisik dan data yuridis. Bentuk data fisik dan data yuridis yang dimaksud adalah dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, serta pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang dalam satuan rumah susun terdapat haknya yaitu hak milik yang membebaninya.

Pendaftaran tanah dalam Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 memiliki tujuan untuk:

---

<sup>1</sup> Sudjito, "*Prona: Pensertipikatan Tanah Secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah yang Bersifat Strategis*", Liberty, Yogyakarta, 1987, h., 3.

- a. Kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar diberikan kepastian hukum dan perlindungan agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Pemerintah agar menyediakan informasi pada para pihak yang memiliki kepentingan agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Guna terselenggaranya tertib administrasi dalam bidang pertanahan.

Sertipikat hak atas tanah merupakan alat bukti kepemilikan dalam penguasaan tanah. Terdapat undang-undang baru yang mengatur tentang penerbitan sertipikat yang cepat dan murah. PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) yaitu merupakan rangkaian kegiatan dalam proses pendaftaran tanah, pada pelaksanaannya kurun waktu bersamaan dengan meliputi semua objek tanah yang belum didaftarkan sebelumnya di desa maupun kelurahan. Dalam prosesnya untuk memperoleh tanah atau membeli tanah dalam hal ini sudah mudah.

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

Sertipikat yang diterbitkan dari Kantor Pertanahan diterima oleh para pihak sebagai berikut:

- a. Seorang yang mempunyai hak atas tanah atau hak milik berupa satuan rumah susun dan memiliki sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang dikuasakan olehnya.
- b. Tanah wakaf, sertipikat diserahkan kepada Nadzirnya atau pihak yang telah dikuasakan olehnya.
- c. Pemegang hak sudah meninggal dunia, sertipikat diserahkan kepada ahli warisnya atau salah seorang waris dengan persetujuan para ahli waris yang lain.
- d. Kepemilikan beberapa orang atau badan hukum dalam hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang diterbitkan dalam satu sertipikat, kemudian diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis kepada para pemegang hak bersama yang lain.
- e. Hak Tanggungan, sertipikat diserahkan kepada pihak yang dalam namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan atau kepada pihak lain yang telah dikuasakan olehnya.<sup>2</sup>

PPAT memiliki peranan yang sangat penting dalam proses pendaftaran tanah. Dengan begitu menolong Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam melakukan kegiatan-kegiatan tertentu pada pendaftaran tanah. Mengacu pada Pasal 6 Ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam proses penerbitan sertipikat Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dipungut biaya pajak. Kepala Kantor Pertanahan wajib menyampaikan daftar BPHTB terhutang dan/atau PPh terhutang sebagaimana dimaksud pada ayat (6) secara periodik dalam waktu 3 (tiga) bulan kepada Bupati/Walikota setempat untuk BPHTB, kepada Kantor Pajak Pratama setempat untuk PPh, yang memuat identitas peserta (NIK), letak tanah, luas tanah, tanggal, dan nomor sertipikat serta Nilai Jual Objek Pajak/surat keterangan pajak. Berdasarkan Pasal 33 ayat (6) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional

---

<sup>2</sup> Urip Santoso, "*Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*", Kencana, Jakarta, 2010, h., 43.

Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Pada saat jual beli sertipikat akan ada pungutan pajak. Semua pungutan itu mempunyai tujuan untuk memudahkan wajib pajak, sebab wajib pajak dapat dengan mudah membayar pajaknya pada saat mempunyai uang. Namun sebenarnya terdapat manfaat lain yaitu bahwa pemerintah selama seiring berjalannya waktu sudah mendapatkan pemasukan uang pajak dari waktu yang bersangkutan, tanpa menunggu sampai tahun pajak lampau.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah dibahas di atas, maka permasalahan yang akan diteliti dan dibahas dalam skripsi ini adalah sebagai berikut:

- a. Apakah sertipikat hasil Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang belum dilunasi pajak terhutang dan bea terhutang dapat diperjualbelikan?
- b. Apakah besar pengenaan pajak terhutang dan bea terhutang berdasarkan saat diterbitkannya sertipikat Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap atau pada saat terjadi jual-beli tanah?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

- a. Menganalisa kewenangan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam penerbitan sertipikat dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Kantor Pajak dalam tugasnya.

- b. Untuk mengetahui proses penerbitan pajak dalam urusan penerbitan sertipikat dan proses balik nama hasil Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam Ikatan Jual Beli.
- c. Mengetahui peran masyarakat dan apa yang harus dilakukan masyarakat apabila ingin mendaftarkan tanah menggunakan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

#### 1.4 Manfaat Penelitian

Berdasarkan permasalahan dan tujuan yang ingin dicapai maka diharapkan penelitian ini dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

- a. Mengetahui mengenai fungsi dan tugas Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Kantor Pajak.
- b. Mengetahui proses balik nama yang terjadi dalam Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam Ikatan Jual Beli (IJB) dan proses penerbitan pajak dalam urusan penerbitan sertipikat.

#### 1.5 Metode Penelitian

- a. Tipe Penelitian

Terdapat tiga tipe penelitian hukum yang dapat dikategorikan sebagai penelitian hukum yang normatif yaitu yang di dalam kepustakaan *Anglo – American* disebut sebagai *legal research* yaitu:

- 1) penelitian yang berupa inventarisasi hukum positif;
- 2) penelitian yang berupa usaha-usaha penemuan asas-asas dan dasar falsafah (dogma atau doktrin) hukum positif;
- 3) penelitian yang berupa usaha penemuan hukum *in concreto* yang sesuai untuk diterapkan guna menyelesaikan suatu perkara hukum tertentu.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, “*Metode Penelitian Hukum*”, Ghalia Indonesia, Semarang, 1983, h., 10.

Penelitian hukum (*legal research*) adalah menemukan kebenaran koherensi, yaitu adakah aturan hukum sesuai norma hukum dan adakah norma yang berupa perintah atau larangan itu sesuai dengan prinsip hukum, serta apakah tindakan (*act*) seseorang sesuai dengan *norma hukum* (bukan hanya sesuai aturan hukum) atau *prinsip hukum*.<sup>4</sup>

Tipe penelitian yang digunakan adalah tipe penelitian hukum (*legal research*). Dalam hal ini berdasarkan penelitian normatif dengan bahan utamanya berupa Perundang-undangan.

b. Pendekatan Masalah

Penelitian ini menggunakan pendekatan pendekatan undang-undang (*Statute Approach*) dan pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*).

Metode pendekatan peraturan undang-undang (*Statute Approach*) perlu memahami hierarki dan Asas-Asas dalam peraturan perundang-undangan berdasarkan Pasal 1 angka 2 UU Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan.

Metode pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*) ialah harus membangun suatu konsep untuk dijadikan acuan di dalam penelitiannya.<sup>5</sup> Pendekatan konseptual dilakukan guna beranjak dari aturan hukum yang ada. Hal itu dilakukan karena memang belum atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi. Namun beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam Ilmu Hukum.

---

<sup>4</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2010, h., 47.

<sup>5</sup> *Ibid*, h., 177.

c. Bahan Hukum

Terdapat dua bahan hukum yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.<sup>6</sup> Penulis akan menggunakan Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya, Undang – Undang Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Bahan-bahan hukum sekunder berupa buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan kometar-komentor atas putusan pengadilan.<sup>7</sup> Penulis akan meneliti melalui buku-buku teks, skripsi, thesis, disertasi, dan komentar yang terjadi di masyarakat.

d. Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum

Pada saat isu hukum ditetapkan, peneliti melakukan pencarian bahan hukum yang relevan dalam isu hukum yang sudah ditetapkan. Karena dalam

---

<sup>6</sup> *Ibid, h. 181.*

<sup>7</sup> *Ibid, h.*



penulisan skripsi ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) maka berkaitan dengan isu hukum tersebut. Perundang-undangan dalam hal ini meliputi baik yang berupa *legislation* maupun *regulation* bahkan juga *delegated legislation* dan *delegated regulation*.<sup>8</sup>

Penelitian ini dengan bahan hukum primer yang pertama kali dikumpulkan adalah peraturan perundang-undangan dengan isu yang akan dipecahkan. Mengacu pada buku-buku teks, skripsi, thesis, disertasi, dan komentar yang terjadi di masyarakat.<sup>9</sup>

e. Analisis Bahan Hukum

Ada dua metode dalam analisis bahan hukum. Yaitu metode deduktif dan metode induktif. Dalam metode induktif peneliti akan menjumpai suatu fakta tertentu atau mereka sebut gejala.<sup>10</sup> Dalam pengolahan ini penulis akan melalui pendekatan ke masyarakat yang saat ini sedang mengalami masalah dalam isu hukum yang ada.

## 1.6 Pertanggungjawaban Sistematis

Penyusunan skripsi berjudul Jual Beli Tanah Bersertipikat Yang Belum Dilunasi Pajak Yang Berasal dari Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap terdiri atas 4 (empat) bab yang akan diisi dengan BAB I adalah pendahuluan yang isinya akan berisi latar belakang dan isu hukum apa yang akan diangkat dalam skripsi ini.

---

<sup>8</sup> *Ibid, h., 237.*

<sup>9</sup> *Ibid, h., 239.*

<sup>10</sup> *Ibid, h., 85.*

BAB II isi dari isu hukum rumusan masalah yang pertama yaitu sertipikat hasil Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang belum dilunasi pajak terhutang dan bea terhutang dapat diperjual-belikan.

BAB III isi dari isu hukum rumusan masalah yang kedua yaitu besar pengenaan pajak terhutang dan bea terhutang berdasarkan saat diterbitkannya sertipikat Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap atau pada saat terjadi jual-beli tanah yang akan menjadi studi kasus dalam skripsi ini karena dalam dua isu hukum ini salah satunya menggunakan studi kasus berdasarkan permasalahan yang ada karena pelaksanaan sekarang sesuai peraturan pemerintah terkait.

Terkahir BAB IV yaitu penutup yang akan penulis tarik dari kesimpulan yang ada. Dalam 2 isu hukum terkait untuk penulis rumuskan pada inti semua isu hukum yang ada.