

# ANALISIS HUKUM PENETAPAN TARIF PNBP PADA PIHAK TERTENTU DALAM PERCEPATAN SERTIFIKASI TANAH

**Safrin Salam**

Dosen Universitas Muhammadiyah Buton

---

## **Abstract**

*Land is a place for human life and in the present context has become a primary need for the Indonesian people. The presence of Land Registry and its cheap and affordable principles contained therein is one model of land reform, implemented by the government. This study aimed to analyze the procedure of granting tariff reception State Tax On Certain Parties in speeding up the certificate of ownership of land and analyze ideally decide granting tariff setting state revenue tax on certain parties to be implemented according to the principles of land registration. This study uses normative legal research using secondary data in the form of primary legal materials and secondary materials. The results showed that the procedure of tariff setting state revenue Taxes On Certain Parties in speeding up the certificate of land ownership can be reached by Perma ATR / BPN No. 25 2015 effectively and efficiently that the applicant apply for tariff setting state revenue instead of taxes and then meet the requirements specified Perma ATR / BPN No. 25 Years 2015. sedangkan decide granting tariff setting state revenue tax on certain parties to be implemented according to the principles of land registration is with the issuance of a decree regulating the finance minister of land registration fee for a particular party are the responsibility of the State or are exempt from levy fees by the State , Suggestions from this study is the Ministry of Finance should immediately issue the finance minister about the costs that regulated Perma ATR / BPN No. 25, 2015 has been charged by the State then other ministries need to commit firmly on running a land reform program that has been mandated by Law No. 5 of 1960 on the Basic Regulation of Agrarian as a way to equalize land ownership in Indonesia by the whole society.*

**Keywords:** PNBP, Specific Parties, Certified Land

---

## **A. Pendahuluan**

Negara Indonesia adalah Negara yang sebagian besar kehidupan rakyatnya masih bercorak agraris karena sesuai dengan iklim yang bercorak tropis, seiring dengan proses pembangunan yang semakin pesat dewasa ini, tanah mempunyai arti penting bagi kehidupan bangsa Indonesia.

Arti penting ini menunjukkan adanya pertalian yang sangat erat antara hubungan manusia dengan tanah yaitu sebagai tempat tinggal dan sebagai sumber kelangsungan hidupnya. namun dalam hubungan tersebut kerap kali juga menimbulkan masalah yaitu gesekan gesekan kepentingan antara perorangan ataupun antar kelompok masyarakat.

Permasalahan ini tidak terlepas dari jumlah penduduk yang memerlukan tanah untuk memenuhi kebutuhan yang begitu pesatnya di Indonesia, sedangkan luas tanah tidak berubah (tetap). Oleh karena itu diperlukan suatu langkah-langkah penyelesaian yang konkrit untuk mencegah semakin berkembangnya konflik maupun sengketa tanah yang timbul di tengah-tengah masyarakat, dengan cara memberikan jaminan dan kepastian hukum bagi hak-hak atas tanah, terutama hak milik atas tanah yang banyak dimiliki oleh masyarakat dan biasanya dipergunakan sebagai tempat tinggal maupun untuk dimanfaatkan guna memenuhi kebutuhan sehari-hari atau sumber mata pencaharian.

Tanah dengan dimensi yang unik kerap melahirkan permasalahan yang tidak sederhana, baik permasalahan yang timbul dalam bidang-bidang sosial, ekonomi, politik, hukum, atau bidang-bidang lebih luas dan kompleks meliputi berbagai kehidupan manusia.<sup>1</sup>

Pada dasarnya masalah tanah adalah sangat aktual bagi manusia dimana saja, terutama dalam masa pembangunan. Berdasarkan pengamatan atas pelaksanaan tugas-tugas pengawasan, memberikan

---

<sup>1</sup> Hasan Basri Nata Menggala Dan Sagita 2005, *Pembatalan hak dan kebatalan hak atas Tanah*, Tugu Jogja Pustaka, Yogyakarta. Hlm.5

gambaran kepada kami bahwa masalah tanah adalah faktor penting yang berpengaruh pada jalannya pembangunan.<sup>2</sup> Langkah konkrit pun telah di upayakan pemerintah untuk menjawab permasalahan yang berdimensi kompleks tersebut dengan mengeluarkan peraturan Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar pokok-pokok Agraria (UUPA) terutama dalam pasal 19 ayat (1) UUPA telah di tagaskan bahwa”untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftarann tanah di seluruh wilayah republik Indonesia menurut ketentuan- ketentuan yang di atur dengan peraturan pemerintah”. Kemudian mengenai pendaftaran tanah tersebut telah di atur juga melalui Peraturan Pemerintah (PP) No.10 Tahun 1961 yang kemudian di sempurnakan dengan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang selanjutnya disebut PP No. 24 tahun 1997.<sup>3</sup>

Sertifikat hak atas tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran tanah berisi data fisik yaitu keterangan tentang letak, batas, luas bidang tanah, serta bagian bangunan atau bangunan yang ada di

---

<sup>2</sup> John Salindeho, 1998, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta. Hlm.5

<sup>3</sup> Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (LNRI Tahun 1997 Nomor 59)

atasnya bila dianggap perlu dan data yuridis yaitu keterangan tentang status hak atas tanah dan hak penuh karena lain yang berada di atasnya.<sup>4</sup> Pengertian sertifikat tersebut telah ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 Pasal 32 ayat (1) tentang Pendaftaran Tanah Bagi pemegang hak atas tanah, memiliki sertifikat tanah mempunyai nilai lebih, sebab dibandingkan dengan alat bukti tertulis lain.

Sertifikat merupakan tanda bukti alat yang kuat dan diakui secara hukum. Apalagi menurut pasal 31 ayat (3) dalam PP No 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah telah dengan tegas dinyatakan bahwa “Sertifikat hanya boleh di serahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau pihak lain yang di kuasakan olehnya”. Sehingga dapat dikatakan bahwa pemilik sertifikat hak atas tanah adalah merupakan pemilik yang sah atas obyek tanah sebagaimana di sebutkan dalam sertifikat hak atas tanah tersebut dan harus dianggap benar sampai dibuktikan sebaliknya dari pengadilan dengan alat bukti yang lain. Berdasarkan

pengaturan PP No.24 Tahun 1997 dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa untuk meminimalisir terjadinya persoalan atas tanah-tanah yang dimiliki oleh masyarakat, perlu diadakan pendaftaran hak atas tanah hal ini sebagaimana telah diatur dalam pasal 3 PP No.24 tahun 1997.

Meningkatnya kebutuhan akan tanah serta pengetahuan masyarakat yang semakin luas, maka di tuntut kesadaran yang lebih tinggi (dengan inisiatif diri sendiri warga masyarakat) untuk melaksanakan atau melakukan pendaftaran hak atas tanah dengan tujuan untuk menghindari adanya sengketa tanah yang disebabkan tidak adanya bukti kepemilikan hak atas tanah yang sering disebut dengan sertifikat.

Mengingat arti penting dari suatu sertifikat hak atas tanah, penting sekali untuk selalu merawat dan menjaga keberadaannya dari tempat yang aman agar jangan sampai hilang.<sup>5</sup> Namun pada kenyataannya masih saja terjadi ditemui konflik kepemilikan hak atas tanah, tanah-tanah tersebut dijumpai masih belum memiliki sertifikat akibatnya permasalahan tanah semakin hari semakin banyak

---

<sup>4</sup>Maria S.W. Sumardjono, 2005, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta. Hlm.20.

---

<sup>5</sup>Herman Hermit, 2004, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah hak Milik, Tanah Negara Dan Tanah Pemda*, Mandar Maju, Bandung. Hlm.17.

khususnya pada klaim pemilik sah atas tanah.

Minimnya pengetahuan hukum masyarakat atas tata cara penerbitan sertifikat menambah daftar panjang permasalahan tanah tersebut, selain itu permasalahan juga muncul pada masyarakat bahwa pengurusan sertifikat membutuhkan biaya mahal (*expensive coast*) khususnya penerbitan sertifikat melalui jalur pendaftaran tanah secara sistematis (perorangan) membuat tingkat kesadaran hukum masyarakat untuk memiliki sertifikat menjadi berkurang akibatnya banyak dijumpai di masyarakat, tanah-tanah yang telah mereka kuasai secara turun temurun belum memiliki sertifikat tanah.

Data yang diungkap oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang nasional republik indonesia bahwa pada rentang tahun 2015 dan 2016 , target kepemilikan sertifikat tanah itu adalah 40%, namun faktanya berdasarkan data tersebut itu pula capaian target kepemilikan sertifikat oleh masyarakat itu hanya mencapai 10% pada tahun 2015 dan 2016.<sup>6</sup> Hal ini menunjukkan kesadaran

hukum masyarakat indonesia atas kepemilikan sertifikat tanah masih sangat rendah khususnya pada golongan masyarakat ekonomi rendah. Berdasarkan data itu kemudian kementerian agraria menerbitkan beberapa peraturan agraria untuk mempercepat proses sertifikat tanah dengan menekan biaya PNBPN (Penetapan Tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak) pada pihak tertentu dengan pengenaan tarif 0 rupiah dengan syarat-syarat yang telah ditentukan oleh peraturan tersebut. Beberapa aturan tersebut adalah Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 tahun 2010 Tentang Jenis dan tarif atas jenis penerimaan negara bukan Pajak yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional, pada ketentuan ini ditetapkan jenis penerimaan Negara bukan pajak yang berlaku di Badan Pertanahan Nasional, jenis PNBPN tersebut dibagi kedalam 9 (Sembilan) jenis yaitu a. Pelayanan Survei, Pengukuran, dan Pemetaan, b. Pelayanan Pemeriksaan Tanah, c. Pelayanan Konsolidasi Tanah Secara Swadaya, d. Pelayanan Pertimbangan Teknis Pertanahan, e. Pelayanan Pendaftaran Tanah, f. Pelayanan Informasi Pertanahan, g. Pelayanan Lisensi, h. Pelayanan Pendidikan, i. Pelayanan Penetapan Tanah Objek Penguasaan Benda-benda Tetap Milik Perseorangan

---

<sup>6</sup> Lampiran II Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 25 Tahun 2015 Tentang Rencana Strategis Kementerian Agraria dan Tata Ruang/badan Pertanahan Nasional Tahun 2015-2019

Warga Negara Belanda (P3MB)/ Peraturan Presidium Kabinet Dwikora Nomor 5/Prk/1965 dan j. Pelayanan di Bidang Pertanahan yang Berasal dari Kerja Sama dengan Pihak Lain.

Kesembilan item tersebut kemudian ditetapkan beberapa poin untuk dikenakan tarif 0 rupiah pada pihak tertentu, dalam peraturan pelaksana selanjutnya (Pasal 21 ayat 3 PP No. 13 Tahun 2010). Peraturan yang dimaksud adalah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2016 Tentang Persyaratan dan Tata Cara Pengenaan Tarif PNPB Terhadap Pihak Tertentu dan selanjutnya disebut Permen ATR No. 25 Tahun 2016. Terbitnya Permen ATR No. 25 Tahun 2016 merupakan tindak lanjut dari PP No. 13 Tahun 2010 yang merespon renstra ATR 2015 tentang percepatan kepemilikan tanah di masyarakat. Namun faktanya keberadaan permen ini dari sisi penerapan hukum belum jelas pelaksanaannya bahkan dari sisi substansi hukum terjadi antinomi norma dimana, dimana pada PP No. 13 Tahun 2010, mengatur biaya 0 rupiah pada pihak tertentu namun pada pasal yang lain diatur bahwa pemohon dibebankan biaya akomodasi dan konsumsi untuk dilakukan pemeriksaan tanah oleh panitia

ajudikasi, olehnya itu dari sisi substansi hukum keberadaan Permen ATR No. 25 Tahun 2016 masih menemui permasalahan hukum dalam sisi pengaturannya oleh aturan tersebut.

## B. Rumusan Masalah

Berdasarkan permasalahan tersebut maka yang menjadi fokus permasalahan dalam penelitian ini adalah

- a. Bagaimana prosedur pemberian penetapan tarif penerimaan Negara Pajak Pada Pihak Tertentu dalam mempercepat kepemilikan sertifikat tanah ?
- b. Bagaimana idealnya pengaturan penetapan pemberian penetapan tarif penerimaan Negara Pajak pada pihak tertentu dapat terlaksana sesuai prinsip-prinsip pendaftaran tanah ?

## C. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan penelitian yuridis normatif, dengan mengutamakan bahan sekunder berupa bahan hukum primer yang bersumber dari peraturan perundang-undangan berkaitan dengan kajian yang dibahas, serta menggunakan bahan kepustakaan yang

relevan dengan kajian ini.<sup>7</sup> Adapun pendekatan yang digunakan perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Tujuan dari penelitian ini untuk menganalisis penerapan hukum pemberian Penetapan Tarif Penerimaan Negara Pajak Pada Pihak Tertentu dalam mempercepat kepemilikan sertifikat tanah.

#### D. Pembahasan

##### 1. Prosedur Pemberian Penetapan Tarif Penerimaan Negara Pajak Pada Pihak Tertentu Dalam Mempercepat Kepemilikan Sertifikat Tanah.

Pengaturan mengenai pendaftaran tanah diatur pada Pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok agraria atau selanjutnya disebut dengan UUPA. Dalam konsepsi Pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tujuan dari pendaftaran tanah adalah kepastian hukum. Pada konsepsi Pasal 19 UUPA kemudian diatur lebih lanjut dalam pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tujuan Pendaftaran Tanah juga ditentukan lebih lanjut dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu :

- a) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan
- b) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar, dan
- c) Untuk terselenggaranya Tertib Administrasi Pertanahan.

Salah satu tujuan Pendaftaran Tanah yang ditentukan dalam Pasal 3 huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah terselenggaranya Tertib Administrasi Pertanahan. Tertib Administrasi Pertanahan dimaksudkan agar seluruh berkas-berkas tentang data fisik dan data yuridis lengkap, rapi, baik, dan teratur di Kantor Pertanahan sehingga memudahkan setiap urusan yang menyangkut tanah guna menunjang lancarnya pembangunan.<sup>8</sup> Adanya

<sup>7</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2013, *Metode Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta. Hlm. 96-101

<sup>8</sup> Melita Ma'dika Ambarura, 2015, *Pelaksanaan Peralihan dan Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas Tanah (Jual Beli) dalam*

pendaftaran tanah ini merupakan jaminan kepastian hukum pemegang hak atas tanah di Indonesia.

Redistribusi tanah yang digalakkan pemerintah telah dijadikan sebagai prioritas dimana pengaturan pertanahan dimasukkan dalam penerimaan Negara bukan pajak. Penerimaan Negara bukan pajak merupakan Penerimaan Negara Bukan Pajak adalah seluruh penerimaan Pemerintah pusat yang tidak berasal dari penerimaan perpajakan.<sup>9</sup>

Jenis Penerimaan perpajakan meliputi penerimaan yang berasal dari Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah, Bea Masuk, Cukai Pajak Bumi dan Bangunan, Bea Meterai, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dan penerimaan lainnya yang diatur dengan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan.

Selain itu, penerimaan Negara yang berasal dari minyak dan gas bumi, yang di dalamnya terkandung unsur pajak dan royalti, diperlakukan sebagai penerimaan perpajakan, mengingat unsur pajak lebih dominan. Dengan demikian pengertian Penerimaan Negara Bukan Pajak yang

dirumuskan dalam Undang-undang ini mencakup segala penerimaan Pemerintah pusat di luar penerimaan perpajakan tersebut. Ketentuan perundang-undangan sebagai landasan penyelenggaraan dan pengelolaan Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku selama ini meliputi berbagai ragam dan tingkatan peraturan sehingga belum sepenuhnya mencerminkan kepastian hukum. Banyak dan beragamnya bentuk pengaturan juga mengakibatkan kekurangtertiban dan kerumitan dalam pengelolaan Penerimaan Negara Bukan Pajak.

Dalam konteks pendaftaran tanah oleh kementerian agraria dan tata ruang dalam mempercepat kepemilikan sertifikat tanah khusus untuk golongan masyarakat ekonomi bahwa kementerian agrarian telah menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2016 Tentang Persyaratan dan Tata Cara Pengenaan Tarif PNBPN Terhadap Pihak Tertentu, pihak tertentu yang dimaksud dalam Permen ATR/BPN ini diatur dalam Pasal 3 ayat (1) yaitu

- a) Masyarakat tidak mampu;
- b) Masyarakat yang termasuk dalam Program Pemerintah Bidang Perumahan Sederhana;

---

*Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan di Kabupaten Toraja Utara*, Jurnal Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya, Yogyakarta. Hlm. 6.

<sup>9</sup> Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No. 20 Tahun 1997 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (LNRI Tahun 1997 Nomor 43)

- c) Badan hukum yang bergerak di bidang keagamaan dan sosial yang penggunaan tanahnya untuk *peribadatan*, pesantren, panti asuhan, panti jompo, cagar budaya, situs/tempat ziarah;
- d) Veteran, Pensiunan PNS, Purnawirawan TNI, Purnawirawan POLRI dan Suami/Istri/Janda/Duda Veteran/Pensiunan PNS/Purnawirawan TNI/ Purnawirawan POLRI;
- e) Instansi Pemerintah dan Pemerintah Daerah, untuk melaksanakan tugas dan fungsinya dan tidak bersifat profit;
- f) Wakif; atau
- g) Masyarakat Hukum Adat.

Subjek penetapan PNBPN sebagaimana yang diatur dalam pasal 3 ayat (1) Perma ATR/BPN No. 25 Tahun 2016 ditetapkan berdasarkan redistribusi tanah yang selama ini sebagian besar pemilik lahan adalah para pengusaha, namun setelah berlakunya aturan ini maka kepemilikan sertifikat diperuntukan secara besar-besaran sebagaimana yang diatur dalam Pasal 3 ayat (1) Perma ATR/BPN No. 25 Tahun 2016. Hal ini merupakan bagian dari *Land reform*. *Land reform* meliputi perombakan mengenai pemilikan dan penguasaan tanah serta hubungan-hubungan hukum yang bersangkutan dengan pengusaha tanah. Perombakan

kepemilikan lahan dan penguasaan tanah (*Landreform*) ini berujuan untuk<sup>10</sup>

- a) Untuk mengadakan pembagian yang adil atas sumber penghidupan rakyat tani yang berupa tanah, dengan maksud agar ada pembagian hasil yang adil pula, dengan merombak struktur pertanahan sama sekali secara revolusioner, guna merealisasikan keadilan sosial.
- b) Untuk melaksanakan prinsip : tanah untuk tanahi, agar tidak terjadi lagi tanah sebagai obyek spekulasi dan obyek (maksudnya : alat pemerasan)
- c) Untuk memperkuat dan memperluas hak milik atas tanah bagi setiap warga Negara Indonesia, baik lagi-lagi maupun, yang berfungsi sosial. suatu pengakuan dan perlindungan terhadap *privaat bezit*, yaitu hak milik sebagai hak yang terkuat, bersifat perseorangan dan turun temurun, tetapi berfungsi sosial.
- d) Untuk mengakhiri sistem tuan-tanah dan menghapuskan kepemilikan dan penguasaan tanah secara besar-besaran dengan hak terbatas, dengan menyelenggarakan batas maksimum dan batas minimum untuk tiap keluarga.

<sup>10</sup> Boedi Harsono, 2015, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan, Jakarta. Hlm. 365.



Sebagai kepala keluarga dapat seorang laki-laki ataupun wanita. Dengan demikian mengikis pula sistem liberalism dan kapitalisme atas tanah dan memberikan perlindungan terhadap golongan yang ekonomis lemah

e) Untuk mempertinggi produksi nasional dan mendorong terselenggaranya pertanian yang intensif secara gotong royong lainnya, untuk mencapai

yang khusus ditujukan kepada golongan ini.

Dari tujuan *land reform* inilah maka subjek PNBPN dalam konteks pendaftaran tanah diperuntukkan sebesar-besarnya bagi mereka yang belum memiliki sertifikat tanah. Asas sederhana dan biaya murah dalam Perma ATR/BPN No. 25 Tahun 2016 sangat jelas diatur dimana diberikan kemudahan bagi

Subjek PNBPN						
Masyarakat tidak mampu	Masyarakat yang termasuk dalam program pemerintah bidang perumahan sederhana	Badan hukum yang bergerak di bidang keagamaan dan sosial	Veteran, pensiunan pns, purnawirawan TNI, dll	Instansi pemerintah dan pemerintah daerah	Wakif	Masyarakat hukum adat
Syarat Dokumen Yang Harus Dipenuhi						
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Perorangan yang besar penghasilannya per bulan dibawah Upah Minimum</li> <li>➤ Surat keterangan dari RT/RW diketahui Lurah/ Kepala Desa</li> </ul>	Keterangan/keputusan mengenai kepesertaan yang bersangkutan dalam Program Pemerintah Bidang Perumahan Sederhana dari Kementerian yang membidangi Perumahan	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Fotokopi Anggaran Dasar dengan menunjukkan aslinya; dan</li> <li>➤ Surat keterangan dari instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keagamaan dan sosial</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Fotokopi keputusan penetapan/pengangkatan dengan menunjukkan aslinya; dan/atau</li> <li>➤ Fotokopi akta perkawinan atau surat nikah bagi Suami/Istri/Janda/Duda</li> </ul>	Surat keterangan dari pimpinan	Fotokopi Akta Ikrar Wakaf	Penetapan keberadaannya dari Pemerintah Daerah

kesejahteraan yang merata dan adil, dibarengi dengan sistem perkreditan

masyarakat tidak mampu untuk memperoleh sertifikat tanah. Sebagaimana tujuan dari *Landreform* adalah diatas maka

tepatlah kiranya Perma ATR/BPN No. 25 Tahun 2016 merupakan bagian dari *Landreform* yang saat ini sementara dilaksanakan oleh pemerintah.

Dalam konteks pemberian PNBPN pada masyarakat syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah sebagai berikut

- a) Pemohon (Perorangan dan/atau Badan Hukum) mengisi form Permohonan PNBPN pada pihak tertentu
- b) Salinan akta pendirian badan hukum yang dilegalisir khusus untuk Badan Hukum.
- c) Dokumen persyaratan lainnya (sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai persyaratan dan tata cara pengenaan tarif PNBPN terhadap pihak tertentu serta peraturan perundang-undangan mengenai standar pelayanan dan pengaturan pertanahan).

Syarat-syarat diatas harus dipenuhi oleh Pemohon yang kemudian setelah dipenuhi kemudian mengajukan permohonan PNBPN kepada Badan Pertanahan Nasional setempat. Dari syarat pada poin (c) diatas persyaratan lainnya yang dimaksud adalah syarat subjek PNBPN yang diatur dalam Perma ATR/BPN No.25 Tahun 2016. Berikut syarat-syarat yang dimaksud menurut aturan tersebut yaitu

Sumber : Data diolah oleh Peneliti

Tabel diatas menunjukkan bahwa subjek PNBPN dikhususkan untuk pihak-pihak tertentu yang menjadi subjek redistribusi tanah yaitu masyarakat kelas bawah dan badan hukum dengan kriteria tertentu pula. Dalam konteks pemanfaatan lahan oleh masyarakat khususnya masyarakat tidak mampu ketentuan yang diberikan oleh Perma ATR/BPN No. 25 Tahun 2015 adalah dengan berdasarkan penghasilan per bulan upah minimum disertai surat keterangan RT/RW yang dalam konteks undang-undang Ketenagakerjaan besaran upah minimum yang ditetapkan oleh perusahaan dan masyarakat tidak mampu dalam konteks ini adalah yang mempunyai pekerjaan dan/atau sebagai pekerja. Secara Undang-Undang No. 13 Tahun 2013 tentang ketenagakerjaan membagi upah menjadi 3 (tiga) komponen:

- a) Upah tanpa tunjangan;
- b) Upah pokok dan tunjangan tetap; atau
- c) Upah pokok, tunjangan tetap, dan tunjangan tidak tetap.

Berdasarkan PP No. 78 tahun 2015 tentang Pengupahan, upah minimum merupakan Upah bulanan terendah yang terdiri atas:

- a) Upah tanpa tunjangan; atau
- b) Upah pokok termasuk tunjangan tetap.

Sedangkan yang dimaksud dengan upah dalam PP No. 78 tahun 2015 tentang Pengupahan adalah hak pekerja/buruh yang diterima dan dinyatakan dalam bentuk uang sebagai imbalan dari pengusaha atau pemberi kerja kepada pekerja/buruh yang ditetapkan dan dibayarkan menurut suatu perjanjian kerja, kesepakatan, atau peraturan perundang-undangan, termasuk tunjangan bagi pekerja/buruh dan keluarganya atas suatu pekerjaan dan/atau jasa yang telah atau akan dilakukan. Ini artinya, komponen UMP bisa hanya berupa upah pokok, tetapi bisa juga upah pokok termasuk tunjangan tetap.

Berdasarkan penjelasan diatas bahwa penentuan upah minimum itu hanya diberikan kepada para pekerja / buruh yang dimana dalam konteks kriteria yang ditetapkan melalui oleh Perma ATR/BPN No. 25 Tahun 2015 seharusnya tidak membatasi status masyarakat tidak mampu berdasarkan status pekerjaan.

Hal ini menjadi suatu permasalahan karena masyarakat tidak mampu dalam kontek empirikalnya adalah orang-orang yang tidak memiliki pekerjaan dan tidak memiliki penghasilan. Persyaratan penentuan masyarakat tidak mampu menurut Perma ATR/BPN No. 25 Tahun 2015 ditentukan melalui besaran upah

minimum dan persoalannya adalah bagaimna jika disuatu daerah belum ditetapkan upah minimum berdasarkan Undang-Undang No. 13 Tahun 2013 tentang ketenagakerjaan, maka jelas penentuan masyarakat tidak mampu itu tidak dapat mendapatkan pengenaan PNPB terhadap pihak tertentu khususnya bagi masyarakat yang tidak berstatus sebagai pekerja/ buruh dalam Konteks UU Ketenagakerjaan.

Pada konteks ini sebenarnya dari Badan Pusat Statistik telah menetapkan beberapa kriteria masyarakat miskin yaitu sebagai berikut Untuk mengukur kemiskinan, Badan Pusat Statistik menggunakan konsep kemampuan memenuhi kebutuhan dasar (*basic needs approach*).

Dengan pendekatan ini, kemiskinan dipandang sebagai ketidakmampuan dari sisi ekonomi untuk memenuhi kebutuhan dasar makanan dan bukan makanan yang diukur dari sisi pengeluaran. Jadi Penduduk Miskin adalah penduduk yang memiliki rata-rata pengeluaran perkapita perbulan dibawah garis kemiskinan. Lebih lanjut Badan Pusat Statis menjabarkan bahwa konsepsi garis kemiskinan adalah sebagai berikut:<sup>11</sup>

<sup>11</sup><https://www.bps.go.id/Subjek/view/id/23> diakses pada tanggal 16 Desember 2016.

a) Garis kemiskinan adalah Garis Kemiskinan (GK) merupakan penjumlahan dari Garis Kemiskinan Makanan (GKM) dan Garis Kemiskinan Non Makanan (GKNM). Penduduk yang memiliki rata-rata pengeluaran perkapita per bulan dibawah Garis Kemiskinan dikategorikan sebagai penduduk miskin.

b) Garis Kemiskinan Makanan (GKM) merupakan nilai pengeluaran kebutuhan minimum makanan yang disetarakan dengan 2100 kilokalori perkapita perhari. Paket komoditi kebutuhan dasar makanan diwakili oleh 52 jenis komoditi (padi-padian, umbi-umbian, ikan, daging, telur dan susu, sayuran, kacang-kacangan, buah-buahan, minyak dan lemak, dll).

c) Garis Kemiskinan Non Makanan (GKNM) adalah kebutuhan minimum untuk perumahan, sandang, pendidikan dan kesehatan. Paket komoditi kebutuhan dasar non makanan diwakili oleh 51 jenis komoditi di perkotaan dan 47 jenis komoditi di pedesaan.

Berdasarkan konsep kemiskinan diatas seharusnya pemerintah tidak serta merta memberikan status masyarakat tidak mampu atau menggunakan istilah tidak mampu dengan standar upah minimum

agar dari sisi penerapan hukumnya, kategori masyarakat tidak mampu yang mendapatkan PNBPN yang 0 Rupiah ini bisa dilaksanakan dengan oleh BPN Prov/Kota/Kabupaten. Adanya pembatasan ini membuat akses masyarakat miskin yang dalam istilah Perma ini lebih tepat digunakan bisa lebih mudah dilaksanakan.

Terlepas dari permasalahan substansi penentuan kriteria prosedur pemberian PNBPN terhadap pihak tertentu dalam proses pengurusan sertifikasi tanah maka prosedur awal yang harus dipenuhi oleh Pemohon adalah

- a) Foto copy kartu identitas
- b) Pemohon mengisi format permohonan pengenaan tarif atas jenis PNBPN terhadap pihak tertentu;
- c) Pemohon melampirkan dokumen sebagaimana yang diatur didalam Perma ATR/BPN No. 25 Tahun 2015;
- d) Pemohon mengajukan permohonan ke BPN setempat (Provinsi/ Kota/ Kabupaten).

Berdasarkan penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa prosedur pemberian PNBPN terhadap pihak tertentu dapat dilaksanakan jika pemohon baik itu Perorangan atau badan hukum telah memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam Perma ATR/BPN No. 25 Tahun 2015.

2. Pengaturan Penetapan Pemberian Penetapan Tarif Penerimaan Negara Pajak Terhadap Pihak Tertentu Agar Memenuhi Prinsip-Prinsip Pendaftaran Tanah.

Asas merupakan fundamen yang mendasar terjadinya sesuatu dan merupakan dasar dari suatu kegiatan, hal ini berlaku pula pada pendaftaran tanah. Oleh karena itu, dalam pendaftaran tanah ini terdapat asas yang harus menjadi patokan dasar dalam melakukan pendaftaran tanah. Dalam Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan tertib. Adapun asas-asas tersebut adalah sebagai berikut<sup>12</sup>

- a) *Security*, bertolak dari kemantapan sistem sehingga seseorang akan merasa aman atas hak tersebut baik karena membeli tanah tersebut ataupun mengikatkan tanah tersebut untuk suatu jaminan atas utang ;
- b) *Simplicity*, sederhana sehingga setiap orang dapat mengerti;
- c) *Accuracy*, bahwa terdapat ketelitian dari sistem pendaftaran secara lebih efektif;
- d) *Expedition*, artinya dapat lancar dan segera sehingga menghindari tidak jelas

yang bisa berakibat berlarut-larut dalam pendaftaran tanah tersebut ;

- e) *Cheapness*, yaitu agar biaya tersebut dapat semurah mungkin;
- f) *Suitability to circumstances*, yaitu akan tetap berharga baik sekarang maupun kelak di kemudian hari pendaftaran tersebut;
- g) *Completeness of the record*, terdiri atas
  - a. Perekaman tersebut harus lengkap lebih-lebih lagi masih ada tanah-tanah yang belum terdaftar;
  - b. Demikian pula pendaftaran dari setiap tanah tertentu dengan berdasarkan keadaan pada waktu didaftarkan.

Menurut Yamin Lubis, asas pendaftaran tanah tersebut adalah sesuatu baru yang dicantumkan secara eksplisit dalam pranata peraturan pendaftaran tanah yang tentunya pencantuman asas disesuaikan dengan tuntutan masyarakat, kondisi pemegang hak atas tanah serta memperhatikan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi yang berfungsi sebagai pedoman kerja bagi setiap aparat pelaksana dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah.

Suatu asas sebagaimana dalam teori hukum adalah sejenis meta kaidah berkenaan dengan kaedah-kaedah perilaku, artinya asas tersebut memberikan arah

---

<sup>12</sup> Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika. Jakarta. Hlm.

pada perilaku yang diinginkan atau berperan sebagai pedoman bagi perbuatan yang dikonkritkan dalam aturan pelaksanaan, dalam hal ini dipertegas dalam pasal-pasal berikutnya dalam Peraturan Pemerintah ini dan juga dikonkritkan dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, sekalipun dalam kenyataannya, perbuatan-perbuatan pelaksanaannya tidak seperti yang diinginkan dalam asas-asas tersebut, atau dapat dikatakan tidak taat asas dalam realitas pelaksanaannya.<sup>13</sup>

Berdasarkan hal tersebut asas sebagai pedoman perilaku masyarakat dalam konteks pendaftaran tanah melalui salah satu asasnya yaitu asas cheapness dan asas terjangkau bagi masyarakat yang memerlukan tanah dan melihat pertimbangan Pasal 61 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 maka dikonkritkanlah asas-asas tersebut dalam sebuah aturan yaitu Perma ATR/BPN No. 25 Tahun 2015 yang membebaskan biaya pengurusan pendaftaran tanah. Adapun jenis PNBPN yang dibebankan 0 Rupiah yaitu:

a) Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan Batas Bidang Tanah;

b) Pelayanan Pemeriksaan Tanah oleh Panitia A, Petugas Konstatasi atau Tim Peneliti Tanah; dan/atau

c) Pelayanan Pendaftaran Tanah berupa Pelayanan Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali.

Jenis PNBPN yang ditetapkan dalam Perma ATR/BPN No. 25 Tahun 2015 telah dibebaskan dari biaya artinya bahwa jenis pelayanan berupa pengukuran dan pemetaan batas bidang tanah, pelayanan pemeriksaan tanah dan pelayanan pendaftaran tanah untuk pertama kali menjadi tanggungan Negara. Olehnya itu keberadaan Perma ATR/BPN No. 25 Tahun 2015 merupakan bentuk konkrit dari asas murah dan asas terjangkau yang diatur dalam pendaftaran tanah.

Idealnya untuk menerapkan Perma ATR/BPN No. 25 Tahun 2015 tersebut di BPN Provinsi/Kabupaten/Kota, terkait dengan anggaran maka sudah seharusnya kementerian keuangan mengakomodasi hal ini melalui keputusan menteri keuangan yang mengatur tentang PNBPN untuk pihak tertentu yang dibebankan kepada APBN. Namun hingga saat ini aturan kementerian keuangan tersebut belum diterbitkan oleh Pemerintah. Sehingga biaya-biaya tersebut meskipun di aturannya sudah diatur bahwa ditetapkan 0 Rupiah namun tetap saja

<sup>13</sup> Yamin Lubis & Rahim Lubis, 2012, *Hukum Pendaftaran Tanah*, CV Mandar Maju, Bandung.

dikenakkan biaya oleh pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota.

Masih tetap diberlakukannya pengenaan biaya tariff normal terhadap jenis PNBP pada pihak tertentu ini disebabkan oleh beberapa hal yan secara substansi hukum mengatur bahwa biaya-biaya diluar pendaftaran tanah seperti biaya akomodasi (transportasi) dan konsumsi aparatur BPN itu ditanggung oleh pemohon (masyarakat), hal ini tentu saja menghambat proses penerapan Perma ATR/BPN No. 25 Tahun 2015 di tingkat BPN Provinsi/Kota/Kabupaten.

Dibutuhkannya Surat Keputusan Menteri Keuangan untuk melaksanakan Perma ATR/BPN No. 25 Tahun 2015 merupakan landasan yuridis pembebasan biaya pendaftaran tanah khususnya aparatur BPN untuk bisa melaksanakan aturan tersebut.

Oleh karena itu, keberadaan Perma ATR/BPN No. 25 Tahun 2015 perlu didukung oleh semua pihak kementerian khususnya kementerian keuangan yang harus mengakomodir jenis PNBP yang dibebankan kepada APBN, sehingga akses masyarakat dan aparatur BPN di tingkat Kota/Kabupaten dapat terlaksana. Jenis PNBP 0 Rupiah yang merupakan hak dari masyarakat merupakan politik agraria

untuk menjalankan *Landreform* sebagaimana tujuan yaitu untuk menyempurnakan adanya pemerataan tanah dan untuk meningkatkan dan memperbaiki daya guna penggunaan tanah. Pemerataan tanah yang digalakkan melalui penetapan tarif 0 rupiah untuk PNBP terhadap pihak tertentu merupakan salah satu solusi terbaik yang harus dijalankan pemerintah pusat dan daerah dan perlu didukung oleh sejumlah kementerian untuk melaksanakan Perma ATR/BPN No. 25 Tahun 2015.

#### **E. Penutup**

Berdasarkan pembahasan diatas maka prosedur pemberian penetapan tarif penerimaan Negara Pajak Pada Pihak Tertentu dalam mempercepat kepemilikan sertifikat tanah dapat ditempuh dengan Perma ATR/BPN No. 25 Tahun 2015 secara efektif dan efisien yaitu pemohon mengajukan permohonan penetapan tarif penerimaan Negara bukan pajak dan kemudian memenuhi syarat-syarat yang ditentukan Perma ATR/BPN No. 25 Tahun 2015. sedangkan pengaturan penetapan pemberian penetapan tarif penerimaan Negara Pajak pada pihak tertentu agar terlaksana sesuai prinsip-prinsip pendaftaran tanah adalah dengan diterbitkannya surat keputusan menteri keuangan yang mengatur biaya

pendaftaran tanah bagi pihak tertentu menjadi tanggung jawab Negara atau dibebaskan dari pungutan biaya oleh Negara. Saran dari penelitian ini adalah Kementerian Keuangan perlu segera menerbitkan surat keputusan menteri keuangan tentang biaya-biaya yang diatur Perma ATR/BPN No. 25 Tahun 2015 telah dibebankan oleh Negara kemudian kementerian lain perlu berkomitmen teguh tentang menjalankan program *Landreform* yang telah diamanatkan oleh Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sebagai jalan untuk pemerataan penguasaan tanah di Indonesia oleh seluruh lapisan masyarakat.

### Daftar Pustaka

#### Literatur

Boedi Harsono, 2015, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan, Jakarta.

Hasan Basri Nata Menggala Dan Sagita, 2005, *Pembatalan Hak dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, Tugu Jogja Pustaka, Yogyakarta.

Herman Hermit, 2004, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah hak Milik Tanah*

*Negara dan Tanah Pemda*, Mandar Maju, Bandung.

John Salindeho. 1998, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta.

Maria S.W. Sumardjono, 2005, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta.

Melita Ma'dika Ambarura, 2015, *Pelaksanaan Peralihan dan Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas Tanah (Jual Beli) dalam Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan di Kabupaten Toraja Utara*, Jurnal Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya, Yogyakarta.

Peter Mahmud Marzuki, 2013, *Metode Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta.

Yamin Lubis & Rahim Lubis, 2012, *Hukum Pendaftaran Tanah*, CV Mandar Maju, Bandung.

#### Perundang-undangan

Undang-Undang No. 20 Tahun 1997 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (LNRI Tahun 1997 Nomor 43)

Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (LNRI Tahun 1997 Nomor 59).



Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2016 Tentang Persyaratan dan Tata Cara Pengenaan Tarif PNBP Terhadap Pihak Tertentu

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Persyaratan dan Tata Cara Pengenaan Tarif PNBP Terhadap Pihak Tertentu

Lampiran II Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 25 Tahun 2015 Tentang Rencana Strategis Kementerian Agraria dan Tata Ruang/badan Pertanahan Nasional Tahun 2015-2019

Internet

<https://www.bps.go.id/Subjek/view/id/23>

diakses pada tanggal 16 Desember 2016 pada pukul 20.15 WITA