

BAB I

PENDAHULUAN

I.1. Latar Belakang

Tanah mempunyai peranan penting dalam kehidupan manusia. Manusia hidup dan melakukan aktifitas di atas tanah, sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah, dapat dikatakan kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah. Namun dalam kenyataannya tidak sedikit terjadi pertumpahan darah akibat sengketa kepemilikan tanah. Oleh karena itu tanah perlu dikelola dan diatur untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas bidang tanah melalui pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah merupakan hal yang penting dalam pengadministrasian tanah guna untuk mengamankan hak-hak seseorang atas tanah dan demi terwujudnya ketertiban administrasi pertanahan. Sesuai dengan amanat pada pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yaitu untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Undang-Undang tersebut selanjutnya dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang merupakan pelaksanaan dari pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. Di Indonesia kegiatan Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN). Dalam pasal 3 Peraturan Presiden No. 63 tahun 2013 tentang

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, salah satu tugas pokok BPN yaitu menyelenggarakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan dibidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang dilaksanakan BPN dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah atau peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain. Hal tersebut guna memberikan pelayanan yang baik dibidang pertanahan.

Mengenai tugas pokok BPN dalam rangka peningkatan pelayanan pendaftaran peralihan hak sesuai dengan standar operasional pelaksanaan dibidang pertanahan, BPN menerbitkan suatu Kebijakan berupa Surat Edaran tanggal 10 April 2013, Nomor: 5/SE/IV/2013, tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah atau Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Terkait Dengan Pelaksanaan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Dengan keluarnya kebijakan tersebut dimaksudkan agar pelayanan dapat lebih baik dan maksimal.

Berdasarkan Surat Edaran BPN tersebut, setelah akta ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak dipersyaratkan terlebih dahulu melakukan pengecekan tanda bukti setoran pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada kegiatan pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah dan dapat langsung melakukan proses pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan dengan melampirkan tanda bukti setoran pembayaran BPHTB.

BPHTB ditetapkan sebagai salah satu jenis Pajak Daerah yang menjadi kewenangan Pemerintah Kabupaten/Kota sesuai dengan amanat Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Dan ketentuan lebih lanjut tentang BPHTB tersebut diatur dengan Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung nomor 1 tahun 2011 tentang pajak daerah. Berdasarkan kewenangan yang dimilikinya tersebut, Pemerintah Kota Bandar Lampung membuat Surat Edaran Walikota Nomor: 590/937/14.45/2013 tentang BPHTB yang salah satu ketentuannya adalah mewajibkan pada orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan untuk melakukan pengecekan/verifikasi tanda bukti setoran pembayaran BPHTB kepada Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda), sebagai satuan kerja yang ditunjuk untuk mengelola Pajak BPHTB. Tujuan pengecekan/verifikasi tanda bukti setoran pembayaran BPHTB tersebut adalah untuk mengantisipasi terjadinya kekurangan pembayaran, manipulasi pembayaran, atau pemalsuan pembayaran BPHTB, yang berakibat merugikan keuangan Pemerintah Kabupaten/Kota.

Pada proses kegiatan pendaftaran peralihan hak atas tanah PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan, sesuai dengan ketentuan pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pasal 103 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pasal 61 ayat (1) Peraturan Kepala BPN-RI Nomor 1 Tahun

2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dan berdasarkan Surat Edaran Walikota tersebut diwajibkan pada orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan untuk melakukan pengecekan/verifikasi tanda bukti setoran pembayaran BPHTB kepada Dispenda.

Setiap daerah Kabupaten/Kota di Indonesia pelaksanaan pengecekan/verifikasi tanda bukti setoran pembayaran BPHTB dimaksud sering kali memperlambat peralihan hak atas tanah di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun di Kantor Lelang yang juga berakibat menghambat pelaksanaan pendaftaran tanah hak atas tanah dan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, karena pelaksanaan pengecekan/verifikasi tersebut melalui prosedur yang panjang dan memakan waktu yang cukup lama, seperti pengecekan lokasi untuk menentukan luas tanah dan bangunan, menentukan nilai pasar atau nilai transaksi. Sehingga tujuan hukum yang diinginkan tidak tercapai yaitu diperolehnya kepastian hukum pada orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan karena belum didaftarkan ke kantor pertanahan.

Sehubungan dengan permasalahan tersebut, penulis tertarik untuk melakukan perbandingan efisiensi dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang melaksanakan Kebijakan Hukum BPN berupa Surat Edaran BPN RI tanggal 10 April 2013, Nomor : 5/SE/IV/2013, tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah atau Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Terkait Dengan Pelaksanaan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan

Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang belum melaksanakan Surat Edaran tersebut.

I.2. Permasalahan dan Ruang Lingkup

1.2.1. Permasalahan

Berdasarkan uraian yang dikemukakan dalam latar belakang, maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah:

- a. Mengapa diterbitkannya kebijakan hukum BPN Nomor : 5/SE/IV/2013, tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah atau Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Terkait Dengan Pelaksanaan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah?
- b. Bagaimanakah implikasi kebijakan hukum BPN Nomor : 5/SE/IV/2013, tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah atau Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Terkait Dengan Pelaksanaan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah?

1.2.2. Ruang Lingkup

Ruang lingkup penelitian ini termasuk dalam bidang keilmuan Hukum Administrasi Negara. Substansi kajian tentang hukum pendaftaran tanah yang dibatasi pada pendaftaran peralihan hak atas tanah untuk bidang tanah yang sudah terdaftar atau sudah bersertipikat sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3 Tahun 1997, dan mengapa diterbitkannya kebijakan hukum BPN Nomor : 5/SE/IV/2013 tentang pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah terkait

dengan pelaksanaan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, serta bagaimana implikasi dari kebijakan tersebut terhadap pemerintah dan masyarakat selaku pemohon.

I.3. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1.3.1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan permasalahan di atas, tujuan penelitian ini adalah :

- a. Untuk menganalisis Kebijakan Hukum BPN dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah terkait dengan Pelaksanaan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
- b. Untuk menganalisis dampak efisiensi dari kebijakan hukum BPN dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah terkait dengan Pelaksanaan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah terhadap BPN, PPAT, dan masyarakat selaku pemohon.

1.3.2. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan penelitian ini mencakup kegunaan teoritis dan kegunaan praktis sebagai berikut:

- a. Kegunaan Teoritis

Kegunaan teoritis dari tesis ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dalam pengkajian ilmu hukum, dan pengembangan kemampuan daya pikir kritis serta memberikan sumbang pemikiran bagi khasanah ilmu hukum mengenai dampak dari kebijakan hukum BPN dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah terkait

dengan Pelaksanaan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah terhadap BPN, PPAT, dan masyarakat selaku pemohon.

b. Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan penjelasan kepada masyarakat dan saran serta masukan terutama bagi Kantor Pertanahan dan PPAT dalam rangka dalam pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah khususnya peralihan hak atas tanah terkait dengan pembayaran BPHTB.

I.4. Kerangka Konseptual

Konseptual adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus yang merupakan kumpulan dari arti yang berkaitan dengan istilah yang ingin diteliti atau diketahui.¹ Adapun pengertian dasar dari istilah-istilah yang digunakan dalam tulisan ini adalah sebagai berikut :

a. Konsep Kebijakan Hukum

Usaha untuk mewujudkan peraturan-peraturan yang baik sesuai dengan keadaan dan situasi pada suatu saat.²

b. Konsep Pendaftaran Tanah

Dalam pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dirumuskan definisi pendaftaran tanah. Pendaftaran Tanah adalah

¹ Dirjadjosiswori, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986

² Sudarto, *Kapita Selekta Hukum Pidana*, Alumni, Bandung, 1981

rangkaian 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-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai 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.³

c. Konsep Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah adalah beralihnya atau berpindahnya hak kepemilikan sebidang tanah atau beberapa bidang tanah dari pemilik semula kepada pemilik yang baru karena sesuatu atau perbuatan hukum tertentu. Perbuatan hukum pemindahan hak bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain untuk selama-lamanya (dalam hal ini subyek hukumnya memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah).⁴

d. Konsep BPHTB

Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB dikemukakan bahwa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak.

³ A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2009, hlm. 70.

⁴ Irene Eka Sihombing, *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Jakarta: Universitas Trisakti, 2005, cet I, hlm. 56.