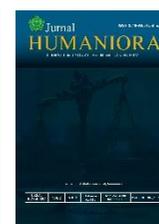


Available online at www.jurnal.abulyatama.ac.id/humaniora
ISSN 2548-9585 (Online)

Universitas Abulyatama
Jurnal Humaniora



Analisis Yuridis Terhadap Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Dan Pengaruhnya Terhadap Penerimaan Pajak Daerah di Kota Medan

Elya Deswita*¹

¹Pascasarjana Magister Kenotariatan, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Medan, 20238

*Email korespondensi: elyadeswita@yahoo.com

15 Agustus 2020; Disetujui 18 September 2020; Dipublikasi 15 Oktober 2020

Abstract: *Implementation of land registration throughout the territory of the Republic of Indonesia is the obligation of the government and right holders in accordance with the Basic Agrarian Law, Law Number 24 of 1992 and most recently Minister of Agrarian Regulation number 6 of 2018. Land registration is a requirement to achieve legal certainty guarantees and legal protection of land rights. In addition to registering land functions to protect the owner, it also functions to find out the status of a parcel of land, who is the owner, what are the rights, how wide, for what is used and so on. Guarantees of legal certainty to be realized in the registration of this land include certainty of the status of the rights registered, certainty of the subject of rights and certainty of the object of rights. This registration produces a certificate as proof of the rights of the land owner.*

Keywords: *PTSL, Tax Revenue*

Abstrak: Penyelenggaraan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia merupakan kewajiban pemerintah dan pemegang hak sesuai dengan Undang-undang Pokok Agraria, Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 dan yang terbaru Peraturan Menteri Agraria nomor 6 tahun 2018. Pendaftaran tanah merupakan syarat untuk mencapai jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah. Pendaftaran tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemilik, juga berfungsi untuk mengetahui status sebidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subjek hak dan kepastian objek hak. Pendaftaran ini menghasilkan sertifikat sebagai bukti hak dari pemilik tanah

Kata kunci : *PTSL, Penerimaan Pajak*

Tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari, bahkan dapat dikatakan setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Setiap orang memerlukan tanah tidak hanya pada masa hidupnya, tetapi sudah meninggalpun masih tetap berhubungan dengan tanah. Oleh sebab

itu tanah adalah kebutuhan vital manusia (Mudjiono, 1992;1). Politik Negara tentang pertanahan diberi landasan kewenangan hukum untuk bertindak dalam mengatur segala sesuatu yang terkait dengan tanah sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi :

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat” (Thalib; 2).

Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh Hukum Agraria. Tanah yang diatur oleh Hukum Agraria itu bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi. Permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum (Arba, 2015;7).

Hukum Agraria mempunyai fungsi yang sangat penting untuk membangun masyarakat adil dan makmur, sebagaimana dikutip dalam bukunya Urip Santoso, Hukum Agraria (Kajian Komprehensif) menyebutkan: “Tanah merupakan aspek penting dalam kehidupan, karena tanah merupakan fondasi utama dari semua kegiatan yang dilakukan oleh manusia. Selain itu tanah berfungsi sebagai sumber kekayaan karena tanah dan kandungannya bisa memberikan berbagai sumber pendapatan bagi pemiliknya atau mereka yang menguasainya” (Santoso, 2012;10).

Kewenangan yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (3) UUPA, harus digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara Hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur. Berdasarkan pada Pasal 2 ayat (3) UUPA

dan penjelasannya, menurut konsep UUPA, pengertian “dikuasai” oleh Negara bukan berarti “dimiliki”, melainkan hak memberi wewenang untuk mengatur (wewenang regulasi) dan bukan menguasai tanah secara fisik dan menggunakan tanahnya sebagaimana wewenang pemegang hak atas tanah yang bersifat pribadi (Harsono, 1999;243).

Demi mencapai tujuan pengelolaan dan pemanfaatan tanah melalui hak menguasai Negara atas tanah, maka terjadilah pemberian berbagai jenis hak atas tanah sesuai amanat Pasal 4 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa “atas dasar hak menguasai negara, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik secara sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”. Hak atas tanah tersebut menurut Pasal 16 ayat (1) UUPA terbagi atas 7, yaitu: 1) Hak Milik, 2) Hak Guna Usaha, 3) Hak Guna Bangunan, 4) Hak Pakai, 5) Hak Sewa, 6) Hak Membuka Hutan dan 7) Hak Memungut Hasil Hutan. Adapun hal lainnya adalah hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara (Fea. 2016;27).

Masih banyaknya dijumpai pemukiman padat penduduk, sekalipun telah banyak juga bagian wilayah yang sudah tertata rapi dengan kondisi pemukiman sederhana sampai menengah. Dari kondisi tersebut di atas maka, kota medan dipilih oleh Pemerintah Pusat sebagai objek pelaksanaan pendaftaran tanah Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Berdasarkan uraian di atas dan untuk mengetahui sejauhmana pengaruh pelaksanaan

pendaftaran tanah sistematis terhadap tertib pertanahan di suatu desa/kelurahan, maka penulis akan membahas tentang Bagaimana pengaturan hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Menurut Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 2018 , Bagaimanakah akibat hukum atas penyimpangan hukum dan prosedur atas sertifikat yang diterbitkan melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, dan Bagaimana pengaruh program PTSL terhadap penerimaan pajak daerah Kota Medan.

KAJIAN PUSTAKA

Teori Kepastian Hukum

Kepastian berasal dari kata pasti, yang artinya tentu sudah tetap, tidak boleh tidak, suatu hal yang sudah tentu. Kepastian hukum memiliki arti “perangkat hukum suatu Negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga Negara” (Poerwadarminta, 2006;847). Kepastian hukum adalah dasar dalam Negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatuhan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara Negara. Menurut pendapat Soehino dalam bukunya yang berjudul Ilmu Negara, Kepastian Hukum berkaitan dengan supremasi hukum, karena hukumlah yang berdaulat. Dalam bukunya tersebut Soehino juga mengutip pendapat Krabe yang mengatakan, “bahwa hukumlah yang memiliki kedaulatan tertinggi. Kekuasaan bukan kedudukan atau pangkat dan jabatan seorang pemimpin melainkan kekuasaan itu dari hukum, karena hukumlah yang memberikan pengakuan hak dan wewenang” (Soehino, 1998;156).

Teori Perlindungan Hukum

Pada dasarnya setiap manusia terlahir sebagai makhluk ciptaan Tuhan Yang Maha Esa yang secara kodrati mendapatkan hak dasar yaitu kebebasan, hak hidup, hak untuk dilindungi dan hak yang lainnya. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan hukum terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah (Hadjon, 1987;38).

Teori Tanggung Jawab Hukum

Konsep tanggung jawab hukum berkaitan erat dengan konsep hak dan kewajiban. Konsep hak merupakan suatu konsep yang menekankan pada pengertian hak yang berpasangan dengan pengertian kewajiban. Pendapat yang umum mengatakan bahwa hak pada seseorang senantiasa berkorelasi dengan kewajiban (Hadjon, 2000;57).

Sebuah konsep yang berkaitan dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab (pertanggung jawaban) hukum. Bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, artinya dia bertanggung jawab atas suatu sanksi bila perbuatannya bertentangan dengan dengan peraturan yang berlaku.

Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subjek berarti bahwa dia

bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan (Kelsen, 2006;95).

Berdasarkan pada masalah yang diajukan, maka penulis di dalam penulisan hukum ini menggunakan jenis penelitian dalam bentuk hukum yang bersifat yuridis empiris, yaitu mendekati masalah dari Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan penerapannya dalam kenyataan yang terjadi dalam masyarakat. Pada penelitian hukum ini penulis memilih lokasi kota Medan, data-data dalam penelitian ini diperoleh dari Kantor Pertanahan Kota Medan dan Kantor Dinas Pendapatan Kota Medan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan analisa kualitatif, yaitu suatu analisis data yang menggunakan dan memahami kebenaran yang diperoleh dari hasil penelitian dan dicari hubungan antara bahan yang satu dengan bahan yang lainnya kemudian disusun secara sistematis (Budiono, 2011;248). Berdasarkan masalah yang diajukan, maka penulis di dalam penulisan hukum ini menggunakan jenis penelitian dalam bentuk hukum yang bersifat yuridis empiris, yaitu mendekati masalah dari peraturan perundang-undangan yang berlaku dan penerapannya dalam kenyataan yang terjadi dalam masyarakat (Ali, 2009; 9). Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif dengan menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, untuk memberikan gambaran secara kualitatif tentang sambutan masyarakat terhadap program PTSL dan pengaruhnya terhadap penerimaan pajak di Kota Medan.

Prosedur pengambilan dan pengumpulan data menggunakan data primer dan data sekunder yang diperoleh dari studi perpustakaan dan studi lapangan

untuk memperoleh data-data dengan mengadakan tanya jawab (wawancara) dengan pegawai kantor BPN dan Dispenda yang terlibat dalam proses penelitian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengaturan Hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Menurut Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 2018

1. Pengaturan dan Prosedur Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Pokok-pokok penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara. Peraturan Jabatan PPAT diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri.

Prosedur Pendaftaran Tanah secara Sporadik

Prosedur pendaftaran tanah pertama kali menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dilaksanakan pendaftaran secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permintaan pihak

yang berkepentingan. Pihak yang berkepentingan adalah pihak yang berhak atas bidang tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

Prosedur Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Prosedur pendaftaran tanah secara sistematis menurut peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah adanya suatu rencana kerja. Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria (Kepala Badan Pertahanan Nasional). Pembuatan peta dasar pendaftaran bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran. Pembuatan daftar tanah atas bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau membutuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah.

Pembuatan surat ukur bagi bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya (Wanjik, 1982;60).

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik dan Kendalanya

Kendala-kendala yang terdapat dalam proses pendaftaran tanah:

- a. Faktor kebijakan Pemerintah mengenai kewajiban perpajakan dalam kegiatan pendaftaran tanah Adanya kebijakan dari Pemerintah yang diatur didalam Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 jo Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah

Dan Bangunan) dengan penentuan apabila Nilai Perolehan Objek Tanah lebih besar maka dikenai pajak, sebaliknya apabila Nilai Perolehan Objek Tanah lebih kecil maka tidak dikenai pajak (Suteji, 2013;156).

- b. Faktor Kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat Masyarakat pada umumnya kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat, hal ini dilatarbelakangi masyarakat kurang mendapat informasi yang akurat tentang pendaftaran tanah. Karena kurangnya informasi yang akurat dan mudah dipahami masyarakat tentang pendaftaran tanah, akan mempengaruhi kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya.

Anggapan sertifikat hanya diperlukan apabila ada keperluan untuk mengajukan pinjaman di bank sebagai jaminan pemberian kredit yang akan dijadikan sebagai objek hak tanggungan. Faktor anggapan masyarakat diperlukan biaya yang mahal untuk melaksanakan Pendaftaran Tanah Dalam hal Pendaftaran Tanah sekalipun telah ada tarif Pendaftaran Tanah untuk setiap simpul dari Kegiatan Pendaftaran Tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 namun dalam prakteknya baik Pihak Pertanahan maupun pemerintah pada tingkat daerah/terkecil seperti Kepala Desa, Lurah, Camat dalam hal menerbitkan Alas Hak tetap melaksanakan pengutipan di luar ketentuan yang berlaku.

Faktor anggapan diperlukan waktu yang lama dalam pengurusan sertifikat, adanya anggapan masyarakat mengurus sertifikat hak atas tanah dibutuhkan waktu yang cukup lama. Sebagaimana

terungkap dari salah satu masyarakat yang telah mendaftarkan tanahnya secara sporadik individual diketahui untuk jangka waktu pembuatan sertifikat paling cepat 3 atau 4 bulan dan paling lama 8 bulan bahkan ada yang sampai 1 tahun baru selesai (Suteji, 2013;156).

Faktor anggapan alas hak atas tanah yang dimiliki sudah sangat kuat berdasarkan hasil penelitian, masyarakat yang kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat, sebagian beranggapan bahwa tanah-tanah yang sudah terdaftar itu bermakna jika tanah itu sudah ada suratnya (surat apapun namanya dan siapa pun yang menerbitkannya) asalkan terkait pembuatannya dengan instansi Pemerintah, berarti tanah tersebut sudah terdaftar dan merupakan alat bukti hak yang kuat, apalagi terhadap tanah yang diperoleh dari warisan umumnya anggota masyarakat mengetahui riwayat pemilik tanah.

2. Pengaturan dan Prosedur Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 2018

Peraturan Menteri ini dimaksudkan sebagai pedoman pelaksanaan kegiatan PTSL yang dilaksanakan desa demi desa di wilayah kabupaten dan kelurahan demi kelurahan di wilayah perkotaan yang meliputi semua bidang tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Peraturan Menteri ini bertujuan untuk mewujudkan pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum Hak atas Tanah masyarakat berlandaskan asas sederhana, cepat, lancar, aman, adil merata dan terbuka serta akuntabel, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan ekonomi negara, serta mengurangi dan mencegah

sengketa dan konflik pertanahan.

Prosedur Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Menurut Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 2018.

Dalam hal lokasi yang ditetapkan terdiri dari beberapa desa/kelurahan, diupayakan agar desa/kelurahan yang menjadi objek PTSL letaknya berdekatan. Penetapan Lokasi dilampiri dengan peta lokasi. Dibuat dalam bentuk keputusan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri. Dalam keadaan tertentu, Kepala Kantor Pertanahan dapat melakukan perubahan lokasi PTSL yang sudah ditetapkan. Perubahan lokasi dibuat dalam bentuk keputusan Kepala Kantor Pertanahan tentang perubahan lokasi PTSL. Kepala Kantor Pertanahan wajib melaporkan perubahan lokasi PTSL kepada Kepala Kantor Wilayah BPN dengan memberikan alasan tentang perubahan dimaksud.

1. Persiapan pelaksanaan PTSL

Dalam hal bidang-bidang tanah terdaftar belum dipetakan atau sudah dipetakan tetapi tidak pada posisi sebenarnya, maka pemetaan bidang-bidang tanah tersebut dilakukan bersamaan dengan pemetaan hasil pengukuran bidang tanah secara sistematis.

2. Pembentukan Panitia PTSL

Panitia Ajudikasi PTSL terdiri atas: Ketua merangkap anggota yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan, Wakil ketua bidang fisik merangkap anggota yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan yang memahami urusan infrastruktur pertanahan, Wakil Ketua bidang yuridis merangkap anggota yang dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan yang memahami urusan hubungan hukum pertanahan, Sekretaris yang

dijabat oleh pegawai Kantor Pertanahan, Kepala Desa/ Kelurahan setempat atau Pamong Desa/ Kelurahan yang ditunjuk dan, Anggota dari unsur kantor Pertanahan, sesuai kebutuhan.

Dalam hal diperlukan Kepala Kantor Wilayah BPN dapat menugaskan Aparatur Sipil Negara dari Kantor Wilayah BPN atau Kantor Pertanahan sebagai Satgas Fisik, Satgas Yuridis atau Satgas Administrasi untuk membantu pelaksanaan kegiatan PTSL di Kantor Pertanahan lain dalam satu wilayah provinsi. Satgas dapat dibentuk pada masing-masing desa/ kelurahan atau meliputi beberapa desa/kelurahan.

3. Tugas-tugas Panitia PTSL

Ketua Panitia Ajudikasi memimpin dan bertanggungjawab terhadap seluruh pelaksanaan program kegiatan adjudikasi, mengkoordinasikan pelaksanaan kegiatan dengan Kantor Pertanahan dan instansi terkait, memberikan pengarahan pelaksanaan kegiatan termasuk penyuluhan, mengesahkan berita acara pengumuman data fisik dan data yuridis, menegaskan konversi hak atas tanah, menandatangani penetapan pengakuan/ pegangan hak, menandatangani usulan keputusan pemberian hak atas tanah Negara, Atas nama kepala Kantor Pertanahan menandatangani buku tanah dan sertifikat, menandatangani dokumen penyerahan hasil kegiatan Panitia Ajudikasi kepada kepala kantor Pertanahan.

Untuk optimalisasi dan simplifikasi pelaksanaan kegiatan PTSL maka Kegiatan pengumpulan data fisik oleh Satgas Fisik dan pengumpulan data yuridis oleh Satgas Yuridis, dilakukan oleh 1 (satu) tim untuk setiap desa/ kelurahan lokasi PTSL.

a) Kegiatan pengumpulan data fisik dan

identifikasi bidang-bidang tanah dapat mengoptimalkan pihak ketiga dan partisipasi masyarakat.

b) Kegiatan pengumpulan data yuridis harus dikoordinasikan dengan Pemerintah Desa/Kelurahan agar data yuridis peserta kegiatan PTSL dapat dikumpulkan secara kolektif pada suatu tempat yang telah ditetapkan sebelumnya untuk masing-masing desa/kelurahan.

4. Cara Penyelesaian kegiatan PTSL

Penyelesaian kegiatan PTSL terdiri atas (empat) kluster, meliputi:

a) Kluster 1, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertifikat Hak atas Tanah;

b) Kluster 2, yaitu bidang tanah ;yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertifikat Hak atas Tanahnya namun terdapat perkara di Pengadilan dan/ atau sengketa,

c) Kluster 3, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan Sertifikat Hak atas Tanah karena subjek dan/atau objek haknya belum memenuhi persyaratan tertentu yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri ini; dan

d) Kluster 4, yaitu bidang tanah yang objek dan subjeknya sudah terdaftar dan sudah bersertifikat Hak Atas Tanah, baik yang belum dipetakan maupun yang sudah dipetakan namun tidak sesuai dengan kondisi lapangan atau terdapat perubahan data fisik, wajib dilakukan pemetaannya ke dalam Peta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Kluster 4 sebagaimana dimaksud merupakan kegiatan dalam rangka pembangunan sistem pemetaan bidang tanah dalam satu kesatuan wilayah administrasi desa/ kelurahan secara lengkap.

Dalam hal bidang tanah data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertifikat Hak Atas Tanah (Kluster 1) , maka berdasarkan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis , Ketua Panitia Ajudikasi PTSL menindaklanjuti dengan:

Pendaftaran hak atas bidang-bidang tanah Negara dilaksanakan berdasarkan keputusan pemberian hak oleh Kepala Kantor Pertanahan yang di halaman terakhir memuat keputusan pemberian hak tersebut dan dilampiri dengan bukti pembayaran Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) atau Pajak Penghasilan (PPH).

Dalam hal bidang tanah yang memenuhi syarat untuk diterbitkan sertifikat namun terdapat sengketa (Kluster 2) merupakan tanah sengketa yang telah dilakukan mediasi namun belum terdapat penyelesaian. Tanah sengketa yang telah dilakukan mediasi dan telah mendapat penyelesaian terhadap data fisik maupun data yuridis dapat dibukukan dan diterbitkan sertifikatnya (Kluster 1).

5. Cara Penyimpanan dan Penyerahan Data PTSL

Panitia Ajudikasi PTSL melakukan pengumpulan, pengelompokan, pengolahan dan penyimpanan data PTSL yang meliputi: Dokumen data yuridis yang terdiri dari identitas pemegang hak, alas hak, berita acara yang dibuat panitia, bukti pengumuman, Bertita Acara Pengesahan data fisik dan data yuridis dan surat keputusan pemberian hak,dokumen data fisik, data pengukuran dan perhitungan hasil pengukuran, gambar ukur, peta bidang tanah dan surat ukur, daftar isian pendafran tanah dan hak atas tanah, buku tanah, sertifikat Hak Atas Tanah, Bukti-bukti administrasi keuangan, Data administrasi lainnya, Penyimpanan data dapat dilakukan dalam bentuk elektronik.

Hasil kegiatan PTSL disampaikan juga kepada Tim Percepatan Kebijakan Satu Peta guna memperkuat basis data Kebijakan Satu Peta. Dalam hal anggaran tidak atau belum disediakan harus dialokasikan melalui revisi anggaran sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan. Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Menteri ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia. Peraturan Menteri ini di tetapkan di Jakarta pada tanggal 22 Maret 2018 dan diundangkan di Jakarta pada tanggal 11 April 2018.

Akibat hukum atas penyimpangan hukum dan prosedur atas sertifikat yang diterbitkan melalui PTSL

1. Potensi Permasalahan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Penyelenggaraan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia merupakan kewajiban pemerintah dan pemegang hak sesuai dengan Pasal 19, 23, 32,dan 38 Undang-undang Pokok Agraria nomor 5 Tahun 1960.

Sumber Daya Manusia, Sarana dan Prasarana

Berdasarkan data yang disampaikan oleh Wahyono jumlah sumber daya manusia untuk menyelesaikan target pensertifikatan sampai bulan Agustus 2017, untuk ASN Kementerian ATR/BPN sebanyak 2.052 orang, sedangkan Surveyor Kadaster Berlisensi (SKB) sejumlah 5.544 yang terdiri atas Surveyor Kadastral sebanyak 1.160 dan ASK sebanyak 4.384 (Wahyono, 2017;39).

Senada menurut Ratmono pekerjaan pengumpulan data fisik melalui pengukuran bidang tanah, selain dilaksanakan oleh ASN, dapat dilakukan dengan melibatkan stakeholder, seperti SKB. Penggunaan surveyor lainnya, seperti dari Dit. Topografi AD, Dinas Pengukuran dan Pemetaan yang ada di Operasional Pemerintah Daerah (OPD), Kerja Praktek Mahasiswa Jurusan Teknik Geodesi/Geomatika, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN), dan lain-lain. Hal ini perlu untuk dipertimbangkan bagaimana mekanismenya (Ratmono, 2007;62).

Demikian juga dengan keterbatasan sarana dan prasarana yang dimiliki oleh kantor pertanahan beragam dan tidak merata terkait dengan alat ukur berteknologi, jaringan internet, komputer, printer serta kapasitas ruangan kantor untuk berkerja dan untuk pengeloaan warkah dari hasil produk PTSL yang cukup banyak, juga sarana dan prasarana untuk keperluan di base camp maka diperlukan anggaran dan kerjasama dengan Pemerintah Daerah terkait dengan pemasalahan tersebut (Darmawan, 2017).

Pengumuman Data Fisik, Yuridis dan Pembuktian Hak

Pengaturan asas publisitas yang berbeda memberikan ruang potensi sengketa dikemudian hari, karena pada dasarnya peraturan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi. Menurut Soeprapto berdasarkan teori jenjang norma hukum dikemukakan oleh Hans Kelsen yaitu *stufentheorie*, yang menyebutkan bahwa norma-norma hukum itu berjenjang-jenjang dan berlapis-lapis dalam suatu hierarki, dimana suatu norma yang lebih rendah berlaku, bersumber dan berdasar pada norma yang lebih tinggi, norma yang

lebih tinggi berlaku, bersumber dan berdasar pada norma yang lebih tinggi lagi, demikian seterusnya sampai pada suatu norma yang disebut norma dasar (*grundnorm*) (Soerapto, 2007).

Dalam konteks ini perlu ada penyuluhan kepada masyarakat dalam hal penerapan asas kontradiktur delimitasi. Untuk mengatasi hal ini, gagasan yang disampaikan Ratmono mengadakan gerakan masal memasang tanda batas bidang tanah pada lokasi yang akan ditetapkan, dengan cara partisipasi seluruh pemilik bidang tanah dengan memasang tanda batas bidang tanahnya, tanda batas bidang tanah disiapkan oleh kelompok masyarakat yang ditugaskan, misalnya karang taruna sesuai dengan arahan dari kantor pertanahan setempat (Ratmono, 2007;61).

Keberadaan Tanah Absentee

Kebijakan untuk menertibkan tanah absentee dan tanah yang melampaui batas telah dilakukan melalui program *landreform* yang diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 beserta peraturan pelaksanaanya dengan cara mengambalalih tanah-tanah kelebihan dari batas maksimum dan tanah-tanah absentee, yang kemudian direncanakan untuk didistribusikan kepada kelompok masyarakat yang tidak mempunyai tanah (Ismail, 2012).

Sedangkan untuk penertiban tanah-tanah terlantar diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010, namun dalam implementasinya penertiban tanah-tanah terlantar masih banyak gugatan di pengadilan yang pada umumnya dimenangkan oleh pemegang hak karena dalam aspek prosedur formal tahapan-tahapan yang tidak dipatuhi dan dianggap sebagai cacat yuridis (Mujiburohman, 2015;142).

2. Akibat Hukum Pelaksanaan PTSL Terhadap Penerbitan Sertifikat

Sertifikat hak atas tanah yang telah diterbitkan dan masih bisa dibatalkan tersebut adalah akibat dari sistem publikasi negatif pendaftaran tanah yang diterapkan di Indonesia. Sistem ini digunakan untuk melindungi pemegang hak yang sebenarnya, sehingga pemegang hak akan selalu dapat menuntut kembali haknya yang telah terdaftar atas nama siapapun. Selain itu, pada sistem ini, sertifikat yang dikeluarkan merupakan tanda bukti hak atas tanah yang kuat.

Boedi Harsono mengemukakan bahwa sistem yang kita gunakan bukanlah sistem negatif yang murni, melainkan sistem negatif dengan tendens positif. Pengertian negatif yang dimaksud adalah bahwa keterangan yang ada itu jika ternyata tidak benar masih dapat diubah dan dibetulkan. Walaupun yang dipergunakan adalah sistem negatif, para petugas pendaftaran tidaklah bersifat pasif seperti yang dianut dalam sistem publikasi positif. Artinya mereka tidak menerima begitu saja apa yang diajukan, dan dikatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran baik pada pembukuan untuk pertama kali, maupun pada pendaftaran atau pencatatan perubahannya harus dilaksanakan penelitian sebelumnya untuk mencegah terjadinya kekeliruan (Djoko dkk, 1985;25-26).

Pengaruh Program PTSL terhadap Penerimaan Pajak Daerah Kota Medan

1. Pengaturan PPh dan BPHTB

Pada dasarnya proses pendaftaran tanah tidaklah murni keseluruhan kewenangan Badan Pertanahan Nasional karena adanya keterkaitan dengan instansi lain seperti Kementerian Keuangan

dalam hal Pajak Penghasilan (PPh) dan Pemerintah Daerah dalam hal ini Bea Perolehan Hak atas Tanah Bangunan (BPHTB) serta PPAT/Notaris untuk pembuatan akta sebagai syarat untuk balik nama sertifikat.

Secara teori seperti yang disampaikan Widyawati pengaturan dalam hukum pajak dibedakan menjadi dua, yaitu Hukum Pajak Material dan Hukum Pajak Formal. Hukum Pajak material mengatur ketentuan-ketentuan mengenai siapa-siapa saja yang dikenakan pajak, siapa-siapa yang dikecualikan, apa-apa saja yang dikenakan pajak dan apa-apa saja yang dikecualikan serta berapa besarnya pajak yang terhutang (Widyawati, 2010).

Kaitannya dengan PPh dan BPHTB terhutang dalam pelaksanaan PTSL menurut pandangan Darmawan filosofi tax amnesty perlu ditiru dalam proses Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dengan membebaskan pendaftaran pertama kali dari pajak atas tanah seperti PPh dan BPHTB, akan mempercepat collecting data dalam bentuk pendaftaran tanah dan pemerintah akan mendapatkan keuntungan berupa data tanah bersertifikat yang merupakan sumber pengenaan objek pajak di kemudian hari. Lebih lanjut Darmawan menyatakan:

- 1) Setiap peralihan property/tanah terkena pajak
- 2) Peralihan tidak harus dibuktikan dengan akta, sepanjang sudah terdapat peralihan maka terkena pajak.
- 3) Tidak mengenal pajak terhutang (Darmawan, 2017;31)

2. Peraturan Daerah Kota Medan Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

2.1. Ketentuan Umum

Nilai pasar adalah nilai terbaik yang berlaku di pasaran, ditentukan berdasarkan harga rata-rata yang berlaku di suatu wilayah tertentu. Nilai transaksi adalah nilai yang berlaku pada saat terjadinya jual beli terhadap sebidang tanah dan/atau bangunan yang disahkan melalui Petugas Pembuat Akta Tanah atau Petugas yang sederajat.

Subjek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan atau Bangunan. Wajib Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi dan Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan atau Bangunan.

2.2. Tarif Dan Cara Penghitungan Pajak

Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah nilai Perolehan Objek Pajak.

3. Pelaksanaan Pembayaran BPHTB berdasarkan Peraturan Walikota Medan Nomor 24 tahun 2011

Pelaksanaan Pembayaran BPHTB yang terutang wajib di bayar Wajib Pajak atau kuasanya dengan menggunakan Surat Setoran Pajak daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD BPHTB) ke Bank tempat pembayaran yang ditunjuk Walikota.

Kewajiban membayar harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak atas tanah dan/bangunan yaitu:

- a) Jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
- b) Tukar menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
- c) Hibah menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta

d) Waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor Pertanahan.

e) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta

f) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal ditandatanganinya akta

g) Lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang

h) Putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap

i) Hibah wasiat adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan haknya ke kantor Pertanahan

j) Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal ditandatanganinya dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak

k) Pemberian hak baru diluar pelepasan hak adalah sejak tanggal ditandatanganinya dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak

l) Penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta

m) Peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta

n) Hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.

4. Target beserta Realisasi dan Kendala Program PTSL di Kota Medan

1. Tahun 2017

Program PTSL di Kota Medan di mulai pada bulan Juni 2017 yang terdiri dari dua kecamatan yaitu Kecamatan Medan Belawan dan Kecamatan Medan Labuhan. Dari data yang diperoleh pada

Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan pada tahun 2017 target Program PTSL berjumlah 5.000 (lima ribu bidang tanah) dan yang terealisasi berjumlah 4.300 (empat ribu tiga ratus bidang tanah). Untuk lebih lengkapnya bisa dilihat dari tabel dibawah ini.

Tabel I. Rekapitulasi Laporan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Tahun Anggaran 2017 Kantor Pertanahan Kota Medan Target 5.000

No	Kecamatan/Kelurahan	Target	Realisasi
1.	Medan Belawan	3.000	
a	Belawan Sicanang	1.000	1.186
b	Belawan I	500	215
c	Belawan II	500	482
d	Belawan Bahagia	500	491
e	Belawan Bahari	500	544
2	Medan Labuhan	2.000	
a	Tangkahan	1.000	1.331
b	Besar	1.000	51
	Total		4.300

Sumber: Ketua Panitia Ajudikasi Kantor Pertanahan Kota Medan (2019).

2. Tahun 2018

Program PTSL tahun 2018 dimulai pada bulan Januari 2018 dan pada bulan Juni 2018 semua sertifikat untuk Program PTSL sudah terbit dan ditandatangani oleh Panitia Program PTSL.

Untuk Tahun 2018 Program PTSL di Kota Medan mencakup tiga kecamatan yaitu Kecamatan Medan Tuntungan, Kecamatan Medan Labuhan dan Kecamatan Medan Merelan. Kecamatan Medan Tuntungan terdiri dari 9 Kelurahan yaitu: Kelurahan Laucih, Kelurahan Nomo Gajah, Kelurahan Simalingkar B, Kelurahan Mangga, Kelurahan Kemenangan Tani, Kelurahan Simpang Selayang, Kelurahan Tanjung Selamat, Kelurahan Sidomulyo dan Kelurahan Baru Lading Bambu.

Kecamatan Medan Labuhan terdiri dari 3 kelurahan yaitu Kelurahan Tangkahan, Kelurahan Besar dan Kelurahan Marubung. Untuk Kecamatan

Medan Marelان terdiri dari 4 Kelurahan yaitu Kelurahan Rengas Pulau, Kelurahan Raya Pasir dan Kelurahan Tanah Enam Ratus.

Dari data yang diperoleh pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan pada tahun 2018, target Program PTSL berjumlah 9.300 (Sembilan ribu tiga ratus) bidang tanah dan terealisasi 100 % atau 9.300 (Sembilan ribu tiga ratus) bidang tanah. Tabel Target dan Realisasi Program PTSL Tahun 2018 dapat dilihat dari tabel II dibawah ini.

Tabel II. Rekapitulasi Laporan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Pstl) Tahun Anggaran 2018 Kantor Pertanahan Kota Medan Target 9.300

No	Kecamatan / Kelurahan	Target	Realisasi
1	Medan Tuntungan	3.800	
a	Laucih	328	328
b	Namo Gajah	349	349
c	Simalingkar B	653	653
d	Mangga	359	359
e	Kemenangan Tani	298	298
f	Simpang Selayang	560	560
g	Tanjung Selamat	535	525
h	Sidomulyo	434	434
i	Baru Ladang Bambu	284	284
2	Medan Labuhan	1.846	
a	Tangkahan	762	762
b	Besar	497	497
c	Martubung	587	587
3	Medan Marelان	3.654	
a	Rengas Pulau	1.076	1.076
b	Paya Pasir	707	707
c	Terjun	1.713	1.713
d	Tanah Enam Ratus	658	658
	Total	9.300	

Sumber: Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Medan (2018)

Masyarakat yang ikut program PTSL tidak dikenai Pajak PPh (Pajak Penghasilan), Dari hasil wawancara penulis dengan Ibu Masniari Situmorang, SH, MKn, Ketua Panitia Ajudikasi PTSL Kantor Pertanahan Kota Medan, menjelaskan bahwa seluruh masyarakat Kota Medan yang ikut

program PTSL tidak dibebankan Pajak PPh (Pajak Penghasilan) karena pada saat Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap memang tidak ada terjadi transaksi, yang ada cuma mendaftarkan tanah masyarakat.

Dari hasil wawancara penulis dengan Ibu Masniari Situmorang, SH, MKn, Ketua Panitia Ajudikasi PTSL Kantor Pertanahan Kota Medan juga diperoleh informasi bahwa besarnya pajak BPHTB yang ditanggung oleh masyarakat yang ikut program PTSL di kota Medan adalah sebesar 25 % dari jumlah biaya pajak BPHTB, yang mengacu kepada Surat Keputusan Bersama (SKB) 3 Menteri dengan mengikutsertakan Kementerian Keuangan.

Pajak BPHTB sebesar 75% tidak ditagihkan lagi kepada masyarakat yang ikut dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, sehingga pengaruhnya penerimaan Pajak Kota Medan menjadi berkurang.

Dalam pelaksanaan program PTSL di kota Medan selama ini terdapat beberapa kendala yang dihadapi, dari hasil wawancara penulis dengan Ibu Masniari Situmorang, SH, Mkn, Ketua Ajudikasi PTSL Kantor Pertanahan Kota Medan beberapa kendala yang dihadapi di lapangan diantaranya;

- Ada masyarakat yang tidak mau dan tidak sanggup ikut Program PTSL.
- Ada masyarakat yang tanahnya masih dalam kondisi surat wasiat.
- Ada masyarakat yang belum punya surat sama sekali seperti Surat Keterangan Tanah dan Kelurahan.
- Ada masyarakat yang susah dijumpai atau tidak ada di tempat pada saat didatangi petugas lapangan.

5. Target Dan Realisasi BPHTB dan PBB di Kota Medan

Dari wawancara penulis dengan Bapak Muhammad Akhyar Hasibuan S.sos, MSP, Jabatan Pengelola Berkas Keberatan Dan Sengketa Bidang BPHTB dan PBB BPPRD Kota Medan, penulis mengambil data target dan realisasi BPHTB mulai dari tahun 2015 sampai dengan tahun 2018, agar dapat dibandingkan target dan realisasi dua tahun sebelum dilaksanakannya program PTSL.

Tabel III. Target dan Realisasi BPHTB Kota Medan Tahun 2015 s/d 2018

Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	%	SSPD
2015	335.974.000.000	201.806.504.023	60,07	
2016	336.974.000.000	265.691.151.674	78,85	13.462
2017	336.974.000.000	402.547.433.426	119,5	13.880
2018	339.974.000.000	275.741.255.103	81,11	14.846

Sumber: Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan.

Tabel IV. Target dan Realisasi PBB Kota Medan Tahun 2015 s/d 2018

Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	%	STTS
2015	376.000.000.000	302.176.917.525	80,37	322.781
2016	386.540.861.523	334.613.267.325	86,57	346.769
2017	419.040.861.523	367.834.109.579	87,78	350.817
2018	454.040.861.523	382.408.222.844	84,22	329.650

Sumber: Kantor Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan Tahun 2015 s/d Tahun 2018

Dari data di atas, jika dihubungkan dengan Program PTSL yang mulai dilaksanakan di Kota Medan pada tahun 2017 dan 2018 terlihat peningkatan penerimaan PBB pada tahun 2017 sebesar Rp 367.834.109.579 (tiga ratus enam puluh tujuh milyar delapan ratus tiga puluh empat juta seratus sembilan ribu lima ratus tujuh puluh sembilan rupiah) dan tahun 2018 sebesar Rp 382.408.222.844 (tiga ratus delapan puluh dua milyar empat ratus delapan juta dua ratus dua puluh dua ribu delapan ratus empat puluh empat rupiah) dibanding jumlah penerimaan PBB tahun 2016

jumlah Rp 334.613.267.325 (tiga ratus tiga puluh empat milyar enam ratus tiga belas juta dua ratus enam puluh tujuh ribu tiga ratus dua puluh lima rupiah) dan tahun 2015 sejumlah Rp 302.176.917.525 (tiga ratus dua milyar seratus tujuh puluh enam juta sembilan ratus tujuh belas ribu lima ratus dua puluh lima rupiah) berdasarkan data realisasi penerimaan PBB

Penerimaan PBB pada tahun 2015 dan tahun 2016 adalah penerimaan PBB sebelum adanya program PTSL di Kota Medan. Untuk PBB tahun 2017 dan 2018 di Kota Medan sudah dilaksanakan program PTSL, sehingga pada tahun tersebut masyarakat kota Medan yang ikut program PTSL harus melakukan verifikasi PBB di Kantor Dinas Pendapatan Kota Medan.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, maka diperoleh kesimpulan :

1. Pengaturan Hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menurut Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 2018, gunanya untuk mempercepat proses dalam pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak di desa-desa dan kelurahan-kelurahan, memberikan kesempatan dan keringanan biaya pengurusan sertifikat bagi masyarakat menengah ke bawah agar terlaksananya reforma agraria yang memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum atas tanah milik masyarakat.
2. Akibat Hukum Atas Peyimpangan Hukum dan prosedur atas sertifikat yang diterbitkan dari program PTSL menimbulkan potensi permasalahan pelaksanaan PTSL dari segi

sumber daya manusia masih belum terpenuhi sehingga target pengukuran dan pemetaan bidang tanah untuk pendaftaran tanah belum mencapai 80% dari yang dicanangkan, keterbatasan sarana dan prasarana yang dimiliki kantor pertanahan beragam terkait dengan ukur berteknologi, jaringan internet, computer, printer serta kapasitas ruangan kantor untuk bekerja, pengumuman datas fisik yuridis dan pembuktian hak terdapat perbedaan jangka waktu pengumumannya antara Peraturan Pemerintah Nomo 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 2018.

3. Pengaruh program PTSL terhadap penerimaan pajak daerah Kota Medan memberi dampak positif atas penerimaan pajak daerah kota Medan, dimana masyarakat yang mengikuti PTSL harus melakukan verifikasi di Kantor Dinas Pendapatan Kota Medan, dengan adanya verifikasi dapat menjangking penerimaan pajak terutama Pajak Bumi dan Bangunan untuk beberapa tahun terakhir yang belum diputihkan ditambah lagi dari Pajak BPHTB yang harus dibayar oleh masyarakat untuk syarat pengurusan sertifikat tanahnya.

Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan kesimpulan tersebut, maka penulis memberikan saran sebagai berikut :

1. Sosialisasi dan publikasi Program PTSL terikat dengan waktu yang sangat singkat sehingga masih ada masyarakat yang tidak tahu, diharapkan Pemerintah sebaiknya lebih gencar lagi dalam mensosialisasikan program PTSL tersebut, terlebih lagi kepada masyarakat di

daerah terpencil dan masyarakat ekonomi bawah agar mereka memahami secara jelas program PTSL tersebut dan prosedur pelaksanaan PTSL ditahun-tahun berikutnya diharapkan agar lebih mudah dan diharapkan masyarakat supaya tidak enggan dalam mengikuti program pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh Pemerintah agar dapat terwujud jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum di bidang pertanahan.

2. Pelaksanaan Program PTSL dilakukan pada hari kerja, sedangkan sebagian masyarakat sibuk kerja, juga ada masyarakat yang tidak sedang berada di tempat atau kediamannya, diharapkan sebelum Penetapan lokasi PTSL di setiap Kelurahan, bisa diberikan informasi secara menyeluruh terhadap daerah yang menerima Program PTSL agar dapat diketahui oleh seluruh masyarakat di daerah tersebut.
3. Berbagai regulasi dibuat dan disempurnakan dalam pelaksanaan PTSL, namun dalam tataran implementasi masih terdapat hambatan yang berpotensi menjadi masalah di kemudian hari diantaranya mengenai Pajak PPh dan BPHTB terhutang. Permasalahan ini berpotensi menjadi sengketa, salah satu penyebabnya adalah kedudukan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 dan terdapat pertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi dalam Undang Undang Nomor 29 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Perjanjian Jual Beli atas

Tanah dan Bangunan.

DAFTAR PUSTAKA

- Mudjiono. (1992). Hukum Agraria. Yogyakarta: Liberty Yogyakarta
- Hambali Thalib. (2015). Sanksi Pemidanaan Dalam Konflik Pertanahan. Jakarta: Kencana
- H.M Arba, (2015). Hukum Agraria Indonesia. Jakarta: Sinar Grafika
- Urip Santoso. (2010). Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah Cet IV, Prenada. Jakarta: Media Group
- _____. (2012). Hukum Agraria Kajian Komprehensif. Jakarta: Kencana Pranamedia Group
- Budi Harsono. (1999). Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya. Jakarta: Djambatan
- Dyara Radhite Oryza Fea. (2016). Buku Pintar Mengurus sertifikat Tanah Rumah dan Perizinan. Jakarta
- W.J.S. Poerwadarminta. (2006). Kamus Umum Bahasa Indonesia Edisi Ketiga. Jakarta: Balai Pustaka
- Soehino. (1998). Ilmu Negara. Yogyakarta: Liberty
- Philipus M. Hadjon. (1987). Perlindungan Hukum bagi Masyarakat Indonesia. Surabaya: Bina Ilmu
- Philipus M. Hadjon. (2000). Ilmu Hukum. Bandung: Citra Aditya Bakti
- Hans Kelsen, (2006). Teori Umum Tentang Hukum dan Negara, Cetakan ke-1. Bandung: Nusa dan Nuansa

- Budiono, Herlien, (2011). *Ajaran Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti
- Zainudi Ali. (2009). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika
- K. Wanjik. (1982). *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia
- Adrian Suteji. (2013). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaran*. Jakarta: Sinar Grafika
- Wahyono. (2017). *Pemikiran Pengembangan SKKNI-IG untuk Surveyor Kadastral*. Yogyakarta: STPN
- Ratmono. (2007). *Perlibatan masyarakat dan stakeholder terkait dalam percepatan pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)*. Yogyakarta: STPN
- Darmawan. (2017). *Identifikasi masalah dan catatan kritis: Pengalaman Pelaksanaan pendaftaran tanah sistimatis lengkap (PTSL) di Kabupaten Sidoarjo*. Yogyakarta: STPN
- Soerapto. (2010). *Ilmu Perundang-Undangan: Jenis, Fungsi Dan Materi Mutan*. Yogyakarta: Kanisius
- Ismail. (2012). *Arah politik hukum pertanahan dan perlindungan kepemilikan tanah masyarakat (Political direction of land protection of people's land ownership)*. *Jurnal Techts Vindng*, 1(1)
- Mujiburohman. (2015). *Potensi Dan Permasalahan Pulau Sangian Sebagai Objek Tanah Terlantar*. *Bhumi*, 1(2)
- Prakoso Djoko dan Adi Purwanto Budiman. (1985). *Eksistensi PRONA sebagai pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*. Jakarta: Ghalia Indonesia
- Widyawati. (2010). *PPH Dan BPHTB Terhutang Atas Tanah Dan Atau Bangunan*. Universitas Airlangga
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 05 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria
- Peraturan pemerintah (PP) Nomor 24 tahun 1997
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 35 Tahun 2016
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 12 Tahun 2017
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 Tahun 2018
- Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan
- Peraturan Walikota Medan Nomor 24 Tahun 2011