

**PROBLEMATIKA PELAKSANAAN PEMBAYARAN PAJAK  
BEA PEROLAHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN  
DALAM PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP  
DI KOTA PEKANBARU PROVINSI RIAU**

**SKRIPSI**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat  
Untuk Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan  
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



**Disusun Oleh:**

**Muhd Alim Hidayatullah**

**NIT. 14232856 / Manajemen**

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA**

**2018**

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI .....	viii
DAFTAR TABEL .....	x
DAFTAR GAMBAR .....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
INTISARI.....	xiii
ABSTRACT .....	xiv
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	6
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Kajian Terdahulu.....	8
B. Kerangka Teori .....	11
1. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) .....	11
2. Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) .....	12
3. Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang Terutang.....	15
4. Beberapa Istilah Konseptual .....	19
a. Problematika.....	19
b. Utang Pajak dan Pajak Terhutang.....	19
c. Akibat Hukum .....	20
d. Kedudukan Hukum .....	21
C. Kerangka Pemikiran .....	22
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b> .....	26
A. Metode Penelitian.....	26
B. Lokasi Penelitian .....	26
C. Jenis dan Sumber Data .....	26
1. Data Primer .....	26
2. Data Sekunder .....	27
D. Teknik Pengumpulan Data .....	27
E. Teknik Analisis Data.....	28
<b>BAB IV GAMBARAN UMUM</b>	
A. Kondisi Geografis .....	29
B. Penduduk dan Ketenagakerjaan .....	30
1. Jumlah Penduduk.....	30
2. Ketenagakerjaan .....	31

3. Pemilikan, Penguasaan, dan Penggunaan Bidang .....	32
a. Pemilikan Bidang Tanah .....	32
b. Penguasaan Bidang Tanah .....	33
c. Penggunaan Bidang Tanah .....	34
BAB V Implementasi Pelaksanaan Pembayaran Pajak BPHTB di Kota Pekanbaru	
A. Kedudukan Hukum Dalam Hirarki Peraturan Perundang-undangan .....	36
1. Peraturan Daerah (Perda) Kota, Peraturan Menteri (Permen), dan Peraturan Walikota (perwako) .....	36
2. Levelitas Kedudukan Hukum Tentang Pajak BPHTB Dalam Program PTSL di Kota Pekanbaru .....	37
a. Perda Kota Pekanbaru No.4 Tahun 2010 Dengan Permen ATR/BPN No.12 Tahun 2017 .....	37
b. Perda Kota Pekanbaru No.4 Tahun 2010 Dengan Perwako No.206 Tahun 2017 .....	40
c. Permen ATR/BPN No.12 Tahun 2017 Dengan Perwako No.206 Tahun 2017 .....	41
3. Kedudukan Hukum Pajak BPHTB di Kota Pekanbaru .....	41
B. Implementasi Kebijakan Dalam Pelaksanaan Program PTSL yang BPHTBnya Terutang .....	44
1. Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Pekanbaru .....	44
2. Kementerian ATR/BPN Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru .....	45
C. Problematika dan Akibat Hukum Pelaksanaan Program PTSL yang Pajak BPHTBnya Terutang .....	48
1. Sosialisasi Teknis Pelaksanaan Program PTSL yang Pajak BPHTBnya Terutang Menimbulkan Berbagai Pemahaman .....	48
2. Peraturan/ Kebijakan Yang Saling Bertentangan .....	50
3. Strategi Percepatan Menyalahi Aturan .....	53
BAB VI PENUTUP	
A. Kesimpulan .....	58
B. Saran .....	60
DAFTAR PUSTAKA .....	62
LAMPIRAN	

## ABSTRACT

The Complete Systematic Land Registration (PTSL) is a strategic program of the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning / BPN implemented by the Land Office of Pekanbaru City of Riau Province regarding the issuance of Certificate of Property to the land. Referring to the Permen of ATR / BPN No.12 of 2017 which has been renewed to the Permen of ATR / BPN No.6 of 2018 that concern about Tax on Acquisition of Land and Building Rights (BPHTB) which may be payable for the issuance of Certificate. Bapenda Office of Pekanbaru City which has authority over the tax of BPHTB according to the provisions of City Regulation in Pekanbaru No.4 of 2010 that granting of land rights only allowed after tax payer pays the tax of BPHTB, but in its implementation related to the PTSL program based on interpretation of Perwako No.206 of 2017, the grant of land rights continued with the issuance of the Land Rights Certificate still executed eventhough the tax payer has not paid off the tax on BPHTB, only the Tax Registration of BPHTB shall be payable.

The purpose of this study is to (1) to explains about the position of tax law of Land Acquisition Rights (BPHTB) in Complete Systematic Land Registration Program (PTSL) in Pekanbaru City of Riau Province; (2) to describes the legal consequences related to the implementation of the Permen of ATR / BPN no.12 of 2017 which has been renewed to the Permen of ATR / BPN No.6 of 2018 concerning the issuance of certificate in the program of Complete Systematic Land Registration (PTSL) whose taxation BPHTB is payable in Pekanbaru City Riau Province. In order to achieve this research, the qualitative method is used by applying the descriptive approach to find out how the implementation of the existing regulations and what the legal consequences, whether for the community and for the country.

Based on the findings, it was discovered that there had been the problematic implementation of the PTSL Program in Pekanbaru City whose tax of BPTHB was payable. It was due to lack of coordination between the Land Office with Bapenda Office Pekanbaru City on the implementation of the legal basis and payment mechanism of tax payable BPHTB was not set clearly, so resulting in legal consequences may harm the community as a participant of the PTSL Program as well as the potential losses of the State. There were more steps needed to be taken to harmonize and synergize every policy or regulation between the Land Office and Bapenda Office of Pekanbaru City in order to accommodate each agency's interests.

Keywords: Complete Systematic Land Registration Program (PTSL), Problematics, Tax of BPHTB Payable, Pekanbaru City

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Fungsi dan peran tanah dalam berbagai sektor kehidupan manusia memiliki empat aspek yang sangat strategis, yaitu aspek ekonomi, politik, hukum, dan aspek sosial. Keempat aspek tersebut merupakan isu sentral yang paling terkait sebagai satu kesatuan yang terintegrasi dalam pengambilan proses kebijakan hukum pertanahan yang dilakukan oleh pemerintah. Berdasarkan kenyataan tersebut maka banyak orang yang ingin memiliki tanah lengkap dengan perlindungan hukumnya (Sutedi, 2007:45). Pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *rechts cadaster/legal cadaster*. Jaminan Kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subyek hak, dan kepastian obyek hak (Santoso, 2012:75).

Implementasi dari Undang Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) sebagai bentuk dalam suatu proses memberi jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan diawali dalam kegiatan pendaftaran tanah. Tanah-tanah yang dikuasai dan dimiliki oleh seluruh masyarakat Indonesia wajib didaftarkan untuk diterbitkan Sertipikat atas tanahnya. Sertipikat merupakan dokumen yang dikeluarkan oleh pejabat tata usaha dalam hal ini Kementerian Agraria dan Tata Ruang (selanjutnya disebut Kemeterian ATR/BPN). UUPA Pasal 19 ayat 1: “untuk menjamin kepastian hukum diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah” lebih lanjut disebutkan dalam ayat 4: ”Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 di atas dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut”.

Target pemerintah untuk mendaftarkan seluruh tanah-tanah yang ada di Indonesia hingga hari ini masih belum tercapai karena dihadapi oleh berbagai

kendala, oleh karena itu permasalahan terkait sengketa masih saja terus terjadi. Melihat semakin padatnya penduduk Indonesia dengan jumlah luas wilayah yang tetap tentu semakin rentan timbulnya potensi sengketa tanah yang ada di Indonesia.

Kementerian ATR/BPN berkomitmen mewujudkan tanah untuk keadilan ruang hidup bagi rakyat, yang merupakan implementasi dari Nawacita atau Sembilan Agenda Prioritas Presiden dan Wakil Presiden Republik Indonesia Periode 2014–2019. Untuk merealisasikan hal tersebut, Kementerian ATR/BPN telah menetapkan tiga program prioritas, yaitu peningkatan kualitas penataan ruang, peningkatan kualitas pelayanan, dan peningkatan penanganan sengketa pertanahan (Balduan 2015, <http://www.bpn.go.id>). Menindak lanjuti Nawacita President Joko Widodo, dapat kita lihat Kementerian ATR/BPN memfokuskan Pendaftaran Tanah yang ada di Indonesia, hal tersebut dapat kita lihat dalam program kerja Kementerian ATR/BPN saat ini yaitu Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (selanjutnya disebut PTSL). PTSL merupakan program kerja Kementerian ATR/BPN dalam melakukan percepatan pendaftaran tanah yang ada di Indonesia.

Sofyan Djalil selaku Menteri ATR/BPN saat ini mengatakan, Kementerian ATR/BPN menargetkan seluruh bidang tanah yang ada di Indonesia bisa terdaftar sertifikasinya di Kementerian ATR/BPN di tahun 2025. Saat ini dari 126 juta bidang tanah se-Indonesia, 46 juta di antaranya sudah tersertifikasi, hingga akhir tahun 2017 ini, pihaknya menargetkan terjadi penambahan jumlah bidang yang tersertifikat hingga 5 juta bidang. Tahun depan akhir 2018 menjadi 58 juta bidang dan 2019 menjadi 67 juta (Kirom 2017, <https://www.merdeka.com>).

Konsep program PTSL sebenarnya telah dilaksanakan sejak tahun 2016, dapat kita lihat dengan lahirnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN (selanjutnya disebut Permen ATR/BPN) No.28 Tahun 2016 tentang Percepatan Program Nasional Agraria (selanjutnya disebut Prona) yang kemudian dirubah menjadi Permen ATR/BPN No.35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, akan tetapi dalam perjalanannya aturan tersebut pada tahun 2017 diganti dengan Permen ATR/BPN No.1 Tahun 2017 yang kemudian

di revisi kembali menjadi Permen ATR/BPN No.12 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Permen ATR/BPN No.12 Tahun 2017 Pasal 1 angka 2 menjelaskan: “Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang (selanjutnya disebut PTSL) adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya”.

Pelaksanaan PTSL setiap daerah dalam perjalanannya terdapat berbagai kendala, salah satunya seperti pelaksanaan PTSL di Kementerian ATR/BPN Kota Pekanbaru (selanjutnya disebut Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru) Provinsi Riau. Pada tahun 2017 Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru memiliki target PTSL sejumlah 35.000 (tiga puluh lima ribu) bidang tanah, pada awal pelaksanaannya jumlah tersebut dirasa terlalu besar untuk target dalam program kerja jangka satu tahun. Total 35.000 (tiga puluh lima ribu) bidang diantaranya 5000 (lima ribu) bidang tanah dikerjakan oleh Aparatur Sipil Negara (selanjutnya disebut ASN) Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dan 30.000 (tiga puluh ribu) bidang tanah dikerjakan oleh pihak ke-tiga. Program PTSL seharusnya menjadi kesempatan besar bagi masyarakat untuk memiliki sertifikat hak atas tanahnya, karena dalam program PTSL banyak sekali kemudahan-kemudahan yang diberikan kepada masyarakat, seperti pembiayaan yang gratis serta akses perpajakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut BPHTB) yang bisa terutang.

Permen ATR/BPN No.12 Tahun 2017 Pasal 24 angka 3: “Dalam hal peserta PTSL tidak atau belum mampu membayar BPHTB maka yang bersangkutan harus membuat surat pernyataan BPHTB terhutang” serta Pasal 34: “Dalam hal tidak tersedia anggaran untuk kegiatan dan/atau pengeluaran yang wajib dibayar oleh pemilik tanah peserta PTSL, yang meliputi biaya pengadaan dan pemasangan patok tanda batas, biaya meterai, biaya fotokopi berkas, biaya pengumuman tambahan, dan biaya administrasi kantor desa/kelurahan maka

pembiayaan dimaksud dapat dianggarkan melalui Peraturan Desa atau Peraturan Bupati/Walikota yang bersangkutan”.

Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dalam pelaksanaannya ternyata masih mengalami kesulitan ketika mencari para peserta yang akan mengikuti program PTSL, hal tersebut dikarenakan kurangnya peran serta antusias masyarakat Kota Pekanbaru untuk mengikuti program PTSL tersebut, padahal telah banyak kemudahan-kemudahan yang diberikan kepada masyarakat seperti yang telah disebutkan di atas. Menyikapi problematika yang terjadi dalam pelaksanaan program PTSL di Kota Pekanbaru, Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru memiliki strategi dan trik untuk menghindari kendala-kendala tersebut, diantaranya melakukan koordinasi dan kerjasama dengan Pemerintah Kota (selanjutnya disebut Pemko). Kerjasama Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dengan Pemko Pekanbaru direncana awal kegiatan PTSL dinilai terjalin sangat bagus, diantaranya timbulnya komitmen dan kesepakatan bersama untuk menyukseskan program PTSL. Bentuk dukungan Pemko Pekanbaru yang signifikan terhadap program PTSL dapat kita lihat dari terbitnya Peraturan Walikota (selanjutnya disebut Perwako) No.206 Tahun 2017 tentang Pemberian Pengurangan atau Penghapusan Sanksi Administrasi dan Pengurangan atau Pembatalan Ketetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Pemko Pekanbaru memberikan akses dan kemudahan khususnya terkait Pajak BPHTB bagi masyarakat Kota Pekanbaru yang ingin mengikuti program PTSL. Selama ini salah satu penyebab masyarakat tidak mensertipikatkan tanahnya dikarenakan kendala pajak BPHTB, masyarakat banyak yang tidak mampu untuk membayar pajak tersebut. Hasil koordinasi kantor pertanahan kota pekanbaru dengan Pemko pekanbaru harusnya bisa menyelesaikan persoalan-persoalan serta kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan program PTSL di Kota Pekanbaru. Kebijakan-kebijakan baru yang telah dikeluarkan demi kelancaran suatu program harusnya tetap menjaga dan menjunjung tinggi kaedah kepentingan masyarakat, jangan sampai dikemudian hari justru kebijakan yang telah dikeluarkan dapat menimbulkan permasalahan baru serta dapat merugikan masyarakat.



Bentuk komitmen dan kesepakatan Pemko pekanbaru dalam pelaksanaan program PTSL yang salah satunya diterbitkannya Perwako No.206 Tahun 2017 tentang Pemberian Pengurangan atau Penghapusan Sanksi Administrasi dan Pengurangan atau Pembatalan Ketetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, ternyata menimbulkan problematika baru, di sini peneliti melihat pada aturan yang lebih tinggi, yaitu Peraturan Daerah (selanjutnya disebut Perda) Kota Pekanbaru No.4 tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, ternyata Perwako No.206 Tahun 2017 tidak sejalan dengan perda tersebut, serta belum mengakomodir secara detail tentang pembayaran pajak BPHTB yang terhutang dalam program PTSL.

Perda Kota Pekanbaru No.4 Tahun 2010 Pasal 10 angka 2: “Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 1 dan angka 2 pada pasal ini dikenakan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan dihitung dari pajak yang kurang atau terlambat dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan dihitung sejak saat terutangnya pajak”. Prakteknya ternyata Pemko Pekanbaru dalam hal ini melalui Badan Pendapatan Daerah (selanjutnya disebut Bapenda) Kota Pekanbaru, mengenakan denda atas pajak BPHTB yang terhutang sebesar 2% setiap bulannya selama 2 tahun. Prakteknya di lapangan, produk sertipikat hasil dari Program PTSL yang terutang Pajak BPHTB ketika ingin membayar ternyata dikenakan denda pajak oleh Bapenda Kota Pekanbaru.

Berdasarkan uraian tersebut, maka penelitian ini berjudul “Problematika Pelaksanaan Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Pekanbaru Provinsi Riau”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan apa yang telah diuraikan pada latar belakang permasalahan, maka permasalahan yang dibahas dalam penulisan skripsi ini adalah:

1. Bagaimana kedudukan hukum pajak BPHTB terhadap Perda No.4 Tahun 2010, Permen ATR/BPN No.12 Tahun 2017 dan Perwako No. 206 Tahun 2017 dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Pekanbaru Provinsi Riau?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap implementasi dari Permen ATR/BPN No.12 Tahun 2017 tentang penerbitan sertipikat dalam program PTSL yang pajak BPHTBnya terutang di Kota Pekanbaru Provinsi Riau?

## **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

1. Penelitian ini bertujuan untuk:
  - a. Menjelaskan tentang kedudukan hukum pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Pekanbaru Provinsi Riau ;
  - b. Menjelaskan akibat hukum terkait implementasi dari Permen ATR/BPN No.12 Tahun 2017 tentang penerbitan sertipikat dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang pajak BPHTBnya terutang di Kota Pekanbaru Provinsi Riau.
2. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat berupa:
  - a. Manfaat praktis, yaitu menjadi masukan bagi Kementerian ATR/BPN khususnya Kantor Pertanahan dalam menjalankan kebijakan khususnya dalam program PTSL, agar menjadi bahan evaluasi terhadap kendala-kendala yang terjadi dilapangan dan tidak menimbulkan permasalahan baru dikemudian hari pasca diterbitkannya Sertipikat Hak Atas Tanah melalui program PTSL.
  - b. Manfaat teoritis, yaitu menambah kajian dalam bidang ilmu pengetahuan dibidang pertanahan khususnya dalam mengeluarkan kebijakan-kebijakan sebagai strategi untuk melakukan percepatan-

percepatan proses pendaftaran tanah di seluruh Indonesia yang dapat memberikan jaminan kepastian hukum bagi setiap pemegang haknya.

## **BAB VI**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian di Kantor Pertanahan dan Kantor Badan Pendapatan Daerah Kota Pekanbaru Provinsi Riau terkait pelaksanaan pembayaran pajak BPHTB dalam program PTSL diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

1. Mengacu pada hirarki peraturan perundang-undangan, dasar hukum tertinggi yang mengatur tentang Pajak BPHTB di Kota Pekanbaru adalah Perda No.4 Tahun 2010, dalam implementasinya terkait pelaksanaan Program PTSL yang pajak BPHTBnya terutang sesuai Permen ATR/BPN No.12 Tahun 2017 Pemko Pekanbaru mengeluarkan Perwako No.206. Implementasi di lapangan untuk mengakomodir kegiatan PTSL tersebut aturan yang dipakai adalah Perwako No.206 Tahun 2017, yang mana Perwako tersebut menjadi dasar penafsiran oleh Kantor Bapenda Kota Pekanbaru untuk mengharmonisasi masing-masing peraturan maupun kebijakan dalam pelaksanaan program PTSL yang Pajak BPHTBnya terutang.
2. Pelaksanaan Program PTSL terkait Pajak BPHTB di Kota Pekanbaru pada tahap perencanaan awal sudah adanya koordinasi antara Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dengan Pemko Pekanbaru, hal tersebut dapat kita lihat dengan diterbitkannya Perwako No.206 Tahun 2017, akan tetapi pada tahap pelaksanaan komunikasi dan koordinasi antara Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dengan Pemko Pekanbaru melalui lembaga Badan Pendapatan Daerah Kota Pekanbaru tidak berjalan sebagaimana mestinya, hal tersebut menimbulkan berbagai problematika dan akibat hukum yang diantaranya:
  - a. Perwako No.206 Tahun 2017 tidak menjelaskan secara detail tentang mekanisme pembayaran pajak BPHTB yang terutang, tidak ada dasar yang kuat untuk menyatakan pembayaran Pajak BPHTB yang terutang menggunakan nilai Pajak BPHTB sesuai tahun terbit sertipikat, berdasarkan fakta di lapangan ternyata pembayaran Pajak BPHTB yang

terutang bisa saja dikenakan sesuai dengan nilai Pajak BPHTB tahun berjalan, dalam hal ini terjadi suatu pembohongan publik karena pada tahapan sosialisasi Program PTSL di seluruh Kantor Kelurahan yang menjadi penetapan lokasi program PTSL di Kota Pekanbaru, Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dengan jelas menyampaikan terkait Pajak BPHTB yang terutang bisa dibayarkan dikemudian hari dengan nilai Pajak BPHTB sesuai tahun terbitnya Sertipikat.

- b. Pelaksanaan Peraturan/kebijakan yang telah ditetapkan dalam praktek dilapangan tidak dipenuhi dan tanpa adanya koordinasi diantara setiap lembaga terkait karena adanya suatu kebijakan baru sebagai suatu strategi percepatan dalam mengejar target kerja serta untuk mempermudah proses pelayanan bagi masyarakat dalam program PTSL di Kota Pekanbaru, seperti mengabaikan ketentuan-ketentuan yang ada pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2010 dan Permen ATR/BPN No. 12 Tahun 2017, Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru tidak memenuhi aturan tersebut dengan membenarkan pendaftaran Program PTSL di Kota Pekanbaru tidak perlu melengkapi SPPT Pajak PBB tahun berjalan, hal tersebut berdampak pada Kantor Bapenda Kota Pekanbaru tidak bisa menghitung nilai Pajak BPHTB yang terutang sesuai nilai NJOP tahun terbitnya sertipikat.
- c. Permen ATR/BPN No.12 Tahun 2017 menjelaskan bahwa peserta Program PTSL boleh terutang pajak BPHTB, lebih lanjut berdasarkan penafsiran Perwako No.12 Tahun 2017 terkait pajak BPHTB yang terutang tidak lagi dikenakan denda administrasi sebesar 2% (dua persen) perbulan selama dua tahun maksimal sebagaimana yang telah diamanatkan di dalam Perda Kota Pekanbaru No.4 Tahun 2010, oleh karena itu penghapusan denda sebesar 2% (dua persen) terhadap pajak BPHTB yang terutang dinilai sebagai tumpang tindih peraturan, penafsiran terhadap penghapusan denda 2% (dua persen) dianggap bertentangan terhadap Perda Kota Pekanbaru No.4 Tahun 2010 yang berpotensi terhadap timbulnya kerugian negara dan menjadi temuan oleh

lembaga Badan Pemeriksa Keuangan di lembaga Bapenda Kota Pekanbaru.

## **B. Saran**

Berdasarkan kesimpulan yang telah dikemukakan di atas, adapun saran yang diberikan ditujukan kepada Kantor Bapenda dan Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru meliputi:

1. Seharusnya Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dalam pelaksanaan program PTSL harus melibatkan Kantor Bapenda, hal tersebut terkait mekanisme pembayaran Pajak BPHTB terutang. Para pihak harus saling berkoordinasi satu sama lain dalam setiap rapat kerja, sosialisasi, dan pelaksanaan kerja, karena penerbitan sertipikat hak atas tanah menjadi kewenangan Kantor Pertanahan tidak bisa dipisahkan terhadap urusan pajak BPHTB yang menjadi kewenangan dari Kantor Bapenda.
2. Perlu diharmonisasi terkait peraturan maupun kebijakan yang ada, diantaranya Perda No. 4 Tahun 2010, Perwako No. 206 Tahun 2017, dan Permen ATR/BPN No. 12 Tahun 2017 agar tidak saling tumpang tindih peraturan serta dapat mengakomodir setiap kepentingan lembaga terkait program kerja masing-masing lembaga antara Kantor Pertanahan dengan Kantor Bapenda Kota Pekanbaru dapat dicapai.
3. Perlu dibuatnya peraturan/kebijakan yang jelas dan tegas oleh Kantor Bapenda Kota Pekanbaru demi memberi kepastian hukum bagi masyarakat terkait mekanisme alur dan teknis pembayaran pajak BPHTB yang terutang dalam bentuk suatu peraturan perundang-undangan yang mengikat, tidak hanya berdasarkan penafsiran dan kebijakan masing-masing lembaga saja, seperti penjelasan terhadap pembayaran Pajak BPHTB yang terutang mengikuti nilai Pajak BPHTB berdasarkan nilai NJOP tahun terbit sertipikat atau mengikuti tahun berjalan, serta terkait dasar penghapusan denda sebesar 2% (dua persen) oleh Bapenda Kota Pekanbaru terhadap peserta Program PTSL yang Pajak BPHTBnya terutang.

4. Kantor Pertanahan perlu mengkaji ulang terkait pencatatan pajak BPHTB terutang dalam program PTSL di Kota Pekanbaru, diperlukan pencatatan nominal/ jumlah hutang pajak BPHTB tersebut agar dikemudian hari ketika masyarakat akan membayar pajak BPHTBnya sudah jelas berapa nominal angka yang harus dibayarkan, tidak hanya memberikan catatan dengan kalimat “terutang”.

## DAFTAR PUSTAKA

- Attamimi, A.H.S. 1990. Peranan Keputusan Presiden Republik Indonesia Dalam Penyelenggaraan Pemerintahan Negara (Studi Analisis Mengenai Keputusan Presiden Yang Berfungsi Pengaturan Dalam Kurun Waktu Pelita I – Pelita VI). Jakarta: Disertasi, Fakultas Pasca Sarjana UI.
- Diana, A dan Setiawati. 2009. *‘Perpajakan Indonesia; Konsep, Aplikasi, dan Penuntun Praktis’*, Yogyakarta: Andi.
- Ishaq. 2008. *‘Dasar-Dasar Ilmu Hukum’*. Cetakan ke-1, Jakarta: Sinar Grafika.
- Jaya, T.M. 2014. Implikasi Penghapusan Verifikasi BPHTB Terhadap Pelayananan Pertanahan (Studi di kantor pertanahan kota padang). Yogyakarta: Skripsi Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Panjaitan, E.J.H. 2015. *”Tinjauan Yuridis Terhadap Kewajiban Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Atas Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Pekanbaru”*, Jurnal Online: Premise Law Jurnal Universitas Sumatra Utara.
- Purwandari, E. 2014. Implikasi Undang Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Terhadap Penerimaan BPHTB dan Pelayanan Pertanahan (Studi Di Kabupaten Pulau Pisau Provinsi Kalimantan Tengah). Yogyakarta: Skripsi Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Rahardjo, S. 1996. *‘Ilmu Hukum’*, Cet IV Bandung : PT Citra Aditya.
- Santoso, U. 2012. *‘Hukum Agraria’*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Siahaan, M.P. 2005. *‘Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek’*, Edisi ke-1, Cetakan ke-1, Jakarta: PT.Raja Grafindo Perkasa.
- Soekanto, S. 1993. *‘Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum’*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Suandy, E. 2005. *‘Hukum Pajak’*, Jakarta: Salemba Empat.
- Sutedi, A. 2007. *‘Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembanguna’*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Syarifin, P. 2009. *‘Pengantar Ilmu Hukum’*, Bandung: CV. Pustaka Setia.
- Syukir. 1983, *‘Dasar-Dasar Strategi Dakwah Islami’*, Surabaya: Al-Ikhlash.
- Waluyo dan Irawan, B. 2000. *‘Perpajakan Indonesia’*, Cetakan ke-4, Jakarta: Salemba Empat.

### Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang No.28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.
- Undang-Undang No.32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah.
- Undang-Undang No.36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat atas UU No. 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan.
- Undang-Undang No.28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.



Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.  
Undang-Undang No.12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan  
Peraturan Pemerintah No.91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak Daerah yang Dipungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah atau Dibayar Sendiri Oleh Wajib Pajak.  
Peraturan Pemerintah No.34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya.  
Peraturan Daerah Kota Pekanbaru No.4 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.  
PMNA No.3 Tahun 1997 tentang pelaksanaan PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.  
Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN No.4 Tahun 2015 tentang Program Nasional Agraria.  
Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN No.28 Tahun 2016 tentang Percepatan Program Nasional Agraria Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis.  
Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN No.12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.  
Peraturan Walikota Pekanbaru No.206 Tahun 2017 tentang Pemberian Pengurangan atau Penghapusan Sanksi Administrasi dan Pengurangan atau Pembatalan Ketetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

### **Website**

<http://www.bpn.go.id/BERITA/Siaran-Pers/kebijakan-kementerian-atrbpn-dalam-mengimplementasikan-nawacita-60324> diakses pada tanggal 5 februari 2018 Jam 19.00 WIB.  
<https://www.merdeka.com/peristiwa/target-menteri-agraria-126-juta-bidang-tanah-tersertifikasi-tahun-2025.html> diakses pada tanggal 5 Februari 2018 Jam 19.20 WIB.  
<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt52fc645e2baf0/saat-terutangnya-pajak-penghasilan-jual-beli-tanah>, diakses pada tanggal 14 Maret 2018 Pukul 22.00 WIB.  
<http://id.shvoong.com/humanities/theory-criticism/2020002-pengertian-masalah>, diakses pada tanggal 14 Maret 2018 Jam 10:00 WIB.  
<https://kbbi.web.id/problematik>, diakses pada tanggal 14 Maret 2018 Jam 10.00 WIB.  
Tulus Imam Prasetyo (Widyaiswara Madya BDK Balikpapan) dalam artikel online <https://salampajak.com/2017/10/01/utang-pajak-vs-pajak-terutang>, diakses pada tanggal 12 Maret 2018 Jam 10.00 WIB.  
<https://www.goriau.com/berita/riau/data-bps-jumlah-pengangguran-di-riau-setahun-belakangan-berkurang-37440-orang.html> Diakses pada tanggal 30 Mei 2018 jam 22.00 WIB.

<https://media.neliti.com/media/publications/209793-hirarkhisitas-kedudukan-peraturan-menter.pdf>, diakses pada tanggal 14 Juni 2018 jam 11.00 WIB.