

**Mekanisme Pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)
Pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)**

Indra Lestari, Rosmidah

Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Batang Hari

Jl. Jenderal Sudirman, Rengas Condrong, Kecamatan Muara Bulian, Kabupaten Batang Hari

E-mail: lestariindra761@gmail.com

Abstract

The purpose of this study is to find out and analyze imposition of land and building rights (BPHTB) acquisition fees on the complete systematic land registration program (PTSL). Second, mechanism for the Transfer of complete systematic land registration (PTSL) certificates of ownership to mortgage rights if the certificate of ownership is pledged as collateral to the Bank. Therefore, from these objectives, 2 problem formulations were formulated in this research, namely: First, How is the imposition of land and building rights (BPHTB) acquisition fees on the complete systematic land registration program (PTSL)? Second, How is the mechanism for the Transfer of complete systematic land registration (PTSL) certificates of ownership to mortgage rights if the certificate of ownership is pledged as collateral to the Bank? The theories used in this research are the theory of legal certainty, and the theory of authority. In this study using a normative juridical research method (legal research)

Keywords: *complete systematic land registration (PTSL), acquisition of rights on Hak Land and Building (BPHTB)*

Abstrak

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui dan menganalisis Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan Mekanisme Peralihan Sertipikat Hak Milik Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) menjadi Hak Tanggungan apabila Sertipikat Hak Milik diagunkan ke Bank. Rumusan Masalah, Bagaimana Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)? Dan Mekanisme Peralihan Sertipikat Hak Milik Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) menjadi Hak Tanggungan apabila Sertipikat Hak Milik diagunkan ke Bank? Menggunakan teori kepastian hukum, dan teori kewenangan.

Kata Kunci: *Pendaftaran Sistematis Lengkap (PTSL), Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)*

PENDAHULUAN

Tanah merupakan hal yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat di Indonesia. Faktanya pertama yang dapat diajukan sebagai pendukung kebenaran pernyataan tersebut adalah banyaknya masyarakat yang menggantungkan penghidupan sehari-harinya pada tanah, baik untuk bertani, berkebun, maupun usaha-usaha lainnya dengan memanfaatkan tanah yang dimiliki. Fakta kedua, cukup banyak pula orang yang menggantungkan nasib hari depannya bahkan sampai kehidupan anak cucunya dengan menjadikan tanah sebagai asset investasi. Alasannya sederhana yaitu harga tanah akan terus melambung akibat meningkatnya kebutuhan terhadap ketersediaan tanah, sementara luasan tanah yang tersedia tidak pernah bertambah bahkan cenderung berkurang.

Peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat, baik sebagai tempat bermukim (perumahan) maupun untuk kegiatan usaha. Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa kepastian hukum dibidang pertanahan. Kepastian hukum dibidang pertanahan, dapat ditempuh melalui pendaftaran tanah sebagai suatu proses yang diakhiri dengan penerbitan sertifikat atas nama pemilik sebagai bukti kepemilikan atau penguasaan hak.

Akibat dari bidang pertanahan ikut berperan, untuk itu dibutuhkan status hukum, kepastian hukum dari tanah tersebut serta kepemilikan secara hukum sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 UUPA ayat 1 yaitu bahwa: "Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah."¹

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm 555.

Penjelasan dari Pasal 19 UUPA ayat 1 tersebut ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Para pemegang hak-hak atas tanah yang bersangkutan berhak mendaftarkan tanahnya masing-masing dalam rangka memperoleh surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat pemegang hak atas tanah.²

Pendaftaran yang dimaksud dalam ketentuan ini adalah ketentuan pendaftaran tanah yang bersifat *recht cadaster* yang kegiatannya meliputi: 1. Pendaftaran, pemetaan dan pembukuan tanah, 2. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak, dan 3. Pemberian surat tanda bukti hak.³

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tetap meletakkan landasan bagi pelaksanaan UUPA dalam menjalankan tata laksana Pendaftaran Tanah yang diperlukan baik oleh masyarakat maupun pejabat yang berkaitan dengan pendaftaran tanah.

Pengertian mengenai pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya (Pasal 1 angka 1 PP No. 24 Tahun 1997).

Pendaftaran tanah merupakan kegiatan penting dan pokok dalam pengelolaan pertanahan. Untuk itu, sejumlah ketentuan dan kebijakan terkait pendaftaran tanah telah diterbitkan, namun realitasnya masih banyak persoalan dalam pendaftaran tanah. Untuk

² Bachtiar Effendy, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Pelaksanaannya*, (Bandung: Alumni,1993).hlm 10.

³ AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju,1990).hlm 8

menyempurnakan ketatalaksanaan pendaftaran tanah, Pemerintah mengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997). Penyempurnaan ketatalaksanaan pendaftaran tanah dimaksud meliputi asas penyelenggaraan, penyederhanaan prosedur, pengumpulan data, pengumuman, pemanfaatan teknologi baru dalam pengukuran dan pemetaan, digunakannya lembaga adjudikasi, dimungkinkan pembukuan bidang-bidang tanah yang datanya belum lengkap, dan lain-lainnya. Namun kenyataannya, program percepatan pendaftaran tanah berdasarkan PP inipun belum sepenuhnya dapat mewujudkan amanat Pasal 19 UUPA.⁴

Dalam rangka mendukung pertumbuhan ekonomi, menciptakan kepastian hukum atas tanah serta menghindari konflik pertanahan, Kementerian ATR/BPN melakukan program Pemetaan, Registrasi dan Sertifikasi. Berdasar kenyataan tersebut diatas, telah dilakukan rekonstruksi kebijakan pelaksanaan pendaftaran tanah berbasis percepatan dengan target seluruh wilayah terdaftar melalui pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (selanjutnya disebut PTSL).

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia pertama yang mengatur terkait pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik

⁴ I Gusti Nyoman Guntur, Suharno, Therezia Supriyanti, dkk. *Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap: Proses dan Evaluasi Program Prioritas (Hasil Penelitian Sistematis 2017)*, STPN Press. Yogyakarta, 2017. hlm 13.

Indonesia Nomor 1 tahun 2017 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 35 tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 terdapat tujuan dari Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang terdapat dalam pasal 2 ayat ke (2) yaitu:

“Tujuan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah 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 dan konflik pertanahan.”⁵

Pada dasarnya keseluruhan dari proses pendaftaran tanah tidaklah murni kewenangan dari Badan Pertanahan Nasional, karena adanya keterkaitan dengan instansi lain seperti Kementerian Keuangan dalam hal Pajak Penghasilan (PPh) dan Pemerintahan Daerah dalam hal Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta PPAT/Notaris untuk pembuatan akta sebagai syarat untuk mengeluarkan sertipikat. 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 tersebut karena harus membayar akta, PPh, dan BPHTB, prosesnya lama disebabkan butuh waktu harus mengurus akta, membayar pajak, dan proses adminitrasi yang harus dilakukan di Kantor Pertanahan.⁶

⁵ Republik Indonesia. “Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018”. hlm 7.

⁶ DA. Mujiburohman, “Researchgate”, “Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Permohonan hak baru atas tanah dan/atau bangunan yang belum bersertipikat (pendaftaran tanah untuk pertama kali), untuk memohon sertipikat pada Kantor Pertanahan dikenai PPh Final Pengalihan Hak atas tanah dan Bangunan (PPh F PHTB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Bila tanah dan/atau bangunan yang dimohon/didaftarkan telah memperoleh sertifikat, maka kepada pemohon (pemilik tanah) diwajibkan membayar terlebih dahulu PPh F PHTB dan BPHTB. Pembayaran PPh F PHTB dan BPHTB ini merupakan salah satu syarat sebelum diterbitkannya sertipikat atas nama pemohon (pemegang hak/pemilik).⁷

Bila tanah dan/atau bangunan yang baru dimohon/didaftar tersebut telah memperoleh sertifikat, kemudian tanah tersebut dijual atau dialihkan kepada pihak lain, pengalihan hak atas tanah tersebut juga dikenai PPh F PHTB dan BPHTB. Dalam hukum jual-beli, PHTB (Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan) pihak yang mengalihkan (penjual) wajib dikenakan PPh F PHTB dan pihak yang menerima pengalihan tersebut (pembeli) wajib dikenakan BPHTB.⁸

Demi mempercepat program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap pemasalahan PPh dan BPHTB diatur secara khusus dalam Pasal 33 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Dalam isi pasal tersebut memberikan ruang kemudahan dalam pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang secara lengkap menyatakan:

(PTSL) ISSN 2442-6954", Bhumi, 2018, hlm.91

⁷ Yusniaman Harefa, "Premise Law Jurnal" "Pengenaaan PPh Final dan BPHTB Terhadap Permohonan Hak baru Atas Tanah dan/atau bangunan yang Belum Bersertipikat yang Dialihkan setelah Bersertipikat di Kota Binjai Vol.3", Universitas Sumatera Utara, 2016, hlm.2

⁸ *Ibid*

- 1) Dalam hal penerima Sertipikat Hak atas Tanah tidak atau belum mampu membayar BPHTB dan/atau masih adanya tunggakan pembayaran PPh oleh pihak lain atas tanah yang bersangkutan maka tetap dapat diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah.
- 2) Dalam hal peserta PTSL tidak atau belum mampu membayar BPHTB maka yang bersangkutan harus membuat surat pernyataan BPHTB terhutang.
- 3) Dalam hal bidang tanah berasal dari hasil jual beli di masa lampau dan pembeli sekarang tidak mempunyai bukti pembayaran PPh dari pihak penjual di masa lalu, maka yang bersangkutan harus membuat surat keterangan PPh terhutang.
- 4) Materi muatan surat pernyataan BPHTB terhutang dan surat keterangan PPh terhutang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) dimuat dalam Keputusan Pemberian Hak atas Tanah dan BPHTB terhutang dari pemilik tanah yang bersangkutan atau PPh terhutang oleh penjual tanah atau yang bersangkutan.
- 5) Penerbitan sertipikat kepada penerima hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan ketentuan:
 - a. penerima hak menyerahkan surat-surat bukti kepemilikan yang asli; dan
 - b. penerima hak membuat Surat Pernyataan BPHTB Terhutang dan/atau Surat Keterangan PPh terhutang, sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3), yang menjadi warkah Hak atas Tanah yang bersangkutan.
- 6) Kepala Kantor Pertanahan wajib menyampaikan daftar BPHTB terhutang dan/atau PPh terhutang sebagaimana dimaksud pada ayat (4) secara periodik dalam waktu 3 (tiga) bulan kepada Bupati/Walikota setempat untuk PPh, yang memuat identitas peserta (NIK), letak tanah luas tanah, tanggal dan nomor sertipikat serta Nilai Jual Objek Pajak/surat keterangan pajak.

- 7) Daftar BPHTB dan PPh Terhutang sebagaimana dimaksud pada ayat (4) didasarkan pada aplikasi KKP.
- 8) Peralihan hak atau perubahan atas Buku Tanah dan Sertipikat Ha katas Tanah hanya dapat dilakukan setelah yang bersangkutan dapat membuktikan bahwa BPHTB terhutang dan/atau PPh terhutang tersebut sudah dilunasi oleh masing-masing wajib pajak.
- 9) Surat Pernyataan BPHTB Terhutang, Surat Keterangan PPh terhutang dengan format pengisian BPHTB/PPh Terhutang dibuat sesuai dengan format pengisian BPHTB/PPh Terhutang dibuat sesuai dengan format sebagaimana tercantum dalam Lampiran VIII, Lampiran IX dan Lampiran X yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Namun ketentuan dalam Pasal 33 ini masih memerlukan penjelasan lebih lanjut, bagaimana mekanisme penagihannya dan sampai kapan harus dibayarkan karena ketentuan peraturan perundang-undangan belum mengatur mengenai PPh dan BPHTB terutang mengenai pajak tanah. Walaupun Pasal 33 tersebut menjelaskan Kepala Kantor Pertanahan wajib menyampaikan daftar BPHTB terutang dan/atau PPh terutang secara periodik dalam waktu 3 (tiga) bulan kepada Bupati/Walikota setempat dan jika ada Peralihan hak atau perubahan atas Buku Tanah dan Sertifikat Hak atas Tanah hanya dapat dilakukan setelah yang bersangkutan melunasi PPh dan BPHTB terutang.⁹

Berdasarkan latar belakang diatas, maka permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada

⁹ Satria Nurul Suci, “Pemberian Sertipikat Tanah pada program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) yang pajak tanahnya masih terhutang”, Universitas Hasanudin, Makasar, 2021, hlm.9.

- Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)?
2. Bagaimana Mekanisme Peraihan Sertipikat Hak Milik Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) menjadi Hak Tanggungan apabila Sertipikat Hak Milik diagunkan Ke Bank?

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

Peralihan hak atas tanah dan bangunan berkaitan erat dengan kepastian hukum dan ditandai oleh adanya bukti atas peralihan hak tersebut. Untuk memberikan kekuatan dan kepastian hukum pemilikan tanah dan bangunan setiap peralihan hak atas tanah dan atau bangunan harus dilakukan sesuai dengan hukum yang mengaturnya. Perolehan hak sebagai hasil peralihan hak harus dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, serta wajib didaftarkan pada instansi yang berwenang, yaitu kantor pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Dengan demikian, hak atas tanah dan bangunan secara sah ada pada pihak yang memperoleh hak tersebut dan dapat dipertahankan terhadap semua pihak.¹⁰

Peralihan hak atas tanah dan bangunan menimbulkan adanya hak dan kewajiban bagi pihak yang mengalihkan maupun pihak yang menerima peralihan hak. Pemerintah telah mengatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana setiap orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan wajib membayar pajak

¹⁰ Siahaan, Marihot Pahala, 2003, *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Teori dan Praktik*, Edisi Revisi, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 5.

bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang dikenal dengan nama BPHTB. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu sumber potensi pajak yang patut digali sesuai situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan pembangunan bangsa sekarang ini.¹¹

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebelum diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah merupakan pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat. Dengan adanya era otonomi daerah dan sejak diundangkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah maka telah terjadi pembaruan di bidang pajak daerah. BPHTB menjadi pajak daerah yang dipungut oleh pemerintah daerah kabupaten/kota.

Proses peralihan hak atas tanah dan atau bangunan hanya dapat dilakukan apabila wajib pajak telah menyerahkan bukti setor pembayaran pajak. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 91 ayat (1) Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang menyatakan:

”Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak”.

Tujuan terbesar pengalihan BPHTB berdasarkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tidak lain adalah untuk meningkatkan local taxing power Kabupaten dan Kota yang selama ini belum berjalan secara maksimal, walaupun lokalitas objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dan BPHTB berlokasi di daerah kabupaten dan kota. Pengalihan pemungutan BPHTB dari Pusat ke Daerah tidak hanya sebatas pemungutan atau

¹¹ *Ibid.*, hlm. 6.

penagihan saja, melainkan juga pada pendataan, penilaian, penetapan, pelayanan yang menyeluruh disamping pengadministrasian yang harus dilaksanakan daerah.

Dalam ketentuan UU No. 28 Tahun 2009 salah satu jenis pajak yang dialihkan kewenangan pemungutannya dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah adalah pajak BPHTB. Sebelum diundangkannya UU No. 28 Tahun 2009, BPHTB merupakan pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan sebagian besar penerimaannya dibagihasilkan kepada kabupaten/kota dan termasuk dalam kelompok dana perimbangan. Hal ini tentunya berdampak pada pemerintah daerah dalam menyelenggarakan pemerintahannya serta memberikan pelayanan terhadap masyarakat. Berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (2) huruf k UU No. 28 Tahun 2009 dirumuskan bahwa salah satu jenis pajak kabupaten/kota adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Tentunya berdasarkan atas ketentuan tersebut pajak BPHTB yang awalnya dipungut dan dikelola oleh pemerintah pusat saat ini dipungut dan dikelola sendiri oleh pemerintah kabupaten/kota.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap meliputi seluruh objek pendaftaran tanah di seluruh Republik Indonesia. Objek PTSL meliputi seluruh bidang tanah tanpa terkecuali, baik bidang tanah yang belum ada hak atas tanahnya maupun bidang tanah yang memiliki hak dalam rangka memperbaiki kualitas data pendaftaran tanah.

Objek PTSL meliputi bidang tanah yang sudah ada tanda batasnya maupun yang akan ditetapkan tanda batasnya dalam pelaksanaan kegiatan PTSL. Pelaksanaan kegiatan PTSL dilakukan dengan tahapan :

“Perencanaan, penetapan lokasi, persiapan, pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSL dan satuan tugas, penyuluhan, pengumpulan data fisik dan data yuridis, penelitian data yuridis untuk pembuktian hak, pengumuman data fisik dan data yuridis

serta pengesahannya, penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak, pembukuan hak, penerbitan sertifikat hak atas tanah, pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan dan laporan".¹²

Untuk mempercepat program PTSL khususnya untuk permasalahan BPHTB diatur secara khusus dalam Pasal 33 Permen PTSL. Dalam isi Pasal tersebut memberikan ruang kemudahan dalam pelaksanaan program PTSL. Namun ketentuan dalam Pasal 33 ini masih memerlukan penjelasan lebih lanjut, bagaimana mekanisme penagihannya dan sampai kapan harus dibayarkan karena ketentuan peraturan perundang-undangan belum mengatur mengenai BPHTB terutang mengenai pajak tanah. Walaupun Pasal 33 tersebut menjelaskan Kepala Kantor Pertanahan wajib menyampaikan daftar BPHTB terutang secara periodik dalam waktu 3 (tiga) bulan kepada Bupati/Walikota setempat dan jika ada Peralihan hak atau perubahan atas Buku Tanah dan Sertipikat Hak atas Tanah hanya dapat dilakukan setelah yang bersangkutan melunasi dan BPHTB terutang.

Bagi masyarakat yang tidak atau belum mampu membayar BPHTB dapat membuat surat pernyataan BPHTB terutang. Penentuan BPHTB terutang adalah penting, karena menjadi dasar bagi ketetapan yang lain seperti berakhirnya masa pembayaran BPHTB, sanksi dan lain-lain. Dalam isi Permen PTSL tersebut mendorong pemerintah untuk memfasilitasi BPHTB khusus pendaftaran tanah pertama kali dalam pelaksanaan PTSL dalam (*zero tax*) atau pajak nol persen, sebagai suatu bentuk keseriusan pemerintah dalam melaksanakan kewajiban pendaftaran tanah di seluruh Indonesia.¹³

¹² Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 BAB III Pasal 4

¹³ Darmawan, "*Identifikasi Masalah dan Catatan Kritis: Pengalaman Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Sidoarjo*", Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2017, hlm. 31

Mekanisme Peralihan Sertipikat Hak Milik Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) menjadi Hak Tanggungan apabila Sertipikat Hak Milik diagunkan ke Bank

Salah satu manfaat pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) adalah sertipikatnya bisa dijadikan agunan di bank guna mendapatkan pinjaman modal usaha mereka sehingga terjadi peningkatan perekonomian keluarga.

Bank dalam memberikan pinjaman atau menyalurkan kredit menggunakan prinsip kehati-hatian demi menjaga kualitas. Prinsip kehati-hatian (*Prudential Banking Principle*) adalah suatu asas atau prinsip yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib bersikap hati-hati (*Prudent*) dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya.¹⁴ Secara umum, dikenal kriteria 5C yang menjadi basis penilaian kriteria yang harus dipenuhi oleh calon debitur. 5C ini terdiri dari *character* (karakter calon debitur), *capacity* (kemampuan calon debitur untuk mengembalikan), *capital* (kondisi finansial calon debitur), *collateral* (barang jaminan), dan *condition of economy* (kondisi ekonomi).

Syarat yang tertuang dalam Prinsip 5C ini merupakan satu kesatuan yang tak bisa dipisahkan dalam proses pembiayaan. Salah satu Prinsip 5C adalah *collateral* (barang jaminan) atau biasa disebut agunan. Agunan adalah aset atau barang berharga yang dititipkan oleh peminjam dana (debitur) ke pemberi pinjaman (kreditur) sebagai jaminan. Agunan ini dapat berpindah hak kepemilikannya kepada pemberi pinjaman apabila peminjam gagal memenuhi kewajibannya dalam membayar pinjamannya sesuai perjanjian

¹⁴ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2001), hlm.18.

(penyitaan). Pinjaman dengan agunan biasanya memiliki bunga yang lebih rendah daripada pinjaman tanpa agunan karena kreditur memiliki risiko kerugian yang lebih rendah.

Mengenai pentingnya suatu jaminan oleh kreditur (bank) atas suatu pemberian kredit tidak lain adalah karena jaminan merupakan salah satu upaya untuk mengantisipasi resiko yang mungkin timbul dalam tenggang waktu antara pelepasan dan pelunasan kredit.¹⁵ Tidak semua aset bisa menjadi agunan, aset haruslah memiliki beberapa kriteria. Kriteria-kriteria tersebut di antaranya adalah berharga dan memiliki nilai ekonomis. Aset harus dapat dinilai dengan uang dan dapat ditukar dengan uang. Dapat diperjualbelikan, kepemilikan barang dapat dipindahtangankan ke pihak lain. Memiliki nilai yuridis, yaitu dapat diikat secara sempurna berdasarkan ketentuan dan perundang-undangan yang berlaku.¹⁶ Sehingga dari hasil likuidasi aset tersebut bank memiliki hak didahulukan. Salah satu bentuk agunan yang sering diberikan adalah tanah dan/atau bangunan.

Bukti kepemilikan tanah dan/atau bangunan yang dijadikan agunan dapat berupa sertifikat hak atas tanah maupun surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah setempat. Namun dalam praktiknya pemberian kredit atau pembiayaan dengan agunan berupa sertifikat tanah lebih tinggi dinilai oleh pihak bank dibandingkan dengan surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah setempat.

Sebagai tindak lanjut prinsip 5C, sertifikat hak atas tanah yang menjadi agunan, harus dibebankan dengan Hak Tanggungan. Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-

¹⁵ H. Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesia*, (Yogyakarta: Andi Yogyakarta, 2000), hlm.57.

¹⁶ Dikutip dari <https://kamus.tokopedia.com/a/agunan/>

Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.¹⁷ Objek Hak Tanggungan adalah: Hak-hak atas tanah yaitu Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Pakai (HP) dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMASRS).

Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi.¹⁸ Artinya bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian dari padanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan untuk sisi utang yang belum dilunasi. Asas ini diambil dari asas yang berlaku bagi Hipotik sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1163 KUHPerdota. Berdasarkan sifatnya tidak bisa dibagi-bagi, roya parsial terhadap Hak Tanggungan tidak mungkin dilakukan. Namun demikian apabila para pihak menghendaki, maka sifat tidak dapat dibagi-baginya Hak Tanggungan dapat kesampingkan dengan mempertegas dalam klausul perjanjian didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Untuk mendaftarkan Hak Tanggungan, pemberian pembiayaan harus diikat dengan Perjanjian Pembiayaan selaku Perjanjian Pokok dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. APHT yang dibuat oleh notaris harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan mana lokasi tanah berada.

¹⁷ Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

¹⁸ Pasal 2 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Menurut Pasal 104A dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

- (1) Dalam hal Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dibebani Hak Tanggungan maka dalam pendaftaran peralihan haknya wajib melampirkan:
 - a. Surat persetujuan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan dan diketahui oleh penerima peralihan hak; dan/atau
 - b. Surat perjanjian pengakuan utang.
- (2) Persetujuan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a menjadi syarat sebelum Pejabat Pembuat Akta Tanah melaksanakan pembuatan akta peralihan Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- (3) Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tetap melekat pada Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dibebani Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 114 dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

- (1) Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang objeknya berupa Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat Akta Pemberian Hak

Tanggungannya wajib menyampaikan kepada Kantor Pertanahan paling lama 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta.

(2) Penyampaian akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara elektronik dengan mengunggah dokumen persyaratan meliputi:

- a. identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- b. Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- c. Sertipikat asli Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek Hak Tanggungan; dan
- d. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.

(3) Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan mendaftarkan Hak Tanggungan yang bersangkutan dengan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan secara elektronik paling lama 7 (tujuh) hari kalender setelah dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran Hak Tanggungan dinyatakan memenuhi syarat.

(4) Pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik.

KESIMPULAN

1. Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) pada program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) diatur didalam Peraturan Menteri Agrarian Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 6 tahun 2018

Pasal 33 ayat 2 bahwa Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) dalam hal peserta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap tidak atau belum mampu membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) maka yang bersangkutan akan membuat surat pernyataan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhutang hingga waktu yang tidak ditentukan kapan BPHTB tersebut akan dilunasi sepanjang penerima sertifikat belum mengalihkan hak sertifikat dan menjadikan sertifikat tersebut menjadi hak tanggungan dan dalam hal penerimaan sertifikat hak atas tanah tidak atau belum mampu membayar BPHTB dan atau masih adanya tunggakan pembayaran Pph oleh pihak lain atas tanah yang bersangkutan maka akan diterbitkan sertifikat hak atas tanah.

2. Mekanisme Peralihan Hak Milik Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) menjadi Hak Tanggungan apabila Sertipikat Hak Milik diagunkan ke Bank. Untuk mendaftarkan Hak Tanggungan, pemberian pembiayaan harus diikat dengan Perjanjian Pembiayaan selaku Perjanjian Pokok dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. APHT yang dibuat oleh notaris harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan mana lokasi tanah berada. Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang objeknya berupa Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib menyampaikan kepada Kantor Pertanahan paling lama 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta.

Saran

1. Hendaknya Pemerintah membuat aturan tambahan terkait dengan BPHTB terhutang dalam program PTSL bagi masyarakat yang tidak mampu atau belum membayar BPHTB agar tidak ada yang namanya BPHTB terhutang didalam penerimaan sertipikat.
2. Hendaknya Badan Pertanahan Nasional ketika melakukan program PTSL sekaligus memberikan penyuluhan hukum tentang PTSL agar setelah masyarakat mendapat sertipikat yang terbit diperoleh pada saat program PTSL masyarakat segera membayar BPHTB dan PPh agar tertib administrasi tentang pendaftaran tanah meskipun telah mendapat keringanan dari pemerintah yang terdapat pada pasal 33 peraturan pemerintah nomor 16 tahun 2018 tentang PTSL.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju,1990)
- Bachtiar Effendy, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Pelaksanaannya*, (Bandung: Alumni,1993)
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003
- DA. Mujiburohman, *“Researchgate”, “Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ISSN 2442-6954”*, Bhumi, 2018
- Darmawan, *“Identifikasi Masalah dan Catatan Kritis: Pengalaman Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Sidoarjo”*, Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2017
- H. Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesia*, (Yogyakarta: Andi Yogyakarta, 2000)

I Gusti Nyoman Guntur, Suharno, Therezia Supriyanti, dkk. *Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap: Proses dan Evaluasi Program Prioritas (Hasil Penelitian Sistematis 2017)*, STPN Press. Yogyakarta, 2017.

Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2001).

Satria Nurul Suci, *"Pemberian Sertipikat Tanah pada program pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) yang pajak tanahnya masih terhutang"*, Universitas Hasanudin, Makasar, 2021.

Siahaan, Marihot Pahala, 2003, *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Teori dan Praktik*, Edisi Revisi, Rajawali Pers, Jakarta.

Jurnal

Yusniaman Harefa, *"Premise Law Jurnal" "Pengenaaan PPh Final dan BPHTB Terhadap Permohonan Hak baru Atas Tanah dan/atau bangunan yang Belum Bersertifikat yang Dialihkan setelah Bersertipikat di Kota Binjai Vol.3"*, Universitas Sumatera Utara, 2016.

Internet

Dikutip dari <https://kamus.tokopedia.com/a/agunan/>

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

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