

PENYELESAIAN BPHTB TERUTANG SERTIPIKAT PTSL PASCA UU No. 1 TAHUN 2022

Gunanegara

Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan.

MH Thamrin Boulevard 1100, Klp. Dua, Kec. Klp. Dua, Kota Tangerang, Banten 15811

gunanegara.fh@lecturer.uph.edu

Abstrak

The successful implementation of complete systematic land registration (called as PTSL) which reached 43.7 million during 2017-2021 became monumental as public policy. But in the other side, of entire of systematic certification products in it inherent about 10% to 40% that are have the tax related of land/building right (called as BPHTB) that has not been repaid by the rights subject. The issue of BPHTB that became an issue in this researched, and based on juridical-normative research methods, the conclusion is that entire tax debts of BPHTB from the complete systematic land registration program is local revenue from tax that should be billed by the local government as ordered by law of local tax and local retribution (PDRD) that promulgate of the year 2009 and law of financial relation between central and local government of the year 2022.

Keywords: *Systematic land registration, land/building right tax, local government*

Abstrak

Keberhasilan pelaksanaan pendaftaran tanah sistimatis lengkap (PTSL) yang mencapai 43,7 juta dalam tahun 2017-2021 menjadi monumental dari sisi kebijakan publik. Namun pada sisi lain, dari semua produk sertipikat sistimatis lengkap didalamnya ada sekitar 10% sampai 40% yang masih melekat catatan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) Terutang yang belum dilunasi para penerima hak. Masalah itulah yang kemudian menjadi isu dalam penelitian ini, dan berdasarkan metode penelitian yuridis-normatif, simpulan penelitian mengarahkan bahwa semua BPHTB Terutang dari PTSL merupakan penerimaan daerah dari sektor pajak yang harus ditagih pemerintah daerah karena mandat UU Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang diundangkan di tahun 2009 dan UU Hubungan Keuangan Pemerintah Pusat dan Daerah tahun 2022.

Kata kunci: **Pendaftaran tanah, BPHTB, pemerintah daerah**

Pendahuluan

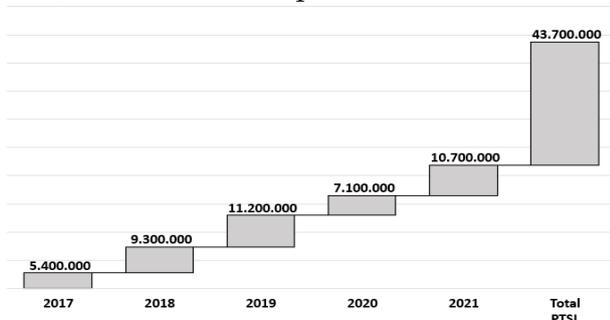
Program bagi-bagi sertipikat tanah yang berlangsung dari tahun 2017 sampai dengan tahun 2022, dan mungkin akan tetap berlangsung sampai 2024, merupakan percepatan pendaftaran tanah yang mencengangkan banyak pihak dan membahagiakan banyak orang. Satu dari sekian banyak yang membahagiakan banyak orang yakni pemilik tanah penerima sertipikat tidak harus melunasi pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, selanjutnya disingkat BPHTB, yang seharusnya dikenakan 5% dikalikan nilai perolehan obyek pajak. BPHTB merupakan pajak objektif atau pajak terutang yang harus dibayar pihak yang memperoleh hak atas tanah/bangunan sebelum surat keputusan pemberian hak dibuat dan ditandatangani

pejabat yang berwenang (E.R. M.S. Merry, M.H. Prasetyo, 2021). BPHTB singkatan dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan merupakan pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang menurut ajaran materiil merupakan utang pajak yang timbul karena ketentuan undang-undang dan karena keadaan diperolehnya hak baru, atau karena perbuatan/peristiwa yang melahirkan hak baru. Jadi, skupa BPHTB timbul karena ada perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau Badan.

Program bagi-bagi sertipikat tanah, sejatinya adalah pendaftaran tanah sistematis yang di masa lampau disebut dengan PRONA atau AJUDIKASI, hanya saja program bagi-bagi

sertipikat saat ini—yang disebut PTSL—mampu mendaftarkan tanah secara serentak dan berhasil menerbitkan 43.700.000 sertipikat dalam waktu 4 tahun. (lihat Gambar 1).

Gambar 1.
Jumlah Total Sertipikat PTSL 2017-2021



Sumber : Press Release ATR/BPN-KOMPAS, 08-02-2022 (sumber diolah)

Keberhasilan penerbitan sertipikat 5 juta sampai 10 juta per tahun dengan cara PTSL berbanding terbalik dengan program serupa seperti PRONA di masa lalu yang rata-rata hanya mampu menerbitkan sertipikat 400 ribu sampai dengan 600 ribu per tahun.

Realitas keberhasilan PTSL mendapat kritik dari S.D.R. Lika dan N. Sholichah, yang menggunakan teori Van Meter dan Van Horn, bahwa dari 6 indikator yang terpenuhi baru 4 indikator, yakni; indikator standar dan sasaran; indikator sumberdaya manusia; indikator komunikasi publik; dan indikator sikap implementor kebijakan; maka kebijakan dan pelaksanaan pendaftaran tanah sistematis lengkap (disingkat PTSL) terlalu dini untuk disimpulkan berhasil atau gagal. Apalagi, prosedur atau tahapan pelaksanaan program PTSL baru sampai di tahap pendaftaran *an sich*, (S.D. R. Lika dan N. Sholichah, 2021) yang tidak dilanjutkan ke tahap optimalisasi penggunaan tanah, pemberdayaan tanah serta pemilikinya. Demikian pula ukuran keberhasilan PTSL tidak seharusnya diuji dari sisi jumlah produk *an sich*, tetapi juga diuji kualitas alas hak, validitas data yuridis-data fisik dan kualitas sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan.

Kekawatiran soal kualitas produk hukum pendaftaran tanah hampir selalu mengemuka dari waktu ke waktu sejalan dengan realitas yang terungkap ke publik bahwa banyak tanah terdaftar tetapi belum terpetakan, sertipikat

tumpang tindih, sertipikat ganda, sertipikat tidak diketahui tanahnya dan kasus-kasus lain yang serupa dengan itu.

Menurut hasil penelitian Handono, *et al* dari \pm 48 juta bidang tanah terdaftar diperkirakan terdapat \pm 18 juta bidang tanah yang melayang atau belum terpetakan dalam peta pendaftaran di sistem komputer kantor pertanahan dan kasus penomoran ganda, gambar situasi (GS) atau surat ukur (SU) tidak ditemukan atau belum terentri pada sistem komputer kantor pertanahan, bahkan kantor pertanahan tidak mampu mengidentifikasi bidang tanah yang belum berkoordinat, termasuk masalah tanah sudah terdaftar tetapi tidak disertakan nomor identifikasi bidang (Handono, *et al.* 2020).

Hasil penelitian Handono, *et al* hampir senada dengan materi yang diungkap pada rakernas kakanwil ATR/BPN se-Indonesia bulan Maret 2022, yang membahas kasus;

1. anomali data/warkah pertanahan pada-hal sudah dinyatakan *clean and clear* dengan tipe K1-PTSL,
2. kejadian dengan kasus tipe KW 4 yakni bidang tanah yang tidak terpetakan, tetapi ada Gambar Situasi/Surat Ukur,
3. kejadian dengan kasus KW 5 yakni bidang tanah tidak terpetakan dan Gambar Situasi/Surat Ukur juga tidak ada,
4. kejadian dengan kasus tipe KW 6 yakni bidang tanah tidak terpetakan dan Gambar Situasi/Surat Ukur spasial juga tidak ada dan Gambar Situasi/Surat Ukur tekstual tidak ada, tetapi ada Buku Tanah-nya.

Temuan kasus dan masalah pada program PTSL, baik administrasi atau masalah hukum, menurut hasil penelitian menyebutkan 86,73% responden menyatakan perasaan dan rasa aman setelah tanahnya disertifikasi PTSL (Sirait, *et al.* 2020).

Program sertipikat PRONA tidak seberhasil PTSL dari sisi jumlah dan agregat akibat kepala kantor pertanahan taat ketentuan pada UU BPHTB dan UU PDRD yang melarang kepala kantor pertanahan menandatangani sertipikat sebelum penerima hak melampirkan bukti lunas SSB/PDRD BPHTB. Ketentuan yang melarang pada saat itu ada di Pasal 9 UU No. 21 Tahun 1997 (UU BPHTB), yang bunyinya, BPHTB menjadi terutang sejak tanggal diterbitkan SKPH atau terutang saat subyek pajak memperoleh hak atas tanah.

Artinya, kepala kantor pertanahan sebelum menandatangani SKPH harus sudah ada bukti lunas BPHTB dengan melampirkan SSB-BPHTB. Hambatan keberhasilan PRONA yang lain, adanya ketentuan Pasal 7 ayat (1) UU BPHTB yang mengatur semua tanah dengan NPOP di atas Rp. 30 juta adalah obyek BPHTB dan semakin berat ketika tanah PRONA tidak diperkecualikan obyek BPHTB. Dengan demikian tanah-tanah masyarakat kecil yang menjadi sasaran PRONA hampir seluruhnya terkena BPHTB, dan harus sudah lunas sebelum ditandatangani SKPH. Walau-pun, pada praktiknya, wajib lunas BPHTB ditoleransi baru diminta saat sertipikat akan diserahkan kepada penerima hak. Namun, kebijakan toleran tersebut tetap memberatkan masyarakat para penerima sertipikat PRONA.

Kelembaman pelaksanaan PRONA selain akibat dari bunyi norma Pasal 7 dan Pasal 9 UU BPHTB juga adanya ketentuan sanksi hukum di Pasal 26 UU BPHTB yang dikuatkan banyak kepala kantor pertanahan, sebab ketentuan Pasal 24 yang mengatur harus sudah lunas BPHTB sebelum pendaftaran tanah ketika dilanggar maka kepala kantor pertanahan akan diberikan sanksi hukum.

Rumusan norma Pasal 7, Pasal 9, dan Pasal 24 serta Pasal 26 UU BPHTB itulah yang membuat pelaksanaan PRONA kalah cepat dan tidak berhasil sebagaimana halnya PTSL. Sampai kemudian di tahun 2000, terbit UU BPHTB baru yakni UU No. 20 tahun 2000 yang mengubah UU BPHTB tahun 1997 dan menaikkan NPOP-BPHTB yang semula 30 juta berubah menjadi 60 juta. Untuk norma yang lain, secara esensial tidak berbeda dengan substansi norma yang sebelumnya telah diatur Pasal 7, Pasal 9, Pasal 24 dan Pasal 26 UU BPHTB tahun 1997, bahwa pajak terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak atau saat SKPH atau sebelum diterbitkan sertipikat. Berikut kutipan ketentuan di dalam UU BPHTB legislasi tahun 2000;

Pasal 24

(1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

(2) Pejabat Lelang Negara hanya dapat menandatangani Risalah Lelang perolehan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

(2a) Pejabat yang berwenang menandatangani dan menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah hanya dapat menandatangani dan menerbitkan surat keputusan dimaksud pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

(3) Terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah karena waris atau hibah wasiat hanya dapat dilakukan oleh Pejabat Pertanahan Kabupaten/Kota pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Kewajiban pelunasan BPHTB yang diatur Pasal 7, Pasal 9, Pasal 24 dan Pasal 26 pada UU BPHTB tahun 2000 lebih jelas dan eksplisit dibandingkan saat diatur UU BPHTB tahun 1997, inilah yang kemudian banyak kepala kantor pertanahan di masa lalu tidak berani melakukan manuver hukum sebagaimana yang dilakukan kepala kantor pertanahan era PTSL, selain ada ancaman hukuman administrasi tetapi juga dihantui sanksi delik korupsi. Keengganan kepala kantor pertanahan era PRONA dapat dimengerti, karena sejalan dengan yang dikatakan H.R. Tarigan, proses pendaftaran tanah tidaklah murni kewenangan BPN, karena ada keterkaitan dengan kementerian keuangan pada masalah pungutan pajak PPh dan pemerintah daerah pada masalah pungutan BPHTB (H.R. Tarigan, 2021)

Dasar hukum pungutan BPHTB *i.e* UU BPHTB tahun 1997 dan UU BPHTB tahun 2000 kemudian dibatalkan dan dinyatakan tidak berlaku sejak diundangkan UU No. 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU-PDRD), dan sejak saat itu tidak ada lagi undang-undang yang menggunakan judul BPHTB namun pengaturan substansi BPHTB masih berkelanjutan dan ada di Pasal 2 ayat (2) huruf k dan Pasal 85 sampai dengan Pasal 93 di UU PDRD. Antara lain, ketentuan tarif BPHTB masih tetap paling tinggi 5%, tanah NPOPTKP-BPHTB paling rendah Rp. 60

juta, BPHTB wajib lunas sebelum SKPH atau sebelum sertipikat. Dengan demikian ketentuan soal tarif, saat pelunasan BPHTB, saat terutang masih sama, dan keharusan kepala kantor pertanahan tidak menerbitkan SKPH atau sertipikat sebelum lunas BPTB juga masih sama.

Beranjak dari norma dan ketentuan yang sama antara UU BPHTB dengan UU PDRD tetapi pelaksanaan PTSL bisa berjalan sukses dan masif, dan berdasarkan hasil wawancara Penulis dengan pejabat pelaksana PTSL, yakni Sdr. Mp yang menjabat kepala kantor pertanahan di daerah rural-urban atau kantor pertanahan kelas B di Sumatera, Kalimantan, Sulawesi dan Jawa, dan dengan Sdr. Hn yang menjabat kepala bidang penyelesaian sengketa tanah pada salah satu provinsi di Kalimantan dan kini menjabat kepala kantor pertanahan di daerah urban atau kantor pertanahan kelas A, dan Sdr. Am yang menjabat kasubdit di ATR/BPN dan pernah menjabat kepala kantor pertanahan di daerah rural atau kantor pertanahan kelas C, memberikan penjelasan bahwa keberhasilan PTSL karena surat lunas pajak daerah—yakni SSPD-BPHTB—diasiasi dan disubstitusi dengan surat pernyataan terutang dari calon penerima hak, hal tersebut sesuai arahan Permen ATR/KBPN No. 12 Tahun 2017 pada Pasal 24 ayat (3), ayat (4) dan ayat (5) yang berbunyi,

Pasal 24

- (3) Dalam hal peserta PTSL tidak atau belum mampu membayar BPHTB maka yang bersangkutan harus membuat surat pernyataan BPHTB terhutang.
- (4) Dalam hal bidang tanah berasal dari hasil jual beli di masa lampau di mana pembeli sekarang tidak mempunyai bukti pembayaran PPh dari pihak penjual di masa lalu, maka yang bersangkutan harus membuat surat keterangan PPh terhutang.
- (5) Materi muatan surat pernyataan dan surat keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (5) dimuat dalam Keputusan Pemberian Hak atas Tanah dan selanjutnya dicatat dalam Buku Tanah dan Sertipikat sebagai BPHTB terhutang dari pemilik tanah yang bersangkutan atau PPh terhutang oleh penjual tanah yang bersangkutan.

Mencermati tiga norma di atas, ketentuan saat terutang pajak BPHTB yang diatur UU PDRD telah diubah “normanya” oleh permen tersebut.

Tekad dan keberanian Menteri ATR/BPN mengambil kebijakan di wilayah rejim pajak yang diatur undang-undang yang *nota bene* diluar kewenangannya adalah *pragmatically shortcuts* pengaturan pendaftaran tanah sistematis yang tidak pernah ada sebelumnya. Realitas di lapangan ternyata efektif, karena dengan permen tersebut membuat kepala kantor pertanahan, atau ketua satgas yang diberikan delegasi olehnya, berani dan bersedia menandatangani sertipikat sekalipun wajib pajak tidak menyerahkan bukti lunas BPHTB di dalam berkasnya.

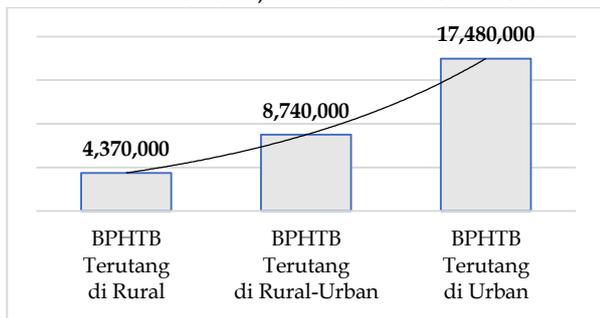
Kemudian, pelaksanaan PTSL di tahun kedua, peraturan di atas diubah dan diganti dengan Permen ATR/KBPN No. 6 Tahun 2018 guna menindaklanjuti Instruksi Presiden No. 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia.

Pasca berlakunya Permen ATR/KBPN No. 6 Tahun 2018, terkait relasi pajak BPHTB dengan PTSL, hasil wawancara Penulis dengan kepala kantor pertanahan yang pernah menjabat di daerah rural, rural-urban, dan urban memberikan penjelasan bahwa pensertipikatan tanah PTSL di daerah rural yang terkena obyek BPHTB rata-rata 10% dari total produk sertipikat PTSL per tahun. Tanah PTSL di daerah rural-urban yang terkena obyek BPHTB rata-rata 20% dari total produk sertipikat PTSL per tahun. Tanah PTSL di daerah urban yang terkena obyek BPHTB rata-rata 40% dari total produk sertipikat PTSL per tahun.

Berdasarkan data informatif di atas, total produk sertipikat PTSL yang berjumlah 43.700.000 didalamnya ada utang pajak yang harus dibayar dan merupakan beban penerima hak. Dengan kalimat lain, ada 10%-40% penerima sertipikat PTSL menunggak BPHTB dan itu pekerjaan rumah hampir semua penda di seluruh Indonesia. Jika dihitung secara sederhana, tergambar akumulasi BPHTB Terutang dari program PTSL di daerah rural sebesar \pm 4,3 juta wajib pajak dari tahun 2017-2021, daerah rural-urban sebesar \pm 8,7 juta wajib pajak tahun 2017-2021, dan daerah urban \pm 17,4 juta wajib pajak tahun 2017-2021.

(Gambar 2). Berdasarkan peraturan perundang-undangan, BPHTB Terutang per definisi, merupakan pajak terutang yang harus dibayar wajib pajak pada suatu saat, dalam masa pajak, dalam tahun pajak atau dalam bagian tahun pajak menurut ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan. Kemudian yang dimaksud wajib pajak adalah orang atau badan yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan ditentukan untuk melakukan kewajiban perpajakan.

Gambar 2.
BPHTB Terutang di Daerah Rural,
Rural-Urban, dan Urban 2017-2021



Sumber: hasil wawancara dengan kepala kantor pertanahan, diolah

Jika masing-masing wajib pajak penerima sertipikat PTSL mempunyai utang BPHTB, dengan asumsi, Rp. 1.000.000 per bidang tanah, maka hak tagih pemerintah daerah terkait PTSL tergambar pada Gambar 3.

Gambar 3.
Proyeksi BPHTB Terutang dengan asumsi Rp. 1
Juta/Bidang (2017-2021)



Berdasarkan hasil penelitian, pajak BPHTB menjadi salah satu andalan pemerintah daerah guna mendapatkan penerimaan daerah atau kontributor kedua setelah PBB-P2 (Triarda dan Damayanto, 2021). Sedangkan penelitian lain, mengatakan bahwa pendapatan andalan daerah ada 2 (dua) yakni BBNKB

dari sektor kendaraan bermotor dan BPHTB dari sektor tanah dan bangunan. (B.G. Ardiansyah, C. Amanah, 2022). Praktikanya, BPHTB menjadi pelik terkait munculnya BPHTB Terutang yang tidak dilunasi pada masa pajak dan munculnya terkait pelaksanaan PTSL. Di sisi lain, PTSL merupakan program nasional dan hampir semua penerima sertipikat adalah masyarakat ber-penghasilan rendah. Situasi menjadi anti-nomi dan problematik antara masalah pajak (*fiscalkadaster*) dengan masalah pendaftaran tanah (*rechtskadaster*).

Penerimaan dari pelunasan pajak BPHTB terutang dari sertipikat PTSL semakin rumit karena pembebasan pajak hanya bisa diatur dengan dan oleh undang-undang atau perda, termasuk didalamnya masalah pengaturan pajak BPHTB terutang dan momentum BPHTB terutang yang menjadi kewenangan Perda, bukan ranah Permen ATR/KBPN e.g. Permen ATR/KBPN No. 12 Tahun 2017 atau Permen ATR/KBPN No. 6 Tahun 2018. Hal ini sejalan dengan yang disampaikan H. Suryanto, *et al* bahwa tugas dan tanggung jawab BPHTB diatur dan ditetapkan dengan peraturan, baik peraturan daerah maupun peraturan bupati atau walikota (Suryanto, *et. al*, 2018). Perdebatan akan selalu muncul dan akan terus berkembang jika kewenangan Menteri ATR/BPN yang (ikut) mengatur penundaan BPHTB yang ternyata dari sisi norma tidak sejalan dengan ketentuan dari UU PDRD.

Beranjak dari latar belakang masalah dan keberadaan 43,7 juta sertipikat PTSL yang melekat BPHTB terutang, sebagian atau seluruhnya, kelak wajib dilunasi dan ditagih serta ditunaikan penerima sertipikat PTSL, dan bersamaan dengan telah diundang-kannya UU No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pusat dan Daerah (selanjutnya disebut dengan UU HKPD), mendorong Penulis melakukan penelitian dengan rumusan masalah; "Bagaimana status BPHTB terutang pada sertipikat PTSL dan pola penyelesaiannya dengan diundangkan UU No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Pemerintah Pusat dan Daerah (UU HKPD)?".

Metode Penelitian

Penelitian dilakukan dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif

dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan konseptual serta dilengkapi dengan wawancara terstruktur dengan sumber acak dari sumber informasi yang menjabat kepala kantor pertanahan menduduki jabatan di Jawa, Sumatera, Kalimantan dengan kualifikasi rural atau kantor pertanahan kelas C, rural-urban atau kantor pertanahan kelas B, dan urban atau kantor pertanahan kelas A dan pejabat fungsional di kantor pertanahan urban. Bahan hukum yang sudah diperoleh dianalisis secara kritis-analitik dan penarikan simpulan dilakukan dengan cara deduktif.

Hasil dan Pembahasan Status BPHTB Terutang di Sertipikat PTSL Menurut Aturan UU PDRD dan UU HKPD

Presiden sebagai kepala pemerintahan dalam instruksinya No. 2 Tahun 2018 yang menjadi dasar percepatan PTSL di seluruh wilayah Indonesia sama sekali tidak mencantumkan diktum yang membebaskan atau menihilkan BPHTB bagi para penerima sertipikat PTSL. Artinya, pelaksanaan program PTSL dalam hal NPOP, NPOPTKP, pungutan, dan/atau saat pelunasan BPHTB harus patuh dan sesuai UU PDRD dan UU KUP. Masih menurut inpres tersebut, diktum ketujuh, terdapat instruksi presiden kepada menteri keuangan agar memberikan keringanan bea materai dan pajak penghasilan (PPh) bagi program PTSL, tetapi tidak dengan masalah BPHTB. Sampai di titik ini, instruksi presiden soal pajak BPHTB jelas-tegas (*lex certa-lex stricta*) bahwa PTSL tetap dikenakan pajak BPHTB sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku di BPHTB.

Jika pelaksanaan PTSL harus patuh dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan BPHTB maka kepala kantor pertanahan di seluruh Indonesia hanya dapat melakukan pendaftaran tanah atau pendaftaran peralihan hak setelah wajib pajak menyerahkan bukti setor SSPD-BPHTB. Ketentuan tersebut ada di dalam Pasal 91 ayat (3) UU PDRD yang hampir sama bunyinya dengan Pasal 49 huruf e dan f di dalam UU HKPD.

Ketentuan yang dirumuskan Pasal 91 ayat (3) UU PDRD menyatakan;

(3) Kepala kantor bidang pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran Hak atas Tanah atau pendaftaran peralihan Hak atas Tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.

Senada ketentuannya dengan yang dirumuskan Pasal 49 huruf e dan f UU HKPD, saat terutangnya BPHTB ditetapkan:

- e. pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak;
- f. pada tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru di luar pelepasan hak.

Berdasarkan ketentuan Pasal 91 ayat (3) UU PDRD dan Pasal 49 huruf e dan f UU HKPD, maka kepala kantor pertanahan, hukumnya, tidak menerbitkan SKPH baik karena pemberian hak baru sebagai kelanjutan dari pelepasan hak atau di luar pelepasan hak sebelum penerima hak melampirkan surat bukti SSPD-BPHTB. Artinya, sebelum tanggal penerbitan SKPH dan/atau sertipikat PTSL harus sudah terlanpir SSPD-BPHTB di dalam berkas atau warkah BPN.

Berbeda dengan praktik pensertipikatan tanah sporadik non-PTSL, bahwa sertipikat tidak akan ditandatangani dan/atau diterbitkan jika pemohon hak tidak menyertakan SSPD-BPHTB bahkan kadangkala dipersyaratkan hasil verifikasi dan validasi BPHTB tanah yang dimohon dari bapenda/dispenda. (AW Widayat, 2016). Ketentuan ini sebenarnya berlaku sama untuk pendaftaran tanah sporadik maupun sistematis, termasuk bagi yang BPHTB nihil sekalipun.

Jika demikian ketentuan hukumnya, maka norma UU PDRD yang mengharuskan wajib lunas BPHTB dan sudah terverifikasi oleh BPKD (atau bapenda/dispenda) sebelum diterbitkan sertipikat, khusus program PTSL telah diterobos oleh Permen ATR/ KBPN No. 12 Tahun 2017 dan Permen ATR/ KBPN No. 6 Tahun 2018. Penerobosan norma atau kaidah undang-undang oleh permen merupakan preseden unik di lapangan hukum pajak Indonesia. Semakin unik, jika kedua materi muatan permen tersebut ditelaah dari teori dan ilmu perundang-undangan atau dengan UU No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undang.

Jika berpedoman pada UU No. 12 Tahun 2011, azasnya, peraturan perundang-undangan yang lebih rendah (*lex inferior*) harus mengacu pada peraturan yang ada di atasnya (*lex superior*) lihat Pasal 8 ayat (2) UU No. 12 Tahun 2011 yang dalam penjelasannya disebutkan bahwa peraturan perundang-undangan diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat jika diperintahkan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan.

Ketidaktaatan peraturan pada asas pembentukan peraturan perundang-undangan menjadikan suatu peraturan menteri menjadi *illegitimate*, sedangkan ketiadaan otoritas/kewenangan menjadikan peraturan berubah *illegal*. (Gunanegara, 2016). Namun, ternyata pada tataran praktis-pragmatis kedua permen tersebut efektif secara socio-yuridis, karena kepala kantor pertanahan mematuhi kedua permen tersebut dan pelaksanaan ketentuan wajib lunas BPHTB disiasati dengan memberikan catatan di sertipikat PTSL dengan tulisan "BPHTB terutang". Dengan demikian, tulisan di dalam sertipikat tersebut menjadi bukti bahwa ada realitas tunggakan BPHTB yang belum tertagih, dan diminta pemohon sertipikat PTSL membuat surat keterangan atau surat pernyataan BPHTB terutang dalam rangka melegitimasi tindakan kepala kantor pertanahan ketika menerbitkan sertipikat PTSL.

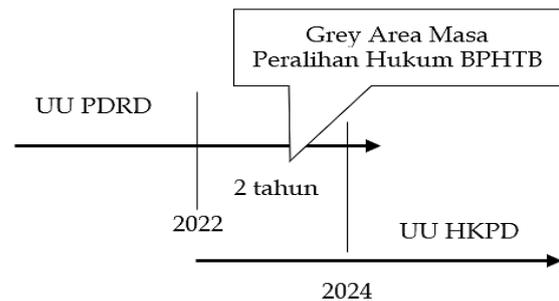
Saat ini UU HKPD sudah diundangkan tetapi belum mengikat sempurna, karena belum ada peraturan pelaksanaannya, dan berdasarkan Pasal 187 huruf a dan huruf b UU HKPD bahwa:

- a. hak dan kewajiban wajib pajak yang belum diselesaikan sebelum UU HKPD diundangkan, penyelesaiannya dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan di bidang pajak dan retribusi yang ditetapkan sebelum berlakunya UU HKPD;
 - b. Perda mengenai pajak dan retribusi yang disusun berdasarkan UU PDRD masih tetap berlaku paling lama 2 (dua) tahun terhitung sejak tanggal diundangkannya UU HKPD;
- Pasal 187 huruf a dan b jika dikaitkan dengan Pasal 188 huruf b UU HKPD bahwa ketentuan UU PDRD juncto UUCK tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan UU HKPD, tetapi di sisi lain berdasarkan Pasal 189 huruf b UU HKPD disebutkan bahwa UU PDRD

dicabut dan dinyatakan tidak berlaku. Namun demikian, hukum yang berlaku saat ini, perda yang menjadi peraturan pelaksana UU PDRD tetap masih berlaku untuk paling lama sampai di tahun 2024.

Beranjak dari ketentuan Pasal 187, Pasal 188 dan Pasal 189 UU HKPD yang redaksi normanya pada pokoknya membolehkan menggunakan peraturan lama sampai tahun 2024—kecuali terhadap pasal yang bertentangan—maka pembahasan penulis menggunakan UU PDRD, UU KUP *juncto* UU HPP dan UU HKPD secara bergantian ketika melakukan kajian dan telaahan BPHTB terutang pada penerbitan sertipikat PTSL produk tahun 2017-2021.

Gambar 5.
Ketentuan Peralihan UU HKPD pada Pengaturan BPHTB



Persoalan BPHTB terutang pada sertipikat PTSL, jika berpedoman ketentuan Pasal 44 ayat (6) UU HKPD, bahwa penerima sertipikat program PTSL tetap terkena pungutan BPHTB. Artinya, penerima sertipikat PTSL yang masih mempunyai beban BPHTB terutang walaupun terbitnya di masa lampau (2017-2021) tetap melekat kewajiban melunasi utang pajaknya. Sekalipun UU PDRD sudah dinyatakan tidak berlaku—tetapi berdasarkan peraturan peralihan UU HKPD—utang masa lalu tetap menjadi obyek penagihan piutang fiskus. Apalagi, bunyi Pasal 44 ayat (6) UU HKPD, masih sama mengatur bahwa hak atas tanah yang terbit, termasuk dari program PTSL, adalah obyek BPHTB. Karena, yang diperkecualikan dari obyek BPHTB di peraturan yang baru hanya:

- a. kantor pemerintah, pemerintahan daerah, penyelenggara negara dan lembaga negara lainnya yang dicatat sebagai barang milik negara atau barang milik daerah;

- b. negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
- c. badan atau perwakilan lembaga internasional dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan lembaga tersebut yang diatur dengan peraturan menteri;
- d. perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
- e. orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
- f. orang pribadi atau badan karena wakaf;
- g. orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah;
- h. masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Penerima sertipikat PTSL, ke depan pasca UU HKPD, bisa diperkecualikan dari obyek BPHTB jika memenuhi kriteria masyarakat berpenghasilan rendah sebagaimana yang dimaksud Pasal 44 ayat (6) huruf h UU HKPD atau konversi tanpa ada perubahan nama sebagaimana dimaksud Pasal 44 ayat (6) huruf e. Dengan demikian, sertipikat produk PTSL sebelum UU HKPD yang terdapat catatan BPHTB terutang selain yang dimaksud Pasal 44 ayat (6) huruf e dan h melekat kewajiban untuk melunasi utang pajaknya. Jika, pemda tidak membebaskan atau meringankan BPHTB terutang untuk tahun pajak 2017-2021 maka tetap menjadi piutang BPHTB. Dengan kalimat lain, BPHTB terutang penerima sertipikat PTSL tidak harus dilakukan pelunasan jika dibebaskan pemda atau dinyatakan 0% oleh pemda atau karena kedaluwarsa. BPHTB terutang kedaluwarsa karena hukum jika lewat 5 tahun, sedangkan pembebasan atau 0% BPHTB terutang dapat dilakukan jika dan hanya jika diterbitkan keputusan bupati/walikota atau perda yang diberlakukan mundur, dan disebutkan nama penerima secara individual, kongkrit dan final sebagai bebas atau BPHTB nihil.

Pembelajaran pembebasan BPHTB terutang dari pemda, Penulis ambil contoh secara acak, yakni seperti Keputusan Bupati Bangka Barat No. 38 tahun 2020 tentang pemberian pembebasan BPHTB untuk peserta kegiatan PTSL di kabupaten Bangka Barat, didalamnya

mengatur para penerima sertipikat PTSL yang mendapat pembebasan BPHTB, kalau memenuhi syarat;

1. terdaftar pada data nominatif atau surat keputusan pemberian hak pada kegiatan PTSL yang dikeluarkan oleh kantor pertanahan;
2. data nominatif mencantumkan nama masyarakat yang penerima sertifikat PTSL, berikut alamat, kecamatan, desa/kelurahan, luas bumi, nomor hak, nomor induk kependudukan, dan pekerjaan;
3. peserta terdaftar sebagai wajib pajak PBB-P2 kabupaten Bangka Barat serta telah melunasi akumulasi PBB-P2 yang terutang hingga tahun berjalan;
4. peserta telah terdaftar dalam Keputusan Bupati tentang Penetapan Wajib Pajak Penerima Pembebasan BPHTB Kegiatan PTSL di Kabupaten Bangka Barat.

Sedangkan contoh BPHTB 0% dan pengurangan BPHTB, sebagai perbandingan, Penulis menggunakan model insentif pajak yang digunakan Pasal 10 Pergub DKI Jakarta No. 60 Tahun 2021 yang memberikan tarif 0% bagi NPOP-BPHTB yang ada di bawah 2 milyar jauh diatas limit NPOP nasional yang dipatok 60 juta. Pemda DKI memberikan keringan BPHTB dengan menggunakan model insentif pajak kepada wajib pajak orang pribadi untuk perolehan pertama kali atas rumah atau rumah susun dengan NPOP > Rp 2 milyar sampai dengan ≤ Rp 3 milyar, dengan ketentuan:

1. keringanan sebesar 50% diberikan kepada wajib pajak yang melakukan pembayaran BPHTB di bulan Agustus 2021;
2. keringanan sebesar 25% diberikan kepada wajib pajak yang melakukan pembayaran BPHTB pada periode bulan September 2021 sampai dengan bulan Oktober 2021;
3. keringanan sebesar 10% diberikan kepada wajib pajak yang melakukan pembayaran BPHTB pada periode bulan November 2021 sampai dengan bulan Desember 2021.

Pemda Kota Semarang memberikan keringan 40% dari BPHTB terutang dari program PTSL jika membayar di masa-masa tertentu yang ditetapkan pemda, dan jika melewati masa yang ditentukan pembayaran kembali 100%. Masa tertentu yakni jika pembayaran BPHTB terutang tidak melewati 31 Desember 2021 dan harus mengajukan permohonan terlebih dahulu ke pemda.

Pola penyelesaian BPHTB terutang yang paling memungkinkan dengan merujuk Pasal 4 ayat (3) huruf a PP No. 55 Tahun 2016 yakni pemda menerbitkan perda untuk memberikan pengurangan, keringanan, atau pembebasan pajak BPHTB yang timbul karena program sertipikat PTSL.

Pilihan pola penyelesaian BPHTB terutang sertipikat PTSL 2017-2021 oleh Pemda akan lebih berhasil ketika ada peran dan upaya aktif dari kepala kantor pertanahan (G to G) daripada dilakukan sendiri oleh masyarakat penerima sertipikat PTSL yang nihil akses, nihil modal, dan minim *bargain power*.

Beberapa pola penyelesaian BPHTB pada sertipikat PTSL, jika dikerucutkan menjadi tiga alternatif penyelesaian, yakni;

1. Mengajukan insentif pajak sebagaimana yang diatur Pasal 101 UU HKPD

Orang pribadi penerima sertipikat PTSL yang masih ada catatan BPHTB terutang, untuk mendapat keringanan pajak harus mengajukan permohonan insentif pajak kepada kepala daerah. Kemudian, berdasarkan permohonan insentif pajak, secara jabatan kepala daerah mempertimbangkan, antara lain: a. kemampuan membayar wajib pajak; b. kondisi tertentu objek Pajak, seperti objek pajak terkena bencana alam, kebakaran, dan/atau penyebab lainnya yang terjadi bukan karena adanya unsur kesengajaan yang dilakukan oleh wajib pajak dan/atau pihak lain yang bertujuan untuk menghindari pembayaran pajak; c. untuk mendukung dan melindungi pelaku usaha mikro dan ultra mikro; d. untuk mendukung kebijakan pemerintah daerah dalam mencapai program prioritas daerah; dan/atau e. untuk mendukung kebijakan pemerintah dalam mencapai program prioritas nasional.

Ketentuan 101 huruf e UU HKPD paling dapat dipergunakan oleh Pemda untuk meringankan atau membebaskan BPHTB Terutang para penerima sertipikat PTSL karena terkait Inpres No. 2 Tahun 2018 tentang PTSL. Dengan demikian, diundangkannya UU HKPD, khususnya Pasal 101, memberikan harapan dan peluang keringanan BPHTB dengan ketentuan jika pemda bersetuju dan menetapkan bahwa PTSL merupakan program strategis daerah/nasional dan wajib pajak benar-benar dan ditetapkan sebagai masyarakat berpenghasilan rendah.

Insentif pajak per definisi dapat berbentuk: pengecualian dari pengenaan pajak, pengurangan dasar pengenaan pajak, pengurangan tarif pajak, atau penangguhan pajak.

2. Kepala daerah memberikan keringanan, pengurangan, pembebasan, dan penundaan pembayaran atas pokok dan/atau sanksi Pajak

Menggunakan ketentuan Pasal 96 ayat (1) UU HKPD yang bunyinya kepala daerah dapat memberikan keringanan, pengurangan, pembebasan, dan penundaan pembayaran atas pokok dan/atau sanksi pajak dan retribusi. Berdasarkan kewenangan yang bersumber dari atribusi Pasal 96 ayat (1) bupati/walikota atau peraturan bupati/ walikota dengan pemberian keringanan, pengurangan, pembebasan, atau penundaan pembayaran dengan alasan kondisi wajib pajak dan/atau objek pajak memang secara nyata merupakan masyarakat berpenghasilan rendah dengan tanah yang tidak luas dan bukan untuk usaha menengah-besar.

Apapun pilihan bentuk pola penyelesaian yang dipilih pemda dari ketentuan Pasal 96 UU HKPD harus ditetapkan dengan keputusan atau peraturan bupati/walikota atau perda. Pilihan bentuk produk hukum penyelesaian BPHTB terutang menjadi urusan penting sebagai salah satu syarat pemberian kepastian hukum atas kebijakan pemda yang sudah dipilih dan kepastian hukum dari status BPHTB terutang sertipikat PTSL.

3. BPHTB Terutang harus ditagih sebelum kedaluwarsa

BPHTB terutang yang timbul dari program PTSL akan kedaluwarsa hak tagihnya jika melewati 5 tahun. Jika PTSL pertama kali diawali tahun 2017, kalau tanpa ada SPPT dan SKPD, maka BPHTB terutang terbitan tahun 2017 akan kedaluwarsa di tahun 2022. Konsekuensinya, hak untuk melakukan penagihan pajak, termasuk bunga, denda, dan biaya penagihan pajak menjadi kedaluwarsa karena melampaui 5 tahun. Jika BPHTB terutang sertipikat PTSL pernah diterbitkan SPTPD, SKPD, SKPDKB, serta SKPDBT, dan SKP, SKK, Putusan Banding, serta Putusan Peninjauan Kembali maka kedaluwarsa

dihitung sejak penerbitan SPTPD, SKPD, SKPDKB, serta SKPDBT, dan SKP, SKK, Putusan Banding, serta Putusan Peninjauan Kembali (H.H. Samosir, 2018). Bagaimana jika fiskus tidak pernah menerbitkan SPTPD, SKPD, SKPDKB pada wajib pajak penerima sertipikat PTSL apakah lima tahun kedaluwarsa akan dihitung dari catatan BPHTB terutang di sertipikat PTSL atau dihitung dari tanggal surat pernyataan/ surat keterangan BPHTB terutang dari pemohon hak? ketentuannya jelas, bahwa kedaluwarsa pajak terutang sejak diterbitkan SPTPD, SKPD, SKPDKB. Jadi, tidak dikenal catatan BPHTB terutang yang dilakukan kantor pertanahan dan/atau pemohon hak PTSL untuk momentum menghitung kedaluwarsa BPHTB terutang sertipikat PTSL.

Hemat Penulis, fiskus perlu melakukan pemungutan BPHTB di semua kantor pertanahan sebagaimana perintah PP No. 55 Tahun 2016 yakni melakukan serangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan subjek pajak, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai kegiatan penagihan pajak kepada wajib pajak serta pengawasan penyetorannya dengan mencocokkan data BPHTB terutang yang dimiliki kantor pertanahan. Dengan demikian fiskus dapat segera membuat dan mengirimkan SPTPD, SKPD, atau SKPDKB kepada semua wajib pajak yang memiliki BPHTB Terutang dari program PTSL, pertama untuk menghindari kedaluwarsa BPHTB terutang; kedua, untuk memberikan kepastian hukum status BPHTB terutang sertipikat PTSL; dan ketika kepastian hukum bidang tanah yang BPHTB-nya nihil.

Berdasarkan Pasal 102 ayat (1) UU HKPD, pajak terutang berdasarkan SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT, STPD, harus dibayar wajib pajak pada waktu yang sudah ditentukan, jika wajib pajak tidak membayar pajaknya maka akan diikuti penerbitan surat paksa atau menggunakan ketentuan pidana yang diatur Pasal 181 UU HKPD sebelum pajak menjadi kedaluwarsa (Pasal 182 UU HKPD). Berikut kutipan rumusan ketentuan Pasal 182 UU HKPD yang menyatakan;

(1) Wajib Pajak yang karena kealpaannya tidak memenuhi kewajiban perpajakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (5), sehingga merugikan Keuangan Daerah, diancam dengan pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun atau pidana denda

paling banyak 2 (dua) kali jumlah Pajak terutang yang tidak atau kurang dibayar.

(2) Wajib Pajak yang dengan sengaja tidak memenuhi kewajiban perpajakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (5), sehingga merugikan Keuangan Daerah, diancam dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau pidana denda paling banyak 4 (empat) kali jumlah Pajak terutang yang tidak atau kurang dibayar.

Sedangkan Pasal 182 menentukan;

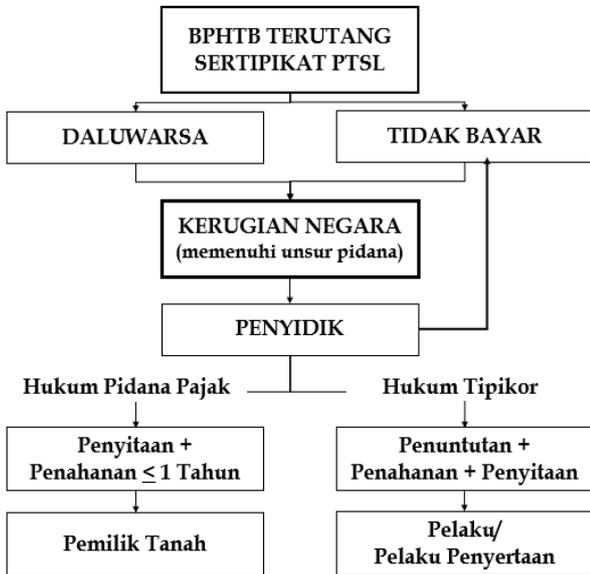
Tindak pidana di bidang perpajakan Daerah tidak dapat dituntut apabila telah melampaui jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak saat Pajak terutang atau masa Pajak berakhir atau bagian Tahun Pajak berakhir atau Tahun Pajak yang bersangkutan berakhir.

Penggunaan hukum pidana sebagai alat paksa pelunasan BPHTB terutang perlu mempertimbangkan kondisi para penerima sertipikat PTSL, seperti; pertama, hampir sebagian besar mereka adalah masyarakat berpenghasilan rendah bahkan sangat rendah; kedua, kondisi dan kemampuan serta tingkat likuiditas mereka sedari awal adalah masyarakat golongan ekonomi lemah; ketiga, kondisi objek pajak yang nyata-nyata tanah pertanian sempit/kecil, tanah dan bangunan benar-benar ditempati dan tidak luas sekalipun tanah/bangunan tersebut bernilai di atas NPOP BPHTB. Penulis sependapat dengan yang disampaikan Yoserwan bahwa penyelesaian tindak pidana perpajakan hendaknya tetap mengedepankan penyelesaian dengan menggunakan mekanisme hukum administrasi. (Yoserwan. 2020).

Persoalan menjadi lain jika ternyata hasil pemeriksaan penyidik, bahwa ditemukan indikasi atau unsur pidana tidak dibayarnya BPHTB terutang oleh wajib pajak dan diketahui bahwa penerima sertipikat PTSL ternyata badan usaha menengah atas, badan hukum, orang berpenghasilan menengah dan atas, lahan pertanian besar dan luas, lokasinya berada di kompleks *real estate* atau kondisi lain yang tidak menunjukkan sebagai wajib pajak yang menjadi sasaran PTSL yang memprioritaskan orang pribadi dengan kualifikasi berpenghasilan rendah atau usaha mikro atau ultra mikro. Jika ini yang terjadi maka pola penyelesaian BPHTB terutang sertipikat PTSL menggunakan pola

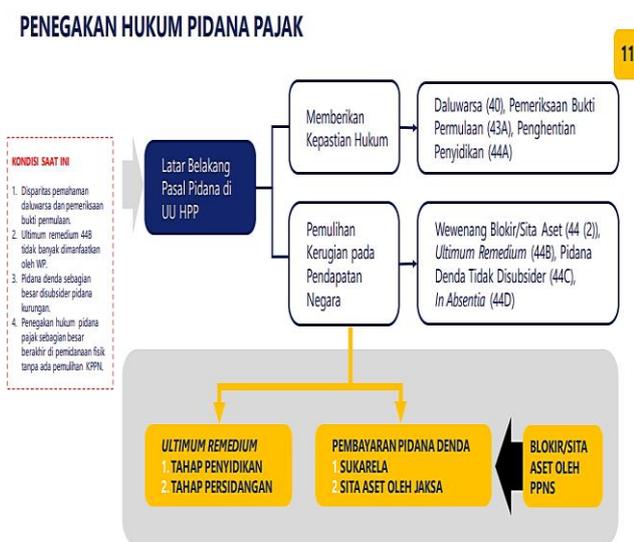
penyelesaian hukum pidana sebagaimana diskripsi Gambar 7.

Gambar 7.
Penerapan Hukum Pidana Pajak atau Hukum Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi



Penegakan hukum pidana mengemuka pada sosialisasi UU HPP oleh direktorat jenderal pajak tahun 2021, yang intinya penggunaan hukum pidana diperlukan demi dan pengutamakan pemulihan kerugian negara. (Gambar 8).

Gambar 8.
Penegakan Hukum Pidana Pajak



Sumber: Paparan Sosialisasi UU HPP 2021_0.pdf (pajak.go.id).

Kesimpulan

Diundangkan dan diberlakukannya UU No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Pemerintah Pusat dan Daerah (UU HKPD) tidak berbeda secara prinsipial dengan saat masih berlaku UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD) dalam pola penyelesaian BPHTB terutang pada sertipikat PTSL. Hukumnya, setiap utang pajak atau BPHTB terutang wajib diselesaikan pembayarannya oleh wajib pajak, kecuali: nihil, dibebaskan atau dikurangi oleh pejabat pajak daerah yang berwenang (fiskus).

Saran penyelesaian masalah BPHTB terutang pada sertipikat PTSL dapat dilakukan dengan menggunakan 2 (dua) perspektif, yakni; dari perspektif penerima sertipikat PTSL dan dari perspektif pemerintah daerah selaku fiskus. Alternatif pola penyelesaian BPHTB terutang dari perpektif wajib pajak penerima sertipikat PTSL mengajukan permohonan pengecualian obyek (NPOPTKP) BPHTB, penerima sertipikat PTSL mengajukan permohonan pembebasan BPHTB Terutang, penerima sertipikat PTSL mengajukan permohonan insentif fiskal. Sedangkan dari perspektif pemerintah daerah sebagai fiskus membebaskan BPHTB terutang sertipikat PTSL, menyatakan BPHTB terutang sertipikat PTSL sebagai nihil atau 0%, memberikan insentif fiskal, atau dengan menegakan hukum administrasi perpajakan dengan menyita aset bergerak ataupun tidak bergerak milik wajib pajak, atau menegakan hukum pidana perpajakan atau pidana khusus.

Daftar Pustaka

Ardiansyah, B.G. Amanah, C. (2022). Ana-lisis Perlakuan Perpajakan Atas Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. *Jurnal Pajak dan Keuangan Negara*. Vol. 3 No. 2. <https://jurnal.pknstan.ac.id/index.php/pkn/article/download/1497/804>

Bapenda Kota Semarang. "Diskon BPHTB PTSL 40%." <https://bapenda.semarangkota.go.id/home/detailpost/diskon-bphtb-pts1-40>

- Direktorat Jenderal Pajak. (2021). Sosialisasi UU HPP. Paparan Sosialisasi UU HPP 2021_0.pdf (pajak.go.id).
- Gunanegara. (2016). *Hukum Administrasi Negara, Jual Beli, dan Pembebasan tanah. Sejarah Pembentukan Hukum Pengadaan Tanah Indonesia*. Jakarta. Tatanusa.
- Handono, AB, Suhattanto. M.A, Nugroho V. (2020). Strategi Percepatan Pe-ningkatan Kualitas Data Pertanahan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar. *Jurnal Tunas Agraria*. Vol. 3 No. 3. <https://jurnaltunasagraria.stpn.ac.id/index.php/JTA/article/download/125/122>
- Hasibuan, BM. (2016). Sekilas Tentang Insentif Pajak. https://business-law.binus.ac.id/2016/10/17/sekilas-tentang-insentif-pajak/#_ftn5
<https://jurnal.bppk.kemenkeu.go.id/skn/article/download/296/136/>
- Instruksi Presiden No. 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Seluruh Wilayah Republik Indonesia.
- Lika, S. D. R., & Sholichah, N. (2020). Implementasi Kebijakan PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) Di Desa Medaeng Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo. *Journal of Social Politics and Governance*, Vol. 2 No. 1. <https://doi.org/10.24076/jspg.v2i1.18>
- Merry, E.R.M.S. Prasetyo, MH. (2021) Prosedur Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Jual Beli Oleh Badan Keuangan Daerah Kota Singkawang. *Notarius*. Vol. 14 No. 1. <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/download/39132/19623>
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- Peraturan Pemerintah No. Tahun 2016 Tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah
- Samosir, HH. (2018). Perlakuan Perpajakan Atas Utang Pajak Yang Telah Daluwarsa Sehubungan Dengan Restitusi Pajak. *Simposium Nasional Keuangan Negara*.
- Sirait, SY, Nazer, M, Azheri, B. (2020). Sertifikasi Tanah Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap: Deskripsi Dan Manfaatnya. *Jurnal Agraria dan Pertanahan*. Vol. 6 No. 2. <https://jurnalbhumi.stpn.ac.id/JB/article/download/414/357>
- Suryanto, H. Bambang. Rasmini, M. (2018) Analysis Of Potential Land And Building Transfer Tax As One of The Local Taxes. *Jurnal Pemikiran dan Penelitian Administrasi Bisnis dan Kewirausahaan*. Vol. 3 No. 3. <https://doi.org/10.24198/adbispreneur.v3i3.19205>
- Tarigan, Harry Raymond. (2021). Kepastian Hukum Pengenaan BPHTB Kepada Pemilik Tanah dan/atau Bangunan Yang Belum Bersertifikat Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Binjai. (Tesis). Universitas Sumatera Utara. Medan.
- Triarda, R. Damayanti, R. (2021) Analisis Optimalisasi Potensi Daerah untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Malang. *Jurnal Ilmiah Ilmu Pemerintahan* Vol. 6 No. 1. <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/jiip/article/download/9350/5321>
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Pemerintah Pusat dan Daerah.
- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 *juncto* Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Widayat, AW. (2016). Analisis Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Proses Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Kebumen. *Lex Renaissance* Vol. 2 No. 1. <https://journal.uii.ac.id/Lex-Renaissance/article/download/7943/pdf>

Yoserwan. (2020) Fungsi Sekunder Hukum Pidana Dalam Penanggulangan Tindak Pidana Perpajakan. *Jurnal Penelitian Hukum De Jure*. Vol. 20 No. 2. <http://dx.doi.org/10.30641/dejure.2020.V20.165-176>