

KEBIJAKAN BPHTB TERUTANG DALAM RANGKA PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KABUPATEN NIAS

Oleh :

Ayu Lestari Tanjung¹

Budiman Ginting²

Bastari Mathon³

Jelly Leviza⁴

Magister Kenotariatan - Universitas Sumatera Utara

Alamat : JL. Sivitas Akademika No.9, Padang Bulan, Kec. Medan Baru, Kota Medan,
Sumatera Utara (20155).

Korespondensi Penulis : ayulestaritanjung98@gmail.com

Abstract. *Since ancient times, land has been closely related to human life and is a basic human need for life. The existence of a land registration system will create a land administration and law system to achieve legal certainty. In connection with systematic land registration, the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Number 6 of 2018 concerning PTSL states that people who do not or have not been able to pay BPHTB can be issued a certificate by making a statement of BPHTB Due, on the other hand, the Regency Government Nias provides a BPHTB reduction in Nias Regency through Article 3 paragraph (2) letter b of Nias Regent Regulation Number 24 of 2021 concerning Providing a BPHTB Reduction which is given in the amount of 100% of the BPHTB Outstanding within the framework of PTSL. So the issues that need to be examined in this research are: 1) Legal policies regarding regulations of the Minister of Agrarian Affairs Number 6 of 2018 concerning PTSL and Regulation of the Regent of Nias Number 24 of 2021 concerning Granting BPHTB Reductions in Nias Regency regarding the authority to collect BPHTB Due in the context of PTSL in Nias Regency ; 2) Legal certainty regarding the provisions*

Received Desember 28, 2023; Revised January 01, 2023; January 08, 2024

*Corresponding author : admin@mediaakademik.com

regarding Outstanding BPHTB related to the reduction of BPHTB in the context of PTSL in Nias Regency; 3) Justice in collecting BPHTB Due within the framework of PTSL in Nias Regency. The method used in this thesis is normative juridical descriptive analysis which describes, examines, explains and analyzes statutory regulations. The results of this analysis show that based on Article 33 paragraph (2) of the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency, PTSL participants who do not or have not been able to pay BPHTB can be issued a certificate of title to their land by making a statement of Outstanding BPHTB. Based on Article 3 paragraph (2) letter b Nias Regent Regulation Number 24 of 2021 concerning Providing BPHTB Reductions for Nias Regency, taxpayers in the PTSL program are given a 100% reduction from the BPHTB Due. Based on the attribution authority granted by Article 1 point 22 of Law Number 30 of 2014 concerning Government Administration, the authority to collect BPHTB, including reducing the outstanding BPHTB by 100% in the context of PTSL, rests with the Nias Regency Government, the implementation of which is with the Nias Regency BPKPD. Legal certainty regarding the provisions regarding Outstanding BPHTB regarding the reduction of BPHTB in the context of PTSL in Nias Regency based on Article 3 of Nias Regent Regulation Number 24 of 2021 concerning Providing a 100% reduction in Nias Regency's BPHTB so that the BPHTB becomes not outstanding. Justice in collecting outstanding BPHTB within the framework of PTSL, especially in Nias Regency, does not fulfill the principles of horizontal justice and vertical justice because participants who are both taking part in the PTSL program with different abilities are still treated the same, namely by being given convenience and a reduction of 100% of the outstanding BPHTB.

Keywords: *Land Management, Land Information Systems, Regional Taxes, Land Rights Registration, Tax Administration Studies.*

Abstrak. Sejak dulu tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia dan merupakan kebutuhan hidup manusia yang mendasar. Adanya sistem pendaftaran tanah akan mewujudkan sistem administrasi dan hukum pertanahan agar tercapainya kepastian hukum. Berkaitan dengan pendaftaran tanah secara sistematis maka dengan adanya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6

KEBIJAKAN BPHTB TERUTANG DALAM RANGKA PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KABUPATEN NIAS

Tahun 2018 tentang PTSL menyatakan bahwa masyarakat yang tidak atau belum mampu membayar BPHTB dapat diterbitkan sertipikat dengan membuat surat pernyataan BPHTB Terutang, dilain sisi Pemerintah Kabupaten Nias memberikan pengurangan BPHTB di Kabupaten Nias melalui Pasal 3 ayat (2) huruf b Peraturan Bupati Nias Nomor 24 Tahun 2021 tentang Pemberian Pengurangan BPHTB yang diberikan sebesar 100% dari BPHTB Terutang dalam rangka PTSL. Sehingga permasalahan yang perlu diteliti dalam penelitian ini yaitu: 1) Kebijakan hukum atas regulasi Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 2018 tentang PTSL dan Peraturan Bupati Nias Nomor 24 Tahun 2021 tentang Pemberian Pengurangan BPHTB Kabupaten Nias terkait kewenangan memungut BPHTB Terutang dalam rangka PTSL di Kabupaten Nias; 2) Kepastian hukum ketentuan tentang BPHTB Terutang terkait pengurangan BPHTB dalam rangka PTSL di Kabupaten Nias; 3) Keadilan dalam pemungutan BPHTB Terutang dalam rangka PTSL di Kabupaten Nias. Metode yang digunakan dalam tesis ini adalah yuridis normatif bersifat deskriptif analisis yang menggambarkan, menelaah, menjelaskan serta menganalisa peraturan perundang-undangan. Hasil analisis tersebut, menunjukkan bahwa berdasarkan Pasal 33 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional peserta PTSL yang tidak atau belum mampu membayar BPHTB dapat diterbitkan sertipikat hak atas tanahnya dengan membuat surat pernyataan BPHTB Terutang. Berdasarkan Pasal 3 ayat (2) huruf b Peraturan Bupati Nias Nomor 24 Tahun 2021 tentang Pemberian Pengurangan BPHTB Kabupaten Nias wajib pajak pada program PTSL diberikan pengurangan 100% dari BPHTB Terutang. Berdasarkan kewenangan atribusi yang diberikan oleh Pasal 1 angka 22 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintah, kewenangan memungut BPHTB, termasuk pengurangan BPHTB Terutang sebesar 100% dalam rangka PTSL, berada di Pemerintah Kabupaten Nias yang pelaksanaannya berada di BPKPD Kabupaten Nias. Kepastian hukum ketentuan tentang BPHTB Terutang terkait pengurangan BPHTB dalam Rangka PTSL di Kabupaten Nias berdasarkan Pasal 3 Peraturan Bupati Nias Nomor 24 Tahun 2021 tentang Pemberian Pengurangan BPHTB Kabupaten Nias sebesar 100% sehingga BPHTBnya menjadi tidak terutang. Keadilan dalam pemungutan BPHTB Terutang dalam Rangka PTSL khususnya di Kabupaten Nias belum memenuhi prinsip keadilan horizontal dan keadilan vertikal karena bagi peserta yang sama-sama mengikuti

program PTSL yang kemampuannya berbeda tetap diperlakukan sama yaitu dengan diberi kemudahan dan pengurangan sebesar 100% BPHTB Terutang.

Kata kunci: Tata Kelola Tanah, Sistem Informasi Tanah, Pajak Daerah, Pendaftaran Hak atas Tanah, Kajian Administrasi Pajak.

LATAR BELAKANG

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL¹ merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah Desa/Kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai suatu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya. Kegiatan ini bertujuan untuk mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah masyarakat berlandaskan asas sederhana, cepat, lancar, aman, adil, merata, dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah sengketa konflik pertanahan.² Sengketa konflik pertanahan yang dimaksud adalah akibat tidak adanya alat bukti yang kuat terhadap penguasaan suatu bidang tanah.³

Dalam rangka pendaftaran tanah terdapat dua jenis pajak yang dipungut antara lain, PPh Final pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut BPHTB). PPh Final kewenangan memungutnya ada pada Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan Republik Indonesia sedangkan BPHTB kewenangan memungutnya ada pada Pemerintah Kabupaten atau Kota.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah membawa perubahan besar dalam pemungutan BPHTB, karena Undang-Undang

¹ Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

² Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

³ Isdiyana Kususma Ayu, Kepastian Hukum Penguasaan Tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Batu dalam *Jurnal Mimbar Hukum* Volume 31 Nomor 3 Oktober 2019, h.342.

KEBIJAKAN BPHTB TERUTANG DALAM RANGKA PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KABUPATEN NIAS

tersebut mengubah status pemungutan BPHTB yang semula merupakan pajak pemerintah pusat menjadi pajak pemerintah daerah Kabupaten atau Kota. Salah satu konsekuensi yang cukup mendasar dalam melaksanakan amanat Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah setiap pemerintah Kabupaten atau Kota di Indonesia yang ingin memungut BPHTB sebagai sumber penerimaan daerahnya diharuskan terlebih dahulu menetapkan Peraturan Daerah (selanjutnya disebut Perda) tentang BPHTB yang menjadi dasar hukum pemungutan BPHTB.⁴

Selanjutnya Pemerintah Kabupaten Nias melalui Perda Nomor 6 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah menetapkan pemungutan BPHTB yang mana Perda Nias tersebut diadopsi dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Lebih lanjut mengenai pemberian pengurangan, keringanan, dan pembebasan dalam hal-hal tertentu atas pokok pajak dan/atau sanksinya dapat diatur pula didalam Perda⁵, namun didalam Perda Kabupaten Nias tidak dituangkan perihal tersebut, sehingga untuk melaksanakan ketentuan Pasal 54 Peraturan Daerah Kabupaten Nias Nomor 6 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah perlu diatur mengenai tata cara pemberian pengurangan BPHTB di Kabupaten Nias. Pemberian pengurangan BPHTB Kabupaten Nias tersebut diatur melalui Peraturan Bupati Nias Nomor 24 Tahun 2021 tentang Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Nias.

Dalam rangka PTSL, Pemerintah Kabupaten Nias memberikan pengurangan BPHTB di Kabupaten Nias melalui Peraturan Bupati Nomor 24 Tahun 2021 tentang Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Nias sebagaimana berdasarkan Pasal 3 ayat (2) huruf b menyatakan bahwa wajib pajak orang pribadi dan wajib pajak badan yang memperoleh hak baru melalui program PTSL, program redistribusi tanah, SHAT LINTOR dan Tora (Tanah Objek Reforma Agraria)⁶ diberikan pengurangan sebesar 100% (seratus persen) dari BPHTB terutang. Sehingga

⁴ Pasal 95 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

⁵ Pasal 95 ayat (4) huruf a Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

⁶ Pasal 1 ayat 16 Peraturan Bupati Kabupaten Nias Nomor 24 Tahun 2021 tentang Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Nias SHAT LINTOR dan TORA singkatan dari Program Redistribusi Tanah dan Sertifikasi Hak atas Tanah Lintas Sektoral

dalam hal ini terjadi pertentangan antara Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan Peraturan Bupati Nias Nomor 24 Tahun 2021 tentang Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Nias, yang mana disatu sisi dikatakan bahwa peserta PTSL yang tidak atau belum mampu membayar BPHTB dapat diterbitkan sertipikat hak atas tanah dengan membuat surat pernyataan BPHTB terutang. Disisi lainnya Pemerintah Kabupaten Nias memberikan pengurangan BPHTB terutang sebesar 100% untuk wajib pajak orang pribadi dan wajib pajak badan melalui program PTSL.⁷ Sehingga berdasarkan hal tersebut perlu dikaji lebih lanjut mengenai Kebijakan BPHTB Terutang dalam Rangka Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Nias.

METODE PENELITIAN

Sifat penelitian dalam penulisan tesis ini adalah deskriptif analisis. Jenis Penelitian hukum normatif (*normative law research*) menggunakan studi kasus normatif berupa produk perilaku hukum, Sumber data dalam penelitian adalah subjek dari mana data tersebut diperoleh.⁸ Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini data sekunder. Pengumpulan data dilakukan dengan cara penelitian kepustakaan (*library research*), Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini dilakukan dengan cara Studi dokumen. Dalam analisis data menggunakan analisis (*content analysis*).

⁷ Pasal 3 ayat (2) huruf b Peraturan Bupati Nias Nomor 24 Tahun 2021 tentang Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Nias.

⁸ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan*, Rineke Cipta, Jakarta, 2018, hlm

KEBIJAKAN BPHTB TERUTANG DALAM RANGKA PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KABUPATEN NIAS

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kebijakan Hukum atas Regulasi BPHTB Terutang terkait Kewenangan Memungut BPHTB dalam Rangka Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Nias

Pada umumnya kewenangan diartikan sebagai kekuasaan yang merupakan kemampuan dari orang atau golongan untuk menguasai orang lain atau golongan lain berdasarkan kewibawaan, kewenangan, kharisma, atau kekuatan fisik.⁹ Menurut Miriam Budiardjo dalam bukunya mengemukakan bahwa kekuasaan biasanya berbentuk hubungan dalam arti bahwa ada satu pihak yang memerintah dan pihak lain yang diperintah (*the rule of the ruled*).¹⁰

Dalam Black's Law Dictionary kewenangan itu dapat dibedakan menjadi 17 macam. Ketujuh belas macam kewenangan itu meliputi:

1. *The power delegated* (kewenangan delegasi);
2. *Legal power* (kekuasaan hukum);
3. *Apparent authority* (kewenangan nyata);
4. *Authority by estopples* (kewenangan untuk menyangkal);
5. *Authority coupled with an interest* (kewenangan yang digabungkan)
6. *Express authority* (kewenangan yang diberikan secara jelas, apakah dalam bentuk tertulis atau lisan);
7. *General authority* (kewenangan umum);
8. *Implied authority* (kewenangan yang tersirat);
9. *Actual authority* (kewenangan yang benar-benar ada/terjadi);
10. *Incidental authority* (kewenangan yang bersifat kebetulan);
11. *Inferred authority* (kewenangan dalam mengambil keputusan/kesimpulan);
12. *Inherent authority* (kewenangan yang tidak bisa dipisahkan);
13. *Limited authority* (kewenangan yang terbatas);

⁹ *Ibid.*, h.58.

¹⁰ Miriam Budiardjo, *Dasar-Dasar Ilmu Politik*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2008, h. 35. Dalam buku Nandang Alamsah Deliarnoor, *Teori dan Praktek Kewenangan Pemerintahan*, UNDPAD Press, Bandung, h.1.

14. *Naked authority* (kewenangan yang terbuka);
15. *Ostensible authority* (kewenangan semu/pura-pura);
16. *Special authority* (kewenangan khusus);
17. *Unlimited authority* (kewenangan yang tidak terbatas).

Selanjutnya menurut F.A.M. Stroink dan J.G. Steenbeek dikutip oleh Ridwan HR, mengemukakan bahwa ada dua cara organ pemerintahan memperoleh kewenangan, antara lain:¹¹

1. Atribusi; dan
2. Delegasi.

Atribusi berkenaan dengan penyerahan wewenang baru sedangkan delegasi menyangkut pelimpahan wewenang yang telah ada (oleh organ yang telah memperoleh wewenang secara atributif kepada organ lain, jadi secara logis selalu didahului oleh atribusi)¹². Selanjutnya atribusi merupakan wewenang untuk membuat keputusan (*besluit*) yang langsung bersumber kepada undang-undang dalam arti materil. Atribusi juga dikatakan sebagai suatu cara normal untuk memperoleh wewenang pemerintahan. Sehingga tampak jelas bahwa kewenangan yang didapat melalui atribusi organ pemerintahan adalah kewenangan asli karena kewenangan itu diperoleh langsung dari peraturan perundang-undangan (utamanya Undang-Undang Dasar 1945). Dengan kata lain atribusi merupakan timbulnya kewenangan baru yang sebelumnya kewenangan itu tidak dimiliki oleh organ pemerintah yang bersangkutan.¹³

Tertib administrasi di bidang pertanahan sangat diperlukan dalam kegiatan pendaftaran tanah. Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah seperti yang disebutkan sebelumnya, tugas pelaksana pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali menurut kegiatan tertentu ditugaskan kepada pejabat lain, misalnya pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja Kantor Pertanahan. Dalam peraturan pemerintah yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah rangkaian

¹¹ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2008, h. 104 dalam buku H. Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Cetakan ke- 5, Rajawali Pers, Jakarta, 2017, h.194.

¹² *Ibid.*

¹³ *Ibid.*, h.195.

KEBIJAKAN BPHTB TERUTANG DALAM RANGKA PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KABUPATEN NIAS

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

Dalam melakukan pendaftaran tanah kewenangannya diberikan kepada Kantor Pertanahan sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 angka (23) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah Kabupaten atau Kotamadya yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.

Kemudian dalam melakukan perbuatan hukum pendaftaran tanah maupun pendaftaran hak tanah adalah suatu peristiwa penting karena menyangkut kegiatan administratif.¹⁴ Kegiatan administratif di bidang pertanahan sangat penting untuk dilakukan, mengingat perbuatan hukum pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah (*recht kadaster*).¹⁵ Kegiatan administratif di bidang Pertanahan tersebut merupakan suatu sumber kewenangan Atribusi, yang mana berhubungan dengan Badan Pertanahan Nasional dalam menjalankan fungsinya. Sebagaimana tertuang di dalam Pasal 1 angka 22 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menyatakan “Atribusi adalah pemberian kewenangan kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan oleh undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 atau Undang-Undang.”

Sehingga melalui Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional disebutkan bahwa Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas

¹⁴ Samun Ismaya, *Op. Cit*, h.81.

¹⁵ *Ibid.*

pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.¹⁶

Selanjutnya dalam menjalankan tugasnya tersebut, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi sebagai berikut:¹⁷

- a. Penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
- b. Perumusan dan pelaksanaan di bidang survei dan pemetaan pertanahan;
- c. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak dan pendaftaran tanah;
- d. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang redistribusi tanah, pemberdayaan tanah masyarakat, penatagunaan tanah, sesuai rencana tata ruang dan penataan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu;
- e. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan;
- f. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penertiban penguasaan dan pemilikan tanah, serta penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai rencana tata ruang;
- g. Perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penanganan dan pencegahan sengketa dan konflik serta penanganan perkara pertanahan;
- h. Pelaksanaan atas pelaksanaan tugas di lingkungan Badan Pertanahan Nasional;
- i. Pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan Badan Pertanahan Nasional;
- j. Pelaksanaan pengelolaan data dan informasi pertanahan dan lahan pertanian pangan berkelanjutan;
- k. Pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan, dan
- l. Pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

Kemudian dalam menjalankan tugas dan fungsi tersebut diatas, Badan Pertanahan Nasional terdiri dari Kepala yang dijabat oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang, Wakil Kepala yang dijabat oleh Wakil Menteri Agraria dan Tata Ruang, dan Susunan unit

¹⁶ Pasal 2 Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional

¹⁷ Pasal 3 Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional.

KEBIJAKAN BPHTB TERUTANG DALAM RANGKA PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KABUPATEN NIAS

organisasi Eselon I teknis menggunakan susunan organisasi Eselon I pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang yang tugas dan fungsinya bersesuaian.¹⁸

Selanjutnya unsur pendukung Badan Pertanahan Nasional menggunakan unsur pendukung yang terdapat pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang sebagaimana tugas dan fungsinya bersesuaian.¹⁹ Begitu pula dengan Badan Pertanahan Nasional yang ada di daerah sesuai dengan Pasal 8 ayat (1) dan (2) Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional, maka untuk menyelenggarakan tugas dan fungsinya tersebut dibentuk Kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional di Provinsi dan di Kabupaten atau Kota. Lebih lanjut kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dibentuk lebih dari 1 (satu) Kantor Pertanahan di tiap Kabupaten atau Kota.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dilaksanakan oleh pemerintah untuk kepentingan rakyat dalam rangka memberi jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.²⁰ Pada dasarnya setiap hak atas tanah di Indonesia wajib didaftarkan. Hal ini terdapat dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang menyatakan bahwa “untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Dari ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Pemerintah guna memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah yang ada diseluruh wilayah negara Republik Indonesia.²¹

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2020 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan di dalam Pasal 20 disebutkan bahwa Kantor Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang bersangkutan. Kemudian dalam Pasal 21

¹⁸ Pasal 4 Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional.

¹⁹ Pasal 7 Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional.

²⁰ I Ketut Oka Setiawan, *Op.Cit.*, h 13.

²¹ Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak atas Tanahnya*, Laksbang Justitia, Surabaya, 2014, h. 41.

dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 menyatakan bahwa Kantor Pertanahan menyelenggarakan fungsi sebagai berikut:

- a. Penyusunan rencana, program, anggaran dan pelaporan;
- b. Pelaksanaan survei dan pemetaan;
- c. Pelaksanaan penetapan hak dan pendaftaran tanah;
- d. Pelaksanaan penataan dan pemberdayaan;
- e. Pelaksanaan pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan;
- f. pelaksanaan pengendalian dan penanganan sengketa pertanahan;
- g. Pelaksanaan modernisasi pelayanan pertanahan berbasis elektronik;
- h. Pelaksanaan reformasi birokrasi dan penanganan pengaduan; dan
- i. Pelaksanaan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi kantor pertanahan.

Selanjutnya berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah²² menyatakan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Berdasarkan hal tersebut dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksana pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain.²³ Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.²⁴ Sehubungan dengan hal tersebut diatas maka jika dilihat secara kewenangan atribusi, maka PTSL juga menjadi kewenangan Kantor Pertanahan.

Selanjutnya salah satu kewenangan otonom yang nyata bagi pemerintah daerah (pemda) adalah pengelolaan pendapatan asli daerah (PAD). Untuk itu pemda menerbitkan berbagai peraturan daerah (Perda) tentang pajak, retribusi, dan pungutan

²² Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

²³ Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

²⁴ Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

KEBIJAKAN BPHTB TERUTANG DALAM RANGKA PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KABUPATEN NIAS

lain.²⁵ Masalah kewenangan merupakan masalah yang banyak didiskusikan bahkan menjadi objek sengketa yang diajukan ke Mahkamah Konstitusi.²⁶

Sesuai dengan asas legalitas, maka setiap kewenangan pejabat pemerintah dalam memungut pajak dari rakyat harus ditunjukkan dasar hukumnya.²⁷ Di Indonesia berdasarkan kewenangan memungut, pajak digolongkan menjadi dua bagian yaitu pajak pusat dan pajak daerah. Penggolongan ini karena Indonesia sebagai negara kesatuan memiliki tingkatan pemerintahan yaitu pemerintah pusat dan pemerintah daerah. Pemerintah daerah yang merupakan bagian dari negara, dalam membuat peraturan perundang-undangan perpajakan daerah tidak dapat lepas begitu saja dari kebijakan politik perpajakan yang ditetapkan oleh pemerintah pusat.²⁸

Secara resmi era otonomi daerah berlaku di Indonesia sejak 1 Januari 2001 sehingga daerah dituntut mencari berbagai alternatif sumber penerimaan atau belanja daerah. Pemberian kewenangan kepada daerah untuk memungut pajak dan retribusi daerah diperlukan adanya landasan hukum berupa undang-undang. Sebagai landasan hukum yang merupakan dasar hukum pungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yaitu Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 yang berlaku sejak 1 Januari 2020.²⁹

Menurut Pasal 33 ayat (3) Amandemen Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa “bumi, dan air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.” Bumi sebagai contoh tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Kuasa mempunyai fungsi sosial, kepentingan lainnya untuk kebutuhan dasar, lahan usaha atau alat investasi yang menguntungkan. Atas tanah terletak bangunan yang juga memberikan manfaat ekonomi

²⁵ Adrian Sutedi, *Hukum Pajak dan Retribusi Daerah*, Ghia Indonesia, Bogor, 2008, h. 19.

²⁶ Muslimah, *Politik Hukum dalam Program Legislasi Nasional dalam Pembentukan Undang-Undang*, CV.Cahaya Arsh Publisher, Bongo, 2011, h. 56.

²⁷ Deddy Sutrisno, *Op.Cit*, h. 52.

²⁸ Mustaqiem, *Perpajakan dalam Konteks Teori dan Hukum Pajak di Indonesia*, Litera, Yogyakarta, 2014, h. 107.

²⁹ Waluyo, *Perpajakan Indonesia*, Salemba Empat, Jakarta, Edisi 10, 2011, h. 235.

kepada pemilik.³⁰ Memperhatikan uraian tersebut maka sudah sewajarnya bila pemilik atau yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan menyerahkan sebagian nilai ekonomis yang diperoleh kepada pemerintah melalui pembayaran pajak sebagaimana disebut Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.³¹

Sebagai upaya untuk memenuhi pengeluaran pemerintah berkaitan dengan tugasnya untuk menyelenggarakan pemerintahan umum dan pembangunan, pemerintah menerapkan pajak sebagai salah satu sumber penerimaan negara.³² Dalam hal ini Pejabat Pengelola Keuangan Daerah yang selanjutnya disingkat PPKD merupakan kepala Satuan Kerja Pengelola Keuangan Daerah yang mempunyai tugas melaksanakan pengelolaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dan bertindak sebagai bendahara umum daerah. Sebagaimana keuangan daerah meliputi :³³

- a. Hak daerah untuk memungut pajak daerah dan retribusi daerah serta melakukan pinjaman;
- b. Kewajiban Daerah untuk menyelenggarakan urusan Pemerintahan daerah dan membayar tagihan pihak ketiga;
- c. Penerimaan Daerah;
- d. Pengeluaran Daerah;
- e. Kekayaan daerah yang dikelola sendiri atau oleh pihak lain berupa uang, surat berharga, piutang, barang, serta hak lain yang dapat dinilai dengan uang, termasuk kekayaan daerah yang dipisahkan; dan/atau
- f. Kekayaan pihak lain yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah dalam rangka penyelenggaraan tugas Pemerintahan Daerah dan/atau kepentingan umum.

Selanjutnya dalam penyelenggaraan pemungutan pajak daerah dan retribusi daerah pada Pemerintah Kabupaten Nias melalui Badan pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah memiliki tugas dan fungsi sebagai berikut:³⁴

³⁰ *Ibid.*, h. 225.

³¹ *Ibid.*

³² Marihot P. Siahaan, *Op. Cit.*, h.6.

³³ Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah.

³⁴ Wawancara dengan Frans Fatoro Laoli, selaku Kasubid PBB dan BPHTB Bidang Pendapatan Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Nias

KEBIJAKAN BPHTB TERUTANG DALAM RANGKA PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KABUPATEN NIAS

1. Perumusan kebijakan teknis di bidang keuangan termasuk didalamnya mengenai pemungutan pajak;
2. Penyelenggaraan urusan pemerintahan dan pelayanan umum di bidang keuangan;
3. Pembinaan dan pelaksanaan tugas di bidang keuangan;
4. Pelaksanaan ketatausahaan Badan; dan
5. Pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh Bupati sesuai dengan tugas dan fungsinya.

Sehubungan dengan telah ditetapkannya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah menjadikan Undang-Undang ini sebagai Undang-Undang yang mengatur mengenai kewenangan daerah memungut BPHTB. sebagaimana tertuang didalam Pasal 4 ayat (2) huruf b yaitu “pajak yang dipungut oleh pemerintah kabupaten/kota terdiri atas BPHTB. Kemudian dalam Pasal 5 ayat (1) disebutkan BPHTB merupakan jenis pajak yang dipungut berdasarkan penetapan Kepala Daerah.

Pada Kabupaten Nias pemungutan BPHTB diatur didalam Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah dan peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Bupati Nias Nomor 37 Tahun 2011 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Prosedur pemungutan BPHTB di Kabupaten Nias, terdiri dari:

1. Prosedur pengurusan akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan;
2. Prosedur pembayaran BPHTB oleh penerima hak tanah dan/ bangunan;
3. Prosedur penelitian Surat Setor Pajak Daerah BPHTB (SSPD BPHTB);
4. Prosedur pendaftaran akta ke Kantor Pertanahan Kabupaten Nias;
5. Prosedur pengurangan BPHTB.

Selanjutnya untuk meningkatkan tata kelola transaksi pembayaran pajak daerah yang lebih transparan dan memudahkan wajib pajak untuk membayar kewajibannya serta dalam rangka optimalisasi peningkatan pendapatan pada sektor pajak daerah dan retribusi daerah, maka perlu dilakukam transaksi pemungutan dan pembayaran pajak dan retribusi melalui sistem online maka di buatlah Peraturan Bupati Nias Nomor 39 Tahun 2020

tentang Pembayaran dan Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah secara Sistem Online.

Adapun jenis pajak yang diatur didalam Peraturan Bupati Nias Nomor 39 Tahun 2020 tentang Pembayaran dan Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah secara Sistem Online dalam Pasal 3 ayat (1) huruf h menyatakan bahwa jenis pajak yang diatur dalam Peraturan Bupati ini salah satunya meliputi Pajak BPHTB. Selanjutnya dalam Pasal 4 Ayat (1) dan (2) menyatakan bahwa:

- (1) Bupati berwenang melakukan pengelolaan sistem online terhadap Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1).
- (2) Kewenangan pengelolaan sistem online terhadap pajak daerah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilimpahkan kepada Kepala BPKPD Kabupaten Nias.

Badan Pengelolaan Keuangan Pendapatan dan Aset Daerah merupakan bentuk perangkat daerah yang melaksanakan tugas dan fungsi pendukung penyelenggaraan pemerintahan daerah dan melaksanakan fungsi penunjang urusan pemerintah berbentuk Badan. Berdasarkan Peraturan Bupati Nias Nomor 59 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan Aset Daerah Kabupaten Nias menjadikan dasar pembentukan Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan Aset Daerah sebagai faktor pendukung Kabupaten Nias pada bagian pengelolaan keuangan dan aset daerah Kabupaten Nias, sebagaimana dalam Pasal 5 ayat (2) disebutkan bahwa Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan Aset Daerah Kabupaten Nias dipimpin oleh Kepala Badan yang berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab kepada Bupati melalui Sekretaris Daerah. Sehingga dalam hal ini Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan Aset Daerah Kabupaten Nias memiliki tugas dan fungsi untuk membantu kepala daerahnya pada bidang Pengelolaan Keuangan, Pendapatan Aset Daerah.

KEBIJAKAN BPHTB TERUTANG DALAM RANGKA PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KABUPATEN NIAS

Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah Kabupaten Nias dalam menjalankan tugasnya, menyelenggarakan fungsi sebagai berikut:³⁵

- a. Penyusunan kebijakan teknis bidang Pengelolaan Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah;
- b. Pelaksanaan tugas dukungan teknis di bidang Pengelolaan Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah;
- c. Pemantauan, evaluasi dan pelaporan pelaksanaan tugas dukungan di bidang Pengelolaan Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah;
- d. Pembinaan teknis penyelenggaraan fungsi-fungsi penunjang urusan pemerintahan daerah di bidang Pengelolaan Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah;
- e. Pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh Bupati terkait dengan tugas dan fungsinya.

Berdasarkan uraian diatas kewenangan memungut pajak daerah di Kabupaten Nias, termasuk BPHTB berada di Pemerintah Daerah Kabupaten Nias yang pelaksanaannya dilakukan oleh BPKPD, karena kewenangan memungut BPHTB berada di BPKPD Kabupaten Nias, maka kewenangan pengurangan BPHTB dalam rangka PTSL juga merupakan kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten Nias, bukan merupakan kewenangan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui pembuatan surat pernyataan BPHTB Terutang dari wajib pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Kepastian Hukum Atas Kebijakan BPHTB Terutang terkait Pengurangan BPHTB dalam Rangka PTSL di Kabupaten Nias

Sejarah pemungutan pajak mengalami perubahan dari masa ke masa sesuai dengan perkembangan masyarakat dan negara, baik di bidang kenegaraan maupun sosial dan

³⁵ Pasal 5 Ayat (4) Peraturan Bupati Nias Nomor 59 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan Aset Daerah Kabupaten Nias.

ekonomi. Pada mulanya pajak belum merupakan suatu pungutan, tetapi hanya sebagai pemberian sukarela oleh rakyat kepada raja dalam memelihara kepentingan negara, menyediakan jalan umum, membayar gaji pegawai, dan lain-lain.³⁶

Setelah terbentuknya negara-negara nasional dan tercapainya pemisahan antara rumah tangga negara dan rumah tangga pribadi raja pada akhir abad pertengahan, pajak mendapat tempat yang lebih baik di antara berbagai pendapatan negara. Dengan bertambah luasnya tugas-tugas negara, maka dengan sendirinya negara memerlukan biaya yang cukup besar. Sehubungan dengan itu, pembayaran pajak yang tadinya bersifat sukarela berubah menjadi pembayaran yang ditetapkan secara sepihak oleh negara dalam bentuk undang-undang dan dapat dipaksakan.³⁷

Kemudian apabila dikaitkan dengan salah satu fungsi pajak sebagai alat memasukkan penerimaan bagi negara (fungsi *budgeter* pajak) pemberlakuan BPHTB dilatar belakangi oleh pemikiran untuk meningkatkan penerimaan negara, terutama penerimaan daerah, yang penting bagi penyelenggaraan pemerintahan dan pelaksanaan pembangunan nasional. Hal ini mendasari pemikiran bahwa subjek pajak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan mendapat keuntungan ekonomis dari pemilik suatu tanah dan bangunan sehingga dianggap wajar jika diwajibkan untuk menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran BPHTB.³⁸

Walaupun kewajiban membayar pajak merupakan suatu kewajaran bagi masyarakat wajib pajak, namun tuntutananya tetap pada adanya keadilan, baik pada perundang-undangan maupun pada pemungutannya.³⁹

Menurut M.H.J. Smeets, pajak merupakan “prestasi-prestasi kepada pemerintahan yang terutang melalui norma-norma umum yang ditetapkannya dan dapat dipaksakan tanpa adanya berbagai kontraprestasi terhadapnya, yang dapat ditunjukkan dalam hal-hal yang khusus (individual), dimaksudkan untuk menutup pengeluaran-pengeluaran negara, (*belastingen, zijn aan de overhei volgens algemene normen verschuldigde, afdwingbare, zonder dat hier tegenover in het individuele geval aanwijsbare tegenprestatie staan, zijn*

³⁶ Erly, *Hukum Pajak*, Salemba Empat, Jakarta, 2017, h.1.

³⁷ *Ibid.*

³⁸ Marihot P. Siahaan, *Op.Cit*, h.7-8.

³⁹ Boediono, *Op.Cit*, h. v.

KEBIJAKAN BPHTB TERUTANG DALAM RANGKA PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KABUPATEN NIAS

strekken tot decking van pinlieke ultgoven).⁴⁰ Berdasarkan hal tersebut tampak jelas bahwa pajak berfungsi sebagai pemasukan bagi negara untuk menutup pengeluaran-pengeluaran negara.

Selanjutnya adapun tata cara pemungutan pajak dapat beraneka ragam, bergantung dari sistem pemungutan pajak yang digunakan. Sistem pemungutan pajak hanya bergantung pada kehendak negara untuk menerapkannya dalam setiap Undang-Undang Pajak, sepanjang masih dimungkinkan berdasarkan substansi hukum yang responsif.⁴¹

Menurut dasar penetapan pajak, dikenal tiga *stelsel*/sistem, diantaranya:

1. *Stelsel*/Sistem Fiktif (Anggapan)⁴²

Dalam sistem ini pemungutan pajak didasarkan pada suatu fiksi hukum atau anggapan tertentu, karena dalam sistem ini memakai cara pemungutan pajak *voorheffing*. Sistem ini sebenarnya kurang sesuai dengan keadaan sesungguhnya, walaupun dasarnya adalah anggapan, namun anggapan ini tidak serta merta dan sembarangan. Oleh karena itu, dasar yang dipergunakan sebagai pegangan adalah keadaan yang mendekati sebenarnya, yaitu dengan memakai cara menganggap bahwa penghasilan yang diterima seseorang wajib pajak sama besarnya untuk setiap tahun pajak. Dengan demikian, begitu tahun pajak sudah berakhir dan dapat diketahui besarnya penghasilan wajib pajak yang bersangkutan, maka sudah dapat ditentukan pajak untuk tahun berikutnya. Misalnya gaji, upah honorarium tetap, pensiun, bunga, hasil sewa (tanah dan bangunan) dan sebagainya, dianggap sama besar dengan 12 (dua belas) kali hasil sumber tetap.

2. *Stelsel*/Sistem *Rill* (Nyata)⁴³

Dalam sistem *riil*/nyata ini pemungutan pajak didasarkan atas keadaan atau penghasilan yang nyata, yaitu penghasilan yang diterima/diperoleh sebenarnya dalam tahun pajak yang bersangkutan. Dengan demikian, penghasilan ini baru mungkin diketahui pada akhir tahun sehingga pajaknya baru dipungut setelah berakhirnya tahun

⁴⁰ Tunggul Anshari Setia Negara, *Pengantar Hukum Pajak*, Bayumedia Publishing, Malang, 2006, h. 6.

⁴¹ Ardison Asri, *Op.Cit.*, h.97.

⁴² Anshari Setia Negara, *Op. Cit.*, h.54-55

⁴³ *Ibid.*, h. 56.

pajak yang bersangkutan. Hal itu berarti pemungutan pajaknya dilakukan dengan cara *naheffing* (pemungutan di belakang). Kebaikan sistem ini adalah pajak yang di pungut pada wajib pajak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya sehingga nilai keadilannya tinggi, sedangkan kelemahannya adalah pajak baru dapat dipungut setelah tahun pajak yang bersangkutan berakhir sehingga pemerintah uang yang masuk ke kas negara harus menunggu berakhir tahun pajak.

3. *Stelsel/Sistem Campuran*⁴⁴

Sistem campuran ini pada dasarnya merupakan kombinasi antara sistem anggapan dan sistem nyata, sekaligus merupakan upaya untuk menghilangkan kelemahan-kelemahan dari kedua sistem tersebut. Dalam sistem campuran ini, pada awal tahun besarnya utang pajak yang dikenakan pada wajib pajak dihitung berdasarkan sistem anggapan ketetapan pajak fiktif. Setelah tahun pajak berakhir, utang pajak dikoreksi dan disesuaikan dengan keadaan yang sebenarnya dengan memakai sistem nyata, pada saat itulah dikeluarkan surat ketetapan pajak final. Jika besarnya pajak menurut kenyataan lebih besar daripada pajak menurut anggapan, maka wajib pajak harus menambah, begitupula sebaliknya, jika lebih kecil kelebihannya dapat diminta kembali. Sistem tersebut diterapkan dalam pajak penghasilan.

Menurut yang menetapkan pajaknya, maka pemungutan pajak di bagi menjadi 3 sistem pemungutan antara lain:

a. *Self Assesment System*⁴⁵

Sistem ini digunakan dalam memungut pajak pusat/atau pajak negara arti dari sistem ini adalah wajib pajak diberi kepercayaan untuk menghitung, memperhitungkan, menyetor dan melaporkan sendiri kewajiban pajaknya.

Sistem ini tercermin dalam perhitungan PPh di akhir tahun. Keberhasilan sistem ini sangat tergantung dari kesadaran masyarakat, kejelasan Undang-Undang, dan profesionalisme aparat.

b. *Official Assesment System*⁴⁶

⁴⁴ *Ibid.*

⁴⁵ Jeni Susyanti dan Ahmad Dahlan, *Perpajakan untuk Praktisi dan Akademisi*, Empatdua Media, Malang, 2015. h. 4.

⁴⁶ *Ibid.*

KEBIJAKAN BPHTB TERUTANG DALAM RANGKA PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KABUPATEN NIAS

Sistem ini masih digunakan dalam memungut pajak daerah. Dalam sistem ini yang menentukan besarnya pajak adalah aparat pajak (*fiscus*), wajib pajak pasif, keberhasilan sistem ini sangat tergantung dari keaktifan dan profesionalisme aparat (*fiscus*).

c. *Withholding System*⁴⁷

Sistem ini masih digunakan dalam pemungutan pajak pusat maupun pajak daerah. Pengertian sistem ini adalah dalam pemungutan dan penyetoran pajak pemerintah (*fiscus*) melibatkan wajib pajak yang lain. Sistem ini kontribusinya terhadap penerimaan pajak masih sangat dominan.

Pemungutan BPHTB di Indonesia dilakukan dengan berpegang pada lima prinsip dibawah ini, antara lain:⁴⁸

1. Pemenuhan kewajiban BPHTB adalah berdasarkan sistem *self assessment*, yaitu wajib pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya.

Sistem *self assessment* merupakan sistem perpajakan Indonesia yang diterapkan sejak dilakukannya reformasi perpajakan tahun 1983. Pada sistem ini, wajib pajak diberi kepercayaan untuk menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang terutang. Petugas pajak hanya berfungsi untuk melakukan pelayanan dan pemeriksaan agar wajib pajak melakukan kewajiban pajaknya secara benar. Dengan sistem ini khususnya BPHTB diharapkan masyarakat dapat dengan mudah memenuhi kewajiban pajaknya dan meningkatkan kesadaran pajak masyarakat, terutama pajak yang timbul pada saat terjadinya perolehan hak atas tanah dan bangunan.

2. Besarnya tarif ditetapkan sebesar 5 persen dari Nilai Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP).

Dalam BPHTB pajak yang terutang tidak dikenakan langsung atas Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yang menjadi dasar pengenaan pajak, tetapi harus dikurangi dahulu dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) yaitu besaran tertentu dari NPOP yang tidak dikenakan pajak. Hal

⁴⁷ *Ibid.*, h.5.

⁴⁸ Marihot P. Siahaan, *Op.Cit*, h.43-45.

ini demi asas keadilan yaitu bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan dengan nilai perolehan (NPOP) dibawah NPOPTKP yang ditetapkan tidak akan dikenakan pajak (bebas pajak), sementara bagi pihak yang memperoleh hak dengan nilai perolehan NPOP sebagai dasar pengenaan pajak harus terlebih dahulu dikurangi NPOPTKP.

3. Agar pelaksanaan Undang-Undang BPHTB dapat berlaku secara efektif, wajib pajak dan pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditentukan oleh undang-undang akan dikenakan sanksi menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini memang diperlukan untuk menjamin kepastian hukum dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB sehingga wajib pajak dan pejabat umum yang berwenang tidak melakukan penyimpangan dalam pemenuhan kewajiban pajak.
4. Hasil penerimaan BPHTB merupakan penerimaan negara yang sebagian besar diserahkan kepada pemerintah daerah, untuk meningkatkan pendapatan daerah guna membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan dalam rangka memantapkan otonomi daerah.
5. Semua pungutan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan di luar ketentuan Undang-Undang BPHTB tidak diperkenankan.

Dengan diundangkannya Undang-Undang BPHTB maka BPHTB merupakan satu-satunya pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan di Indonesia sehingga segala pungutan yang ada kaitannya dengan perolehan hak (kecuali biaya resmi yang berkaitan dengan pembuatan akta dan pendaftaran hak atas tanah dan bangunan yang telah ditetapkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku) tidak boleh dilakukan oleh pihak mana pun. Hal ini penting diatur agar masyarakat tidak dibebani pungutan yang tidak sesuai dengan ketentuan berkaitan dengan perolehan hak atas tanah dan bangunan yang diterimanya.

Adapun cara pemungutan, penetapan dan ketetapan BPHTB, antara lain:⁴⁹

1. Cara Pemungutan

⁴⁹ MARIHOT PAHALA SIAHAAN, *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, Rajawali Pers, Jakarta, 2016, h. 597-599.

KEBIJAKAN BPHTB TERUTANG DALAM RANGKA PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KABUPATEN NIAS

Pemungutan BPHTB tidak dapat diborongkan. Yang dimaksud tidak dapat diborongkan adalah bahwa seluruh proses kegiatan pemungutan pajak tidak dapat diserahkan kepada pihak ketiga. Namun dimungkinkan adanya kerja sama dengan pihak ketiga dalam proses pemungutan pajak, antara lain pencetakan formulir perpajakan, pengiriman surat-surat kepada wajib pajak, atau penghimpunan data objek dan subjek pajak. Kegiatan yang tidak dapat dikerjasamakan dengan pihak ketiga adalah kegiatan perhitungan besarnya pajak yang terutang, pengawasan penyetoran pajak, dan penagihan pajak.

2. Penetapan BPHTB

BPHTB merupakan pajak yang dikenakan secara insidental, yaitu pada saat terjadinya perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan hak umumnya dituangkan dalam akta perolehan hak atau risalah lelang apabila perolehan hak dilakukan melalui lelang. Dalam rangka efektivitas dan efisiensi dalam pemungutan pajak dan penyetoran/pembayaran pajak terutang ke kas daerah, sistem pemungutan yang tepat digunakan untuk BPHTB adalah *self assessment*. Sistem ini digunakan pada saat BPHTB menjadi jenis pajak pusat dan terbukti efektif dalam pemungutan pajak.

Dengan menerapkan sistem *self assessment*, wajib pajak diberikan kepercayaan penuh untuk menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan sendiri BPHTB yang terutang dengan menggunakan Surat Tagihan Penetapan Pajak Daerah (selanjutnya disebut SPTPD). Dengan pelaksanaan sistem pemungutan ini petugas Dinas Pendapatan Daerah atau petugas lain yang ditunjuk, yang menjadi fiscus, bertugas melayani dan mengawasi pelaksanaan pemenuhan kewajiban pajak oleh wajib pajak.

3. Surat Ketetapan

Bagi wajib pajak yang membayar sendiri pajak terutang, SPTPD digunakan untuk menghitung, memperhitungkan, dan menetapkan sendiri pajak yang terutang. Berdasarkan SPTPD yang disampaikan oleh wajib pajak, Bupati/Walikota atau pejabat yang ditunjuk oleh Bupati/Walikota menetapkan pajak yang terutang dengan menerbitkan surat ketetapan pajak. Setelah melakukan pemeriksaan atas SPTPD, dalam jangka waktu lima tahun sesudah saat terutangnya pajak, Bupati/Walikota dapat

menerbitkan Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB), Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan (SKPDKBT), Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil (SKPDN). Penerbitan surat ketetapan pajak ditunjukkan kepada wajib pajak tertentu yang disebabkan oleh ketidakbenaran dalam pengisian SPTPD atau karena ditemukannya data fisikal yang tidak dilaporkan oleh wajib pajak.

4. Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD)

Bupati/Walikota dapat menerbitkan Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD) apabila BPHTB dalam tahun berjalan tidak atau kurang dibayar, hasil penelitian SPTPD terdapat kekurangan pembayaran pajak sebagai akibat salah tulis dan atau salah hitung, dan wajib pajak dikenakan sanksi administratif berupa bunga dan atau denda. Sanksi administratif berupa bunga dikenakan kepada wajib pajak yang tidak atau kurang membayar pajak yang terutang. Sedang sanksi administratif berupa denda dikenakan karena tidak dipenuhinya ketentuan formal, misalnya tidak atau terlambat menyampaikan SPTPD.

Selain ketentuan di atas Bupati/Walikota juga dapat menerbitkan SPTPD apabila kewajiban pembayaran pajak terutang dalam SKPDKB atau SKPDKBT tidak dilakukan atau tidak sepenuhnya dilakukan oleh wajib pajak. Dengan demikian STPD juga merupakan sarana yang digunakan untuk menagih SKPDKB atau SKPDKBT yang tidak atau kurang dibayar oleh wajib pajak sampai dengan jatuh tempo pembayaran pajak dalam SKPDKB atau SKPDKBT. Pajak yang tidak atau kurang bayar yang ditagih dengan STPD ditambah dengan sanksi administratif, berupa bunga sebesar dua persen sebelum untuk jangka waktu paling lama lima belas bulan sejak saat terutang pajak. STPD harus dilunasi dalam jangka waktu maksimal satu bulan sejak tanggal diterbitkan. Bentuk, isi, tata cara penerbitan dan penyampaian SPTPD, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, SKPDLB, SKPDN, dan STPD ditetapkan oleh Bupati/Walikota.

Pemerintah Kabupaten Nias dalam hal ini Bupati Nias Yaatulo Gulo, S.E, S.H., M.Si menerapkan nol rupiah untuk Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan bagi

KEBIJAKAN BPHTB TERUTANG DALAM RANGKA PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KABUPATEN NIAS

warga, sebagai bentuk dorongan pemerintah daerah terhadap program PTSL yang sedang dikerjakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Nias.⁵⁰

Dengan adanya program PTSL dapat mewujudkan konflik sengketa yang sering terjadi didalam masyarakat dapat teratasi. Sebagaimana tujuan dilaksanakannya PTSL yaitu untuk mecegah terjadinya konflik sengketa tanah sebagaimana dalam hal ini dapat menjamin kepastian dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah masyarakat.⁵¹

Selain mengatasi konflik sengketa tanah yang terjadi di masyarakat, secara tidak langsung juga dengan menerapkan nol rupiah untuk BPHTB diharapkan jumlah Nomor Objek Pajak (NOP) akan bertambah banyak sehingga dapat memudahkan penerapan dan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan untuk tahun seterusnya.⁵²

Selanjutnya dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah pula akan dapat mengetahui status dan kedudukan hukum dari pada tanah-tanah yang dihadapinya, letak luas, batas-batasnya, siapa yang punya dan beban apa yang diatasnya.⁵³

Kemudian dalam pendekatan lain, bahwa pendaftaran tanah juga diharapkan mampu memberikan kontribusi penguatan dan percepatan peningkatan taraf kehidupan ekonomi bagi pemiliknya, karena terhadap suatu bidang hak atas tanah yang telah bersertifikat, nilai ekonomis dari bidang tanah tersebut lebih tinggi jika dibandingkan dengan bidang tanah yang belum bersertifikat, dengan demikian terhadap satuan bidang tanah yang bersertifikat secara nasional dalam tatanan mempercepat pertumbuhan iklim perekonomian guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat di suatu daerah akan

⁵⁰ Wahyuddin Waruwu, Pemkab Nias Dorong PTSL dan Terapkan Nol Rupiah untuk BPHTB, sebagaimana dimuat dalam <https://suaraindependentnews.id/pemkab-nias-dorong-pts-l-dan-terapkan-nol-rupiah-untuk-bphtb/>, artikel pemerintahan diakses pada tanggal 16 Desember 2022 pukul 20.02 Wib.

⁵¹ Wawancara dengan Fahmi Tanjung, selaku Ketua Satgas Yuridis PTSL Tahun 2022 Kantor Pertanahan Kabupaten Nias.

⁵² Wawancara dengan Frans Fatoro Laoli, selaku Kasubid PBB dan BPHTB Bidang Pendapatan Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Nias.

⁵³ Samun Ismaya, *Op. Cit*, h. 96.

menjadi salah satu fondasi yang dominan dalam prespektif penguatan permodalan untuk melaksanakan suatu kegiatan usaha dan perdagangan.⁵⁴

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah masih ditemukan beberapa kendala yang terjadi salah satunya berkaitan dengan belum terlaksananya koordinasi yang terintegratif dalam hal penerapan dan pelaksanaan atas diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah. Dalam konteks pemungutan pajak daerah dan retribusi daerah ditegaskan dalam Undang-Undang itu telah menerapkan prinsip otonomi yang pelaksanaannya sepenuhnya telah dilimpahkan secara mutlak untuk penetapan, dan pemungutannya kepada Bupati/Walikota di daerah.⁵⁵

Pelaksanaan prinsip otonomi ini sepenuhnya belum berjalan lancar sebagaimana mestinya, karena petugas pelaksana di Kantor Bupati/Walikota di satu sisi dengan petugas pelaksana di Kantor Pertanahan masing-masing Kabupaten/Kota tersebut belum terlaksana harmonis, sehingga pelayanan pemungutan BPHTB sering mengalami keterlambatan.⁵⁶

Pada dasarnya, proses pendaftaran tanah tidaklah hanya menjadi kewenangan Kantor Pertanahan saja, karena ada pula keterkaitan dengan instansi lain, seperti Kementerian Keuangan dalam hal Pajak Penghasilan (PPH) dan Pemerintah Daerah dalam hal BPHTB serta Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris untuk pembuatan akta sebagai syarat untuk mengeluarkan sertipikat.⁵⁷ Syarat adanya biaya PPh, BPHTB, dan pembuatan akta adalah salah satu faktor utama penghambat dalam pendaftaran tanah. Selama ini kesan masyarakat untuk mengurus sertipikat itu mahal, lama, dan berbelit-belit. Biaya mahal karena harus membayar akta, PPh dan BPHTB.⁵⁸

Pengenaan BPHTB tidak mutlak ada pada seluruh daerah Kabupaten/Kota yang ada di Indonesia. Hal ini berkaitan dengan kewenangan yang diberikan kepada pemerintah Kabupaten/Kota untuk mengenakan atau tidak mengenakan suatu jenis pajak

⁵⁴ Idham, *Paradigma Politik Hukum Pendaftaran Tanah dan Konsolidasi Tanah dalam Prespektif Free Trade Zone (FTZ) di Kota Batam*, Alumni, 2022, h.3-4.

⁵⁵ *Ibid.*, h.9.

⁵⁶ *Ibid.*, h.10.

⁵⁷ Dian Aries Mujiburohman, Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), dalam *Jurnal Bhumi* Vol. 4 Nomor 1, Mei 2018, h.91.

⁵⁸ *Ibid.*

KEBIJAKAN BPHTB TERUTANG DALAM RANGKA PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KABUPATEN NIAS

Kabupaten/Kota. Karena itu untuk dapat dipungut pada suatu daerah, pemerintah Kabupaten/Kota harus terlebih dahulu menerbitkan Peraturan Daerah tentang BPHTB yang akan menjadi landasan hukum operasional dalam teknis pelaksanaan pengenaan dan pemungutan BPHTB di daerah Kabupaten/Kota.⁵⁹

Dalam Peraturan Daerah tentang BPHTB dapat dimasukkan ketentuan tentang pemberian keringanan/pengurangan atas BPHTB yang tertuang berdasarkan pertimbangan ketentuan tentang pemberian pengurangan BPHTB sebagaimana diatur didalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan Peraturan Menteri Keuangan sebagai aturan pelaksanaannya. Dalam hal ini terdapat dalam Pasal 94 ayat (4) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah mengenai pengurangan dan pembebasan pajak, sebagaimana berbunyi:

Peraturan Daerah tentang Pajak dapat juga mengatur ketentuan mengenai:

- a. Pemberian pengurangan, keringanan, dan pembebasan dalam hal-hal tertentu atas pokok pajak dan/atau sanksinya;
- b. Tata cara penghapusan piutang pajak yang kadaluwarsa; dan/atau
- c. Asas timbal balik, berupa pemberian pengurangan, keringanan, dan pembebasan pajak kepada kedutaan, konsulat, dan perwakilan negara asing sesuai dengan kelaziman internasional.

Adapun menurut Marihot Pahala Siahaan berdasarkan permohonan wajib pajak, Bupati/Walikota dapat memberikan pengurangan pajak yang terutang karena hal-hal sebagai berikut:⁶⁰

1. Kondisi tertentu wajib pajak yang ada hubungannya dengan objek pajak, antara lain:

⁵⁹ Marihot Pahala Siahaan, *Op.Cit*, h. 580.

⁶⁰ *Ibid.*, h. 607-609.

- a. Wajib pajak orang pribadi yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah di bidang pertanahan dan tidak mempunyai kemampuan secara ekonomis;
 - b. Wajib pajak badan yang memperoleh hak baru selain hak pengelolaan dan telah menguasai tanah dan atau bangunan secara fisik lebih dari 20 (dua puluh) tahun yang dibuktikan dengan surat pernyataan wajib pajak dan keterangan dari pejabat pemerintah daerah setempat;
 - c. Wajib pajak orang pribadi yang menerima hibah dan orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah.
2. Kondisi wajib pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu, antara lain;
- a. Wajib pajak yang memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dari hasil ganti rugi pemerintah yang nilai ganti ruginya di bawah NJOP;
 - b. Wajib pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum;
 - c. Wajib pajak badan yang terkena dampak krisis ekonomi dan moneter yang berdampak luas pada kehidupan perekonomian nasional sehingga wajib pajak harus melakukan restrukturisasi usaha dan atau utang usaha sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah;
 - d. Wajib pajak badan yang melakukan penggabungan usaha (*merger*) atau peleburan usaha (konsolidasi) dengan atau tanpa terlebih dahulu mengadakan likuidasi dan telah memperoleh keputusan persetujuan-persetujuan penggunaan nilai buku dalam rangka penggabungan atau peleburan usaha dari Direktur Jenderal Pajak;
 - e. Wajib pajak yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan yang tidak berfungsi lagi seperti semula disebabkan bencana alam atau sebab-sebab lainnya seperti kebakaran, banjir, tanah longsor, gempa bumi, gunung meletus, dan huru-hara yang terjadi dalam jangka waktu paling lama tiga bulan sejak penandatanganan akta;
 - f. Wajib pajak orang pribadi veteran, Pegawai negeri Sipil (PNS), Tentara Nasional Indonesia (TNI), Polisi Republik Indonesia (POLRI), Pensiunan

KEBIJAKAN BPHTB TERUTANG DALAM RANGKA PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KABUPATEN NIAS

- PNS, Purnawirawan TNI, Purnawirawan POLRI atau janda/dudanya yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan rumah dinas pemerintah;
- g. Wajib pajak badan Korps Pegawai Republik Indonesia (KORPRI) yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan dalam rangka pengadaan perumahan bagi anggota KORPRI/PNS;
 - h. Wajib pajak badan anak perusahaan dari perusahaan asuransi dan reasuransi yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan yang berasal dari perusahaan induknya selaku pemegang saham tunggal sebagai kelanjutan dari pelaksanaan Keputusan Menteri Keuangan tentang Kesehatan Keuangan Perusahaan Asuransi dan Perusahaan Reasuransi.
3. Tanah dan atau bangunan digunakan untuk kepentingan sosial atau Pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan antara lain untuk panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, sekolah yang tidak ditujukan mencari keuntungan, rumah sakit swasta milik institusi pelayanan sosial masyarakat.

Pengurangan pajak terutang merupakan hak yang dapat diajukan oleh wajib pajak kepada Bupati/Walikota. Pengurangan pajak terutang harus diajukan oleh wajib pajak secara tertulis dan tidak dapat diberikan begitu saja oleh fiscus tanpa adanya permohonan wajib pajak. Dengan demikian bila wajib pajak tidak mengajukan pengurangan maka akan dikenakan ketentuan pengenaan pajak secara penuh sebagaimana mestinya. Tata cara pemberian pengurangan BPHTB ditetapkan dengan peraturan Bupati/Walikota.⁶¹ Selanjutnya dalam rangka percepatan pendaftaran tanah melalui program PTSL Pemerintah Kabupaten Nias sangat mendukung program tersebut, dengan memberikan pengurangan BPHTB di Kabupaten Nias agar masyarakat tidak terbebani dalam pengurusan sertifikat tanah.⁶²

Pengurangan BPHTB tersebut berdasarkan Peraturan Bupati Nias Nomor 24 Tahun 2021 tentang Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Nias dalam rangka program Pendaftaran Tanah Sistematis

⁶¹ *Ibid.*, h. 609.

⁶² Wawancara dengan Frans Fatoro Laoli, selaku Kasubid PBB dan BPHTB Bidang Pendapatan Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Nias

Lengkap khususnya di Kabupaten Nias dengan mempedomani keputusan bersama Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Menteri Dalam Negeri, Menteri Desa, Pembangunan Daerah Tertinggal dan Transmigrasi Nomor 25/SKB/V/2017, Nomor 590-3167A Tahun 2017, Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pemberian dan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis.⁶³

Selanjutnya pengurangan BPHTB berdasarkan Peraturan Bupati Nias Nomor 24 Tahun 2021 diberikan sebesar 100 % (seratus persen), sebagaimana terdapat dalam Pasal 3 Peraturan Bupati Nias Nomor 24 Tahun 2021 tentang Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Nias, antara lain:

- (1) Pengurangan diberikan untuk setiap wajib pajak dalam bentuk pengurangan BPHTB Terutang;
- (2) Pemberian dan besaran pengurangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kepada :
 - a. Wajib pajak Badan/Yayasan yang objek pajaknya diperuntukkan untuk kepentingan keagamaan, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan diberikan pengurangan sebesar 100% (seratus persen) dari BPHTB terutang;
 - b. Wajib pajak orang pribadi dan wajib pajak badan yang memperoleh hak baru melalui program PTSL, program Redistribusi Tanah, SHAT LINTOR dan TORA diberikan pengurangan sebesar 100% (seratus persen) dari BPHTB Terutang.

Sehingga dalam hal ini tampak jelas bahwa BPHTB untuk wajib pajak orang pribadi dan badan yang memperoleh hak baru dalam rangka program PTSL diberikan pengurangan sebesar 100% (seratus persen). Kantor Pertanahan Kabupaten Nias memberikan apresiasi kepada Pemerintah Kabupaten Nias yang telah mendukung dan mesukseskan program pemerintah berupa PTSL, sebagaimana dalam hal ini yang menjadi hambatan dalam PTSL merupakan pembebanan pembayaran BPHTB kepada si pemilik bidang tanah sekalipun kegiatan pendaftaran tanahnya (pengukuran, pemeriksaan tanah dan pendaftaran) telah digratiskan atau dibebankan di DIPA (Daftar

⁶³ Wawancara dengan Frans Fatoro Laoli, selaku Kasubid PBB dan BPHTB Bidang Pendapatan Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Nias

KEBIJAKAN BPHTB TERUTANG DALAM RANGKA PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KABUPATEN NIAS

Isian Pelaksanaan Anggaran) masing-masing Kantor Pertanahan, Namun pembebanan pembayaran BPHTB menjadi hambatan kepada masyarakat dalam hal mengikuti program PTSL.⁶⁴

Adapun contoh perhitungan pengurangan BPHTB:

Sebagai Ilustrasi Tuan A memiliki sebidang tanah yang terletak di Desa Soewe, Kecamatan Gido, Kabupaten Nias dengan NJOP PBBP2 sebesar Rp. 150.000.000,- Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Nias Pasal 57 ayat (7) Peraturan Daerah Kabupaten Nias Nomor 6 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah, besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kenak Pajak ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta) untuk setiap Wajib Pajak. Selanjutnya untuk Tarif BPHTB sebesar 5%. Berdasarkan data diatas BPHTB Terhutang menjadi ?

Penyelesaian:

$$\begin{aligned} \text{BPHTB} &= \text{Tarif X (NJOP – NPOPTKP)} \\ &= 5\% \text{ X (150.000.000 – 60.000.000)} \\ &= 5\% \text{ X 90.000.000} \\ &= \text{Rp. 4.500.000} \end{aligned}$$

Sehingga BPHTB Terutang dalam contoh ilustrasi perhitungan BPHTB diatas adalah Rp. 4.500.000,-

Selanjutnya dengan menggunakan rumus pengurangan BPHTB berdasarkan Peraturan Bupati Kabupaten Nias:

Setoran BPHTB = BPHTB Terutang – Presentase Pengurangan

$$\begin{aligned} &= \text{Rp. 4.500.000 – 100\%} \\ &= 0 \end{aligned}$$

Berdasarkan penjelasan dan contoh perhitungan pengurangan BPHTB diatas maka dapat disimpulkan bahwasanya terkait pengurangan BPHTB dalam rangka PTSL di Kabupaten Nias telah sesuai berdasarkan Peraturan Bupati Nomor 24 Tahun 2021 tentang

⁶⁴ Wawancara dengan Fahmi Tanjung, selaku Ketua Satgas Yuridis PTSL Tahun 2022 Kantor Pertanahan Kabupaten Nias.

Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Nias yaitu diberikan pengurangan sebesar 100% sehingga BPHTB dalam rangka PTSL menjadi tidak terutang.

Pemenuhan Asas Keadilan dalam Pemungutan BPHTB Terutang di Kabupaten Nias

Sumber utama penerimaan negara berupa pajak perlu terus ditingkatkan untuk mendukung pembangunan nasional agar dapat dilaksanakan dengan kemampuan sendiri berdasar pada prinsip kemandirian. Untuk mencapai hal tersebut diperlukan peningkatan kesadaran dan kepedulian masyarakat di bidang perpajakan dengan menciptakan iklim yang mendukung dan kepedulian peningkatan peran aktif masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakannya. Dengan kesadaran masyarakat di bidang perpajakan yang semakin meningkat berakibat jumlah pembayar pajak dan pemahaman akan hak dan kewajiban dalam melaksanakan peraturan perundang-undangan perpajakan juga meningkat. Sebagai konsekuensinya makin meningkatkan potensi sengketa pajak.⁶⁵ Demikian halnya pelaksanaan pemungutan pajak yang tidak sesuai dengan undang-undang perpajakan akan menimbulkan ketidakadilan bagi masyarakat wajib pajak.⁶⁶

Pajak merupakan 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 bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Untuk tetap dapat meningkatkan penerimaan negara dan sektor pajak, pemerintah berupaya menggali potensi pajak. Salah satu diwujudkan dengan cara mencari dan menerapkan jenis pajak sesuai dengan kondisi bangsa Indonesia. Berbagai jenis pajak diterapkan sesuai dengan kondisi masyarakat yang pada suatu masa mungkin dipungut suatu jenis pajak, mungkin pada waktu berikutnya dihilangkan atau dihapus dengan berbagai pertimbangan dan kemudian dipungut dan diberlakukan kembali.⁶⁷

Apabila dikaitkan dengan salah satu fungsi pajak sebagai alat memasukkan penerimaan bagi negara (fungsi *budgeter* pajak) pemberlakuan BPHTB dilatarbelakangi

⁶⁵ Waluyo, *Op.Cit.*, h. 247.

⁶⁶ *Ibid.*

⁶⁷ Marihot P. Siahaan. *Op.Cit.*, h.7.

KEBIJAKAN BPHTB TERUTANG DALAM RANGKA PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KABUPATEN NIAS

oleh pemikiran untuk meningkatkan penerimaan negara, terutama penerimaan daerah yang penting bagi penyelenggaraan pemerintah dan pelaksanaan pembangunan nasional.⁶⁸ Walaupun demikian pengenalan BPHTB haruslah tetap memperhatikan aspek keadilan bagi masyarakat terutama golongan ekonomi lemah dan masyarakat yang berpenghasilan rendah.⁶⁹ Keadilan merupakan salah satu nilai moral dan yang dijunjung tinggi dan menjadi dambaan dan harapan manusia kapan pun dan dimana pun mereka berada.⁷⁰

Pajak untuk keadilan dan pemerataan telah sejak lama menjadi perhatian utama para akademisi dan negarawan di berbagai belahan dunia. Sedemikian pentingnya pajak sebagai instrumen keadilan dan pemerataan, sebanding dengan peran penting negara sebagai lembaga yang mengembangk amanah konstitusi untuk mewujudkan keadilan bagi seluruh rakyatnya.⁷¹ Keberpihakan pemerintah terhadap keadilan dan pemerataan tergambar dalam program-program yang menjadi prioritas pemerintah dan komitmen pemerintah untuk mewujudkan program-program tersebut. Sebagai contoh, kemiskinan sebagai program utama, tanpa adanya komitmen yang tinggi untuk mewujudkannya, kegagalan program justru akan menjadi pemicu ketidakpercayaan masyarakat terhadap pemerintah yang antara lain direpresentasikan dengan berbagai upaya untuk menghindari pajak.⁷²

Selanjutnya sebagaimana telah diuraikan sebelumnya diatas, pajak sebagai intstrumen keadilan dapat dilihat dari dua sisi:

1. Dari sisi kebijakan pajak, misalnya dengan menerapkan asas vertikal dan horizontal dalam menentukan beban pajak langsung yang harus ditanggung setiap wajib pajak.
2. Dari sisi belanja/pengeluaran pemerintah.⁷³

⁶⁸ *Ibid.*

⁶⁹ *Ibid.*

⁷⁰ Corry Enny Setyawati, Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam Prespektif Hukum Ekonomi Syariah, CV. Azka Pusaka, Sumatera Barat, 2021. h.9.

⁷¹ Tjia Siaw Jan, *Pengadilan Pajak : Upaya Kepastian Hukum dan Keadilan bagi Wajib Pajak*, Edisi Ke II, Alumni, Bandung, 2022, h. 66.

⁷² *Ibid.*, h.67.

⁷³ *Ibid.*, h.68.

Berdasarkan hal tersebut adapun yang dapat dijadikan sebagai indikator keadilan dalam pemungutan BPHTB, antara lain:

1. Kemampuan ekonomis

Tambahan kemampuan ekonomis yang diterima atau diperoleh wajib pajak merupakan ukuran terbaik mengenai kemampuan wajib pajak tersebut untuk ikut secara bersama-sama memikul biaya yang diperlukan pemerintah untuk kegiatan rutin dan pembangunan. Sebagaimana yang terdapat didalam penjelasan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja, sebagaimana apabila dilihat dari mengalirnya tambahan kemampuan ekonomis kepada Wajib Pajak, penghasilan dapat dikelompokkan menjadi:

- a. Penghasilan dari pekerjaan dalam hubungan kerja dan pekerjaan bebas seperti gaji, honorarium, dan penghasilan dari praktik dokter, notaris, aktuaris, akuntan, pengacara, dan sebagainya;
- b. Penghasilan dari usaha dan kegiatan;
- c. Penghasilan dari modal, yang berupa harta bergerak ataupun harta tak bergerak, seperti bunga, dividen, royalti, sewa, dan keuntungan penjualan harta atau hak yang tidak dipergunakan untuk usaha; dan
- d. Penghasilan lain-lain, seperti pembebasan utang dan hadiah.

2. Besarnya pajak yang di bayar

Besarnya pajak yang dibayar yaitu besarnya pajak yang terutang. Pajak yang terutang adalah pajak yang harus dibayar pada suatu saat, dalam masa pajak, dalam tahun pajak, atau dalam bagian tahun pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.⁷⁴

Berdasarkan hal tersebut untuk memperjelas pembahasan maka apabila diilustrasikan, sebagai berikut:

⁷⁴ Pasal 1 ayat (10) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan

KEBIJAKAN BPHTB TERUTANG DALAM RANGKA PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KABUPATEN NIAS

1. Sebagai Ilustrasi Tuan A memiliki sebidang tanah yang terletak di Desa Soewe, Kecamatan Gido, Kabupaten Nias dengan NJOP sebesar Rp. 2.000.000.000,- Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Nias Pasal 57 ayat (7) Peraturan Daerah Kabupaten Nias Nomor 6 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah, besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kenak Pajak ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta) untuk setiap Wajib Pajak. Selanjutnya untuk Tarif BPHTB sebesar 5%. Berdasarkan data diatas BPHTB Terutang menjadi ?

Penyelesaian:

$$\begin{aligned} \text{BPHTB} &= \text{Tarif X (NJOP – NPOPTKP)} \\ &= 5\% \text{ X (2.000.000.000 – 60.000.000)} \\ &= 5\% \text{ X 1.940.000.000} \\ &= \text{Rp. 97.000.000,-} \end{aligned}$$

Namun berdasarkan Peraturan Bupati Nias Nomor 24 Tahun 2021 tentang Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Nias diberikan pengurangan sebesar 100% dari BPHTB Terutang dalam rangka PTSL, sehingga BPHTB yang dibayarkan adalah:

$$\begin{aligned} \text{Setoran BPHTB} &= \text{BPHTB Terutang – Presentase Pengurangan} \\ &= \text{Rp. 97.000.000,- – 100\%} \\ &= 0 \end{aligned}$$

2. Sebagai Ilustrasi Tuan B memiliki sebidang tanah yang terletak di Desa Soewe, Kecamatan Gido, Kabupaten Nias dengan NJOP sebesar Rp. 500.000.000,- Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Nias Pasal 57 ayat (7) Peraturan Daerah Kabupaten Nias Nomor 6 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah, besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kenak Pajak ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta) untuk setiap Wajib Pajak. Selanjutnya untuk Tarif BPHTB sebesar 5%. Berdasarkan data diatas BPHTB Terutang menjadi ?

Penyelesaian:

$$\begin{aligned} \text{BPHTB} &= \text{Tarif X (NJOP – NPOPTKP)} \\ &= 5\% \text{ X (500.000.000 – 60.000.000)} \\ &= 5\% \text{ X 440.000.000} \\ &= \text{Rp. 22.000.000,-} \end{aligned}$$

Namun berdasarkan Peraturan Bupati Nias Nomor 24 Tahun 2021 tentang Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Nias diberikan pengurangan sebesar 100% dari BPHTB Terutang dalam rangka PTSL, sehingga BPHTB yang dibayarkan adalah:

$$\begin{aligned}\text{Setoran BPHTB} &= \text{BPHTB Terutang} - \text{Presentase Pengurangan} \\ &= \text{Rp. 22.000.000,-} - 100\% \\ &= 0\end{aligned}$$

Sehingga berdasarkan ilustrasi diatas Tuan A yang mempunyai kemampuan ekonomis Rp. 2.000.000.000,- yang seharusnya dikenakan BPHTB sebesar Rp. 97.000.000,- berdasarkan Peraturan Bupati Nias Peraturan Bupati Nias Nomor 24 Tahun 2021 tentang Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Nias diberikan pengurangan sebesar 100%, sehingga BPHTB yang dibayarkan menjadi nihil. Demikian pula dengan Tuan B yang mempunyai kemampuan ekonomis Rp. 500.000.000,- yang seharusnya dikenakan BPHTB sebesar Rp. 22.000.000,- berdasarkan Peraturan Bupati Nias Peraturan Bupati Nias Nomor 24 Tahun 2021 tentang Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Nias diberikan pengurangan sebesar 100%, sehingga BPHTB yang dibayarkan menjadi nihil.

Berdasarkan hal tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa Tuan A dengan kemampuan ekonomis sebesar Rp. 2.000.000.000,- dan Tuan B dengan kemampuan ekonomis sebesar Rp. 500.000.000 pajak BPHTB terutang yang dibayarkan besarnya sama yaitu sama-sama nihil. Dengan demikian terdapat ketidakadilan dalam pemungutan BPHTB, karena peserta PTSL yang kemampuannya berbeda dikenakan pajak yang sama yaitu nihil.

Selanjutnya seperti yang telah dijelaskan sebelumnya jika mengacu kepada keadilan pajak secara *horizontal equity* yang menyatakan bahwa suatu pemungutan pajak dikatakan memenuhi keadilan horizontal apabila wajib pajak yang berada dalam kondisi yang sama diperlakukan sama (*equal treatment for the equals*).

Sementara berdasarkan ilustrasi diatas wajib pajak yang kemampuan ekonominya berbeda diperlakukan sama, sehingga timbullah suatu ketidakadilan dalam pemungutan BPHTB dalam rangka PTSL khususnya di Kabupaten Nias. Kemudian jika mengacu

KEBIJAKAN BPHTB TERUTANG DALAM RANGKA PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KABUPATEN NIAS

kepada keadilan pajak secara *vertical equity* sebagaimana telah disebutkan sebelumnya yaitu keadilan vertikal terpenuhi apabila wajib pajak yang mempunyai tambahan ekonomi berbeda diperlakukan tidak sama, sedangkan dalam rangka PTSL untuk setiap wajib pajak yang mengikuti program PTSL diberikan pengurangan sebesar 100%, maka dalam hal ini tampak jelas jika didasarkan pada ilustrasi diatas maka keadilan pajak secara vertikal pula tidak terpenuhi.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

1. Kebijakan hukum atas perbedaan regulasi Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 2018 tentang PTSL dan Peraturan Bupati Nias Nomor 24 Tahun 2021 tentang Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Nias terkait kewenangan memungut BPHTB Terutang dalam rangka PTSL di Kabupaten Nias yaitu berdasarkan ketentuan Pasal 33 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional peserta PTSL yang tidak atau belum mampu membayar BPHTB harus membuat surat pernyataan BPHTB terutang untuk penerbitan sertipikat hak atas tanahnya. Berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (2) Peraturan Bupati Nias Nomor 24 Tahun 2021 tentang Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Nias wajib pajak pada program PTSL diberikan 100% pengurangan dari BPHTB terutang. Berdasarkan kewenangan atribusi yang diberikan oleh Pasal 1 angka 22 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintah, kewenangan memungut BPHTB, termasuk pengurangan BPHTB terutang sebesar 100% dalam rangka PTSL, berada di Pemerintah Kabupaten Nias yang pelaksanaannya berada di BPKPD Kabupaten Nias.
2. Kepastian hukum ketentuan tentang BPHTB Terutang terkait pengurangan BPHTB dalam Rangka Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Nias terdapat dalam Pasal 3 ayat (2) Peraturan Bupati Nias Nomor 24 Tahun 2021

tentang Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Nias wajib pajak pada program PTSL diberikan pengurangan sebesar 100% sehingga BPHTBnya menjadi tidak terutang.

3. Keadilan dalam pemungutan BPHTB Terutang dalam Rangka Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap khususnya di Kabupaten Nias belum memenuhi prinsip keadilan horizontal dan vertikal karena bagi peserta yang sama-sama mengikuti program PTSL meskipun kemampuannya berbeda tetap diperlakukan sama yaitu dengan diberi kemudahan dan pengurangan sebesar 100% BPHTB Terutang.

Saran

1. Diharapkan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional agar merubah Peraturan Nomor 6 Tahun 2018 tentang PTSL khususnya yang membolehkan penerbitan sertifikat meskipun tidak mampu atau belum membayar BPHTB dengan syarat membuat surat pernyataan BPHTB terutang, oleh sebab kewenangan memungut atau tidak memungut BPHTB tersebut diberikan kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Nias yang pelaksanaannya berada di BPKPD Kabupaten Nias.
2. Diharapkan kepada Pemerintah Kabupaten Nias melalui BPKPD Kabupaten Nias bersama Kantor Pertanahan Kabupaten Nias melakukan sosialisasi tentang pengurangan BPHTB Terutang sebesar 100% sesuai dengan Pasal 3 ayat (2) Peraturan Bupati Nias Nomor 24 Tahun 2021 tentang Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Nias dalam rangka PTSL.
3. Disarankan kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Nias agar Peraturan Bupati sesuai dengan Pasal 3 ayat (2) Peraturan Bupati Nias Nomor 24 Tahun 2021 tentang Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Nias diubah sehingga pemberian pengurangan BPHTB menjadi gradual (bertingkat) sesuai kemampuan membayar pajak masing-masing peserta PTSL.

**KEBIJAKAN BPHTB TERUTANG DALAM RANGKA
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI
KABUPATEN NIAS**

DAFTAR REFERENSI

Buku

- Ali, Achmad. 2011. *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofi dan Sosiologi)*. Jakarta: Toko Gunung Agung.
- Andy Hartanto. 2018. *Aspek Hukum Peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Surabaya: Jakad Publishing.
- Apeldoorn, Van. 1990. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Asri, Ardison. 2021. *Buku Ajar Hukum Pajak dan Peradilan Pajak*. Sukabumi: CV Jejak.
- Asshiddiqie, Jimly dan Ali Safa'at. 2014. *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*, Cetakan ke-4, Jakarta; Konstitusi Press (Konpress).
- Atmosudirdjo, Prajudi. 1981. *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: Ghia Indonesia.
- Atok, A. Rosyid Al. 2015. *Konsep Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, Teori, Sejarah, dan Perbandingan dengan Beberapa Negara Bikameral*. Malang: Setara Press.
- Budiardjo, Miriam. 2008. *Dasar-Dasar Ilmu Politik*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama. Dalam buku Nandang Deliarnoor, Alamsah. *Teori dan Praktek Kewenangan Pemerintahan*. Bandung: UNDPAD Press.
- Burhan Ashshofa. 2010. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Chadidjah Dalimunthe. 2000. *Pelaksanaan Landeform di Indonesia dan Permasalahannya*. Medan: FH USU Press
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. 1997. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Efendi, A'an. dkk. 2019. *Teori Hukum*, Cetakan ke-3. Jakarta: Sinar Grafika.

- Endrik Safudin. 2017. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*. Malang: Setara Press.
- Erly. 2017. *Hukum Pajak*. Jakarta: Salemba Empat.
- Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad. 2015. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan ke-3, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Gadjong, Agussalim Andi. 2007. *Pemerintah Daerah Kajian Politik dan Hukum*. Bogor: Ghia Indonesia.
- H, Muchsin. 2006. *Hukum dan Kebijakan Publik*, Jakarta: Refika Aditama.
- Hadikusuma, Hilman. 2013. *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Edisi Revisi, Cetakan ke-2. Bandung: CV. Mandar Maju, Bandung.
- Hamidi, Jazim. 2013. *Membedah Teori-teori Hukum Kontemporer*, Malang: Universitas Brawijaya Press (UB Press).
- Hartanto, Andy. 2014. *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak atas Tanahnya*. Surabaya: Laksbang Justitia.
- HS, Salim dan Erlies Septiana Nurbani, 2017. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Cetakan ke- 5, Jakarta: Rajawali Pers.
- Huda, Ni'Matul. 2009. *Hukum Pemerintahan Daerah*. Bandung: Nusa Media.
- Idham. 2022. *Paradigma Politik Hukum Pendaftaran Tanah dan Konsolidasi Tanah dalam Prespektif Free Trade Zone (FTZ) di Kota Batam*. Batam: Alumni.
- Ismaya, Samun. 2013. *Hukum Administrasi Pertanahan*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Jamin, Mohammad. 2014. *Peradilan Adat Pergeseran Politik Hukum, Prespektif Undang-Undang Otonomi Khusus Papua*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Jan, Tjia Siaw. 2022. *Pengadilan Pajak: Upaya Kepastian Hukum dan Keadilan bagi Wajib Pajak*, Edisi Ke II, Bandung: Alumni.
- Kamello, Tan. 2004. *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*. Bandung: Alumni.

**KEBIJAKAN BPHTB TERUTANG DALAM RANGKA
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI
KABUPATEN NIAS**

Konjtaraningrat. 2007. *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*. Jakarta: Gramedia.

Kusumohamidjojo, Budiono. 2019. *Teori Hukum Dilema antara Hukum dan Kekerasan*, Cetakan ke-3, Edisi Kedua. Bandung: Yrama Widya.

Lubis, Mhd. Yamin dan Abd. Rahim Lubis. 2020. *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional*, Cetakan ke-3. Bandung: CV. Mandar Maju.

Marzuki, Peter Mahmud. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana.

Mertokusumo, Sudikno. 2007. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty.

Morris Ginsberg. 2003. *Keadilan dalam Masyarakat*. Bantul: Pondok Edukasi.

Muslimah. 2011. *Politik Hukum dalam Program Legislasi Nasional dalam Pembentukan Undang-Undang*. Bongo: CV.Cahaya Arsh Publisher.

Mustaqiem. 2011. *Perpajakan dalam Konteks Teori dan Hukum Pajak di Indonesia*. Yogyakarta: Litera.

Nasution, Muhammad Syukri Albani, dan Zul Pahmi Lubis, *Hukum dan Pendekatan Filsafat*, Kencana, Jakarta, 2015, h.315.

Negara, Tunggul Ansari Setia. 2006. *Pengantar Hukum Pajak*, Malang: Bayumedia Publishing.

Pandiangan, Roristua. 2015. *Hukum Pajak*. Yogyakarta: Graha Ilmu.

Prakosa, Kesit Bambang. 2003. *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Yogyakarta: UII Press.

Pramukti, Angger Sigit dan Fuady Primaharsya. 2015. *Pokok-Pokok Hukum Perpajakan*. Yogyakarta: MedpressDigital.

- Rangkuti, Indra Efendi, Dkk. 2017. *Perpajakan di Indonesia: Teori dan Kasus*. Medan: Madenatera.
- Rawls, John. 2006. *Teori Keadilan Dasar-dasar Filsafat Politik untuk Mewujudkan Kesejahteraan Sosial dalam Negara*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Rosdiana, Haula dan Edi Slamet Irianto. 2012. *Pengantar Ilmu Pajak Kebijakan dan Implementasi di Indonesia*. Jakarta: Rajawali.
- S, Maria Farida Indrati. 2007. *Ilmu Perundang-Undangan 1 Jenis, Fungsi, dan Materi Muatan*. Yogyakarta: PT Kanisius.
- Sahnan. 2016. *Hukum Agraria Indonesia*. Malang: Setara Press.
- Saidi, Muhammad Djafar. 2018. *Pembaruan Hukum Pajak*. Depok: Rajawali Pers.
- Santoso, M. Agus. 2014. *Hukum, Moral dan Keadilan Sebuah Kajian Filsafah Hukum*, Cetakan ke-2. Jakarta: Kencana..
- Santoso, M. Agus. 2015. *Hukum, Moral, dan Keadilan*, Cetakan ke-3. Jakarta: Prenadamedia Group, Jakarta.
- Santoso, Urip. 2012. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana.
- Santoso, Urip. 2015. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Cetakan ke-5. Jakarta: PT. Prenadamedia Group.
- Setiawan, I Ketut Oka Setiawan. 2019. *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Setyawan, Setu. 2009. *Setyawan, Perpajakan Indonesia Edisi 2009*. Malang: UMM Press.
- Setyawati, Corry Enny. 2021. *Perolehan Haka Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam Prespektif Hukum Ekonomi Syariah*. Sumatera Barat: CV. Azka Pusaka.
- Shidarta. 2006. *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berpikir*. Bandung: Refika Aditama.

**KEBIJAKAN BPHTB TERUTANG DALAM RANGKA
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI
KABUPATEN NIAS**

- Siahaan, Marihot P. 2005. *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktik*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- Siahaan, Marihot Pahala. 2011. *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai Pajak Daerah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah serta Peraturan Daerah tentang BPHTB*, Cetakan I. Jakarta: Sagung Seto.
- Siahaan, Marihot Pahala. 2016. *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Sinaga, Henry. 2018. *Hukum Agraria dalam Teori dan Praktik Kompilasi Tulisan tentang Carut-Maut Regulasi di Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Singarimbun, Masri dan Sofian Effendi. 2009. *Metode Penelitian Survei*. Jakarta: LP3ES.
- Siregar, Tampil Ansari. 2007. *Pendaftaran Tanah Kepastian Hak*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara.
- Soekanto, Soerjono. 2014. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.
- Soekanto, Soerjono. dkk. 2004. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. 1990. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Cetakan ke-4. Jakarta: Ghia Indonesia.
- Suadi, Amran. 2019. *Filsafat Hukum Refleksi Filsafat Pancasila, Hak Asasi Manusia, dan Etika*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Sumarsan, Thomas. 2009. *Perpajakan Indonesia Konsep, Aplikasi dan Kasus Pembahasan Berdasarkan Undang-Undang Terbaru*. Bogor: Esia Media.
- Sunggono, Bambang. 2018. *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan ke-16, Jakarta: Rajawali Pers.

- Suredi, Adrian. 2008. *Hukum Pajak dan Retribusi Daerah*. Bogor: Ghia Indonesia.
- Suryabrata, Sumadi. 2008. *Metode Penelitian*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Susyanti, Jeni dan Ahmad Dahlan. 2015. *Perpajakan untuk Praktisi dan Akademisi*. Malang: Empatdua Media.
- Sutedi, Adrian. 2014. *Sertifikat Hak atas Tanah*, Cetakan ke-3. Jakarta: Sinar Grafika.
- Syamsudin, M. 2016. *Mahir Menulis Legal Memorandum*, Cetakan ke-4, Edisi Revisi. Jakarta: Kencana.
- Tehupeiory, Aartje. 2021. *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Cetakan ke-3. Jakarta: Swadaya Grup.
- Waluyo. 2002. *Perpajakan Indonesia Pembahasan sesuai dengan Ketentuan Pelaksanaan Perundang-undangan Perpajakan Terbaru*. Jakarta: Salemba Empat.
- Waluyo. 2011. *Perpajakan Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat.
- Waskito dan Hadi Anowo. 2019. *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Wisyaningsih, Aristanti. 2017. *Hukum Pajak dan Perpajakan dengan Pendekatan Mind Map*. Bandung: Alfabeta.
- Yamin, Muhammad. 2003. *Beberapa Dimensi Filosofis Hukum Agraria*. Medan: Pustaka Bangsa Press.
- Zaidar. 2006. *Dasar Filosofi Hukum Agraria Indonesia*, Cetakan ke-2, Edisi Revisi. Medan: Pustaka Bangsa.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan

KEBIJAKAN BPHTB TERUTANG DALAM RANGKA PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI KABUPATEN NIAS

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Peraturan Daerah Kabupaten Nias Nomor 6 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah

Peraturan Bupati Nias Nomor 59 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan Aset Daerah Kabupaten Nias.

Peraturan Bupati Nias Nomor 24 Tahun 2021 tentang Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Nias.

Jurnal, Makalah dan Artikel

Humas ATR/BPN Bersama Tim Komunikasi Pemerintah Kemkominfo, https://kominfo.go.id/content/detail/12924/program-pts-l-pastikan-penyelesaian-sertifikasi-lahan-akan-sesuai-target/0/artikel_gpr, diakses pada tanggal 11 Desember 2021 pukul 16.00 WIB.

Ayu, Isdiyana Kususma. Kepastian Hukum Penguasaan Tanah melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Batu dalam *Jurnal Mimbar Hukum* Volume 31 Nomor 3 Oktober 2019.

Tarigan, Harry Raymond. Kepastian Hukum Pengenaan Bphtb Kepada Pemilik Tanah Dan/Atau Bangunan Yang Belum Bersertifikat Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Binjai, *Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara Medan, 2021.

Hilah, Siti. dan Mhd Fakhurrahman Arif. Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli dalam *Jurnal Hukum Tata Negara*, Vol 4, II Desember 2021, h.60. www.ejournal.an-nadwah.ac.id.

Wijayanta, Tata. Asas Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan Dalam Kaitannya Dengan Putusan Kepailitan Pengadilan Niaga, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, dalam *Jurnal Dinamika Hukum* Vol. 14, Nomor 2 Mei 2014, h. 219.

Syafrudin, Ateng. Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggungjawab, dalam *Jurnal Pro Justisia*, Edisi IV, Universitas Parahyangan, Bandung, 2000, h.22.

Muhtadi, Penerapan Teori Hans Kelsen Dalam Tertibhukum Indonesia dalam *Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 5 No. 2 September-Desember2012, ISSN 1978-5186, h.294. <https://doi.org/10.25041/fiatjustisia.v5no3.75>

Website Resmi Kementerian Komunikasi dan Informatika Republik Indonesia, “Program PTSL Pastikan Penyelesaian Sertifikasi Lahan Akan Sesuai Target”, *Artikel GPR* (Governance Public Relations, sebagaimana dimuat dalam https://www.kominfo.go.id/content/detail/12924/program-ptsl-pastikan-penyelesaian-sertifikasi-lahan-akan-sesuai-target/0/artikel_gpr diakses pada tanggal 02 Oktober 2022 pukul 20.00 WIB.

**KEBIJAKAN BPHTB TERUTANG DALAM RANGKA
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP DI
KABUPATEN NIAS**

Arung, Joshua Melvin Arung, Dkk, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) terhadap Tanah Tiongkonan, dalam *Jurnal Pemikiran dan Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial, Hukum dan Pengajarannya*, Vol XVI, Nomor 1, April 2021, h.119.

Devita, Irma. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Artikel sebagaimana dimuat dalam <https://irmadevita.com/2019/pendaftaran-tanah-sistematis-lengkap-pts/> 02 Oktober 2022 pukul 20.00 WIB.

Murjiyanto, R. dan Samun Ismaya, Kepastian Nilai Dasar Perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam jurnal *Hukum Ius Quia Iustum*, No. 3 Vol 22. Juli 2015: 489-509.

Iswara, I Gisti Ngurah Bagus Maha. Simon Nahak dan Ni Luh Made Mahendrawati, Kepastian Hukum Pengenaan Pajak Penghasilan Transaksi Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan, dalam *Jurnal Hukum Prasada*, Vol, 6, Nomor 1, Maret 2019.

Pratama, Juwita Putri, dkk. Eksistensi Kedudukan Peraturan Menteri terhadap Peraturan Daerah dalam Hierarki Peraturan Perundang-Undangan, dalam *Jurnal Konstitusi*, Vol 19, Nomor 4, Desember 2022.

Mujiburohman, Dian Aries. Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptsl) Potential Problems Of Complete Systematic Land Registration (PTSL), *Bhumi* Vol. 4 No. 1, Mei 2018.

Manthovani, Reda dan Istiqomah. Pendaftaran Tanah di Indonesia, dalam *Jurnal Hukum dan Kesejahteraan*, Vol 2, Nomor 2, Juli Tahun 2017.

Waruwu, Wahyuddin. Pemkab Nias Dorong PTSL dan Terapkan Nol Rupiah untuk BPHTB, sebagaimana dimuat dalam <https://suaraindependentnews.id/pemkab-nias-dorong-pts-l-dan-terapkan-nol-rupiah-untuk-bphtb/>, artikel pemerintahan diakses pada tanggal 16 Desember 2022 pukul 20.02 WIB.

Mujiburohman, Dian Aries. Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), dalam *Jurnal Bhumi* Vol. 4 Nomor 1, Mei 2018.

Wulandari, Soliyah. Pengaruh Presepsi Keadilan Pajak dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 46 Tahun 2013 Terhadap Kepatuhan dalam Memenuhi Kewajiban Perpajakan, dalam *Jurnal Ekonomi Islam, Volume 8 Nomor 2 Juli-Desember 2017*.

Sinaga, Deddy Sinaga. “Prinsip Keadilan dalam Pajak Yang Kamu Bayar”, Artikel CNN Indonesia, sebagaimana dimuat dalam <https://www.cnnindonesia.com/edukasi/20180103102855-445-266283/prinsip-keadilan-dalam-pajak-yang-kamu-bayar> diakses pada tanggal 18 Mei 2023 pukul 20.00 WIB.