



**PROSEDUR VERIFIKASI SURAT SETORAN PAJAK DAERAH
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
(SSPD-BPHTB) PADA PROGRAM PROYEK OPERASI
NASIONAL AGRARIA (PRONA) DI KANTOR
PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER**

*(Verification Procedures of Payment Letter Region Tax on Fee Imposition on
Land and Building Right in Agrarian National Operation Project Program at
Land Registry Office Jember Regency)*

LAPORAN PRAKTEK KERJA NYATA

Oleh

**Rezka Noventa Rahmanto
NIM 100903101042**

**PROGRAM STUDI DIPLOMA III PERPAJAKAN
JURUSAN ILMU ADMINISTRASI
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
UNIVERSITAS JEMBER
2015**



**PROSEDUR VERIFIKASI SURAT SETORAN PAJAK DAERAH
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
(SSPD-BPHTB) PADA PROGRAM PROYEK OPERASI
NASIONAL AGRARIA (PRONA) DI KANTOR
PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER**

LAPORAN PRAKTEK KERJA NYATA

diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Ahli Madya (A.Md.)
Program Studi Diploma III Perpajakan Jurusan Ilmu Administrasi
Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik
Universitas Jember

Oleh

Rezka Noventa Rahmanto
NIM 100903101042

**PROGRAM STUDI DIPLOMA III PERPAJAKAN
JURUSAN ILMU ADMINISTRASI
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
UNIVERSITAS JEMBER
2015**

PERSEMBAHAN

Laporan Praktek Kerja Nyata ini dipersembahkan untuk:

1. Ayahanda Tatang Rahmanto dan dan ibunda Yuli Susanti yang tidak pernah berhenti memberikan kasih sayang, perhatian, pengorbanan, serta do`anya;
2. Adikku Reviasanti Aprilia Rahmanto yang terus memberikan semangat dan dukungannya;
3. Guru-guruku sejak taman kanak-kanak sampai dengan perguruan tinggi yang telah memberikan pengetahuan banyak selama penulis masih di bangku sekolah;
4. Almamater Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik.

MOTTO

Pastikan anda turut serta dalam membangun negara melalui pajak

Pajak menyatukan hati, membangun negri

Bangga bayar pajak

(Arif Fudin)



PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Rezka Noventa Rahmanto

NIM : 100903101042

menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah yang berjudul “*Prosedur Verifikasi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) Pada Program Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember*” adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali kutipan yang sudah saya sebutkan sumbernya, belum pernah diajukan pada institusi manapun, dan bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sifat karya ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 5 Desember 2014
Yang menyatakan,

Rezka Noventa Rahmanto
NIM. 100903101042

UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
JURUSAN ILMU ADMINISTRASI
PROGRAM STUDI DIPLOMA III PERPAJAKAN

PERSETUJUAN

Telah disetujui Laporan Hasil Praktek Kerja Nyata Program Studi Diploma III Perpajakan Jurusan Ilmu Administrasi Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember:

Nama : Rezka Noventa Rahmanto
NIM : 100903101042
Jurusan : Ilmu Administrasi
Program Studi : Diploma III Perpajakan
Judul : “Prosedur Verifikasi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) Pada Program Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember”

Jember, 5 Desember 2014
Menyetujui,
Dosen Pembimbing,

Drs. Anwar, M.Si.
NIP. 196306061988021001

PENGESAHAN

Laporan Praktek Kerja Nyata berjudul “Prosedur Verifikasi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) Pada Program Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember” telah diuji dan disahkan pada:

hari, tanggal : Jumat, 20 Maret 2015

tempat : Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember

Tim Penguji:
Ketua,

Yuslinda Dwi Handini, S.Sos, M.AB
NIP. 197909192008122001

Sekretaris,

Anggota,

Drs. Anwar, M.Si
NIP. 196306061988021001

Dra. Sri Wahjuni, M.Si
NIP. 195604091987022001

Mengesahkan
Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik,
Universitas Jember,

Prof. Dr. Hary Yuswadi, MA
NIP. 195207271981031003

RINGKASAN

Prosedur Verifikasi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) Pada Program Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember; Rezka Noventa Rahmanto, 100903101042; 2015; 68 halaman; Program Studi Diploma III Perpajakan Jurusan Ilmu Administrasi Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember.

Praktek Kerja Nyata (PKN) dilaksanakan pada tanggal 09 September 2014 sampai dengan 09 Oktober 2014. Tujuan penulis melaksanakan Praktek Kerja Nyata di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember adalah untuk mengetahui dan memperoleh gambaran secara nyata tentang Prosedur Verifikasi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) Pada Program Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember. Pembangunan merupakan salah satu agenda utama dalam setiap perkembangan suatu Negara. Di masa modern seperti saat ini, sejalan dengan perkembangan ekonomi, teknologi, sosial, dan politik, maka pembangunan lebih diarahkan ke daerah-daerah agar dapat mewujudkan pemerataan pembangunan, sehingga daerah memiliki tanggung jawab lebih dalam mengatur daerahnya masing masing.

Kegiatan Praktek Kerja Nyata meliputi: (1) membantu tugas administrasi perkantoran, (2) mempelajari unsur-unsur materi yang terkait dengan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Prosedur Verifikasi Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember yaitu dimulai dari wajib pajak mendaftarkan diri dengan membawa Nilai Jual Objek Pajak-Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP-PBB) serta dokumen-dokumen yang diperlukan, dan mengisi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, kemudian Wajib Pajak menyetorkan pajaknya ke bank persepsi dengan menggunakan SSPD-BPHTB yang telah diisi. Proses selanjutnya adalah verifikasi SSPD-BPHTB yang dilakukan Dinas Pendapatan Daerah. Wajib Pajak mendaftarkan diri untuk mengajukan penelitian SSPD-BPHTB yang telah dibayarkan sebelumnya kepada Fungsi Pelayanan. Fungsi Pelayanan mendata dan menyerahkan Formulir Penyampaian SSPD-BPHTB ke Fungsi Penetapan dan

Verifikasi. Tim verifikasi akan meneliti kebenaran SSPD-BPHTB serta dokumen-dokumen pendukungnya, setelah diverifikasi kemudian akan dilegalisasi oleh tim validasi untuk diserahkan kembali ke Fungsi Pelayanan, dan diteruskan kepada Wajib Pajak untuk SSPD lembar 1, 3, dan 5, dan selebihnya arsip Dispenda. SSPD lembar 1, 3, dan 5 tersebut kemudian akan diurus lagi oleh Wajib Pajak ke Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Sistem pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada prinsipnya menganut *Self Assessment System*. Artinya Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan tidak mendasarkan pada adanya Surat Ketetapan Pajak Daerah, yang kemudian dibayarkan ke Kas Negara melalui Bank Persepsi yang ditunjuk Pemerintah dan kemudian lembar ke-5 dilaporkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Jember sebagai salah satu syarat permohonan sertifikat akta tanah. Verifikasi Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan akan dilibatkan dalam proses kelengkapan data pembuatan Sertifikat Tanah melalui program Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA). Dimana dari berbagai proses ini akan ada ketentuan yang sesuai dengan Standar Prosedur Operasional Pengaturan. Didasari dasar hukum dan berbagai syarat yang sudah ditetapkan.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga saya dapat menyelesaikan Laporan Praktek Kerja Nyata yang berjudul “Prosedur Verifikasi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) Pada Program Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember”. Laporan Praktek Kerja Nyata ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan pendidikan Diploma III pada Program Studi Diploma III Perpajakan Jurusan Ilmu Administrasi Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember.

Penyusunan Laporan Praktek Kerja Nyata ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis sampaikan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Hary Yuswadi, MA., selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember;
2. Drs. Himawan Bayu Patriadi ,MA.,Ph.D, selaku Pembantu Dekan Bidang Akademik Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember;
3. Dr. Edy Wahyudi, S.Sos, M.M, selaku Ketua Jurusan Ilmu Administrasi Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember;
4. Drs. Sugeng Iswono, MA., selaku Ketua Program Studi Diploma III Perpajakan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember;
5. Drs. Rudy Eko Pramono, M.Si., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah membimbing selama penulis menjadi mahasiswa;
6. Drs. Anwar, M.Si., selaku Dosen Pembimbing Laporan Praktek Kerja Nyata;
7. Segenap Dosen dan karyawan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember yang telah membimbing dan memberi bekal ilmu selama ini serta memberikan kemudahan dalam proses akademik;
8. Djoko Susanto, SH., selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember yang telah menerima penulis untuk melakukan Praktek Kerja Nyata di Instansi BPN Jember;

9. Basuki Hendro Utomo, BSc., selaku Kasubsi Tematik dan Potensi Tanah Kabupaten Jember yang telah membimbing dan mengarahkan penulis;
10. Bapak Ipung, Bapak Okta, Bapak Bambang, Bapak Dodik, Bapak Candra, Ibu Ririn, dan segenap karyawan Kantor Pertanahan Kabupaten Jember yang telah membantu penulis mengumpulkan data laporan PKN, membagi pengetahuan, serta memberikan motivasi dan perhatian selama PKN;
11. Iswantoro yang telah memberikan kasih sayang, pengorbanan dalam setiap langkahku, dukungan dan semangat yang tak pernah lepas selama ini;
12. Keluarga kosan jawa IV B 21 A, Reviasanti Aprilia Rahmanto, Allen Marthaningtias, Titin Dewi Kusuma Anggraeni, Indun Prasetianti Rahayu, Rani Wuri Palupi, Denis Aditya, yang selalu menemani, menghibur, serta memberi semangat pada penulis;
13. Teman-teman Diploma III Perpajakan 2010 yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu, terimakasih atas dukungan yang diberikan;
14. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

Penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari semua pihak demi kesempurnaan Laporan ini. Akhir kata penulis berharap, semoga laporan ini bermanfaat.

Jember, Desember 2014

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSEMBAHAN	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
HALAMAN PEMBIMBINGAN	v
HALAMAN PENGESAHAN	vi
RINGKASAN	vii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR GAMBAR	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB 1. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	7
1.3 Tujuan dan Manfaat Praktek Kerja Nyata	7
1.3.1 Tujuan Praktek Kerja Nyata	7
1.3.2 Manfaat Praktek Kerja Nyata	8
BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA	9
2.1 Pengetahuan Umum Pajak	9
2.1.1 Definisi Pajak	9
2.1.2 Fungsi Pajak	10
2.1.3 Sistem Pemungutan Pajak	11
2.1.4 Syarat Pemungutan Pajak	11
2.1.5 Tarif Pajak	12
2.1.6 Pembagian Pajak	13

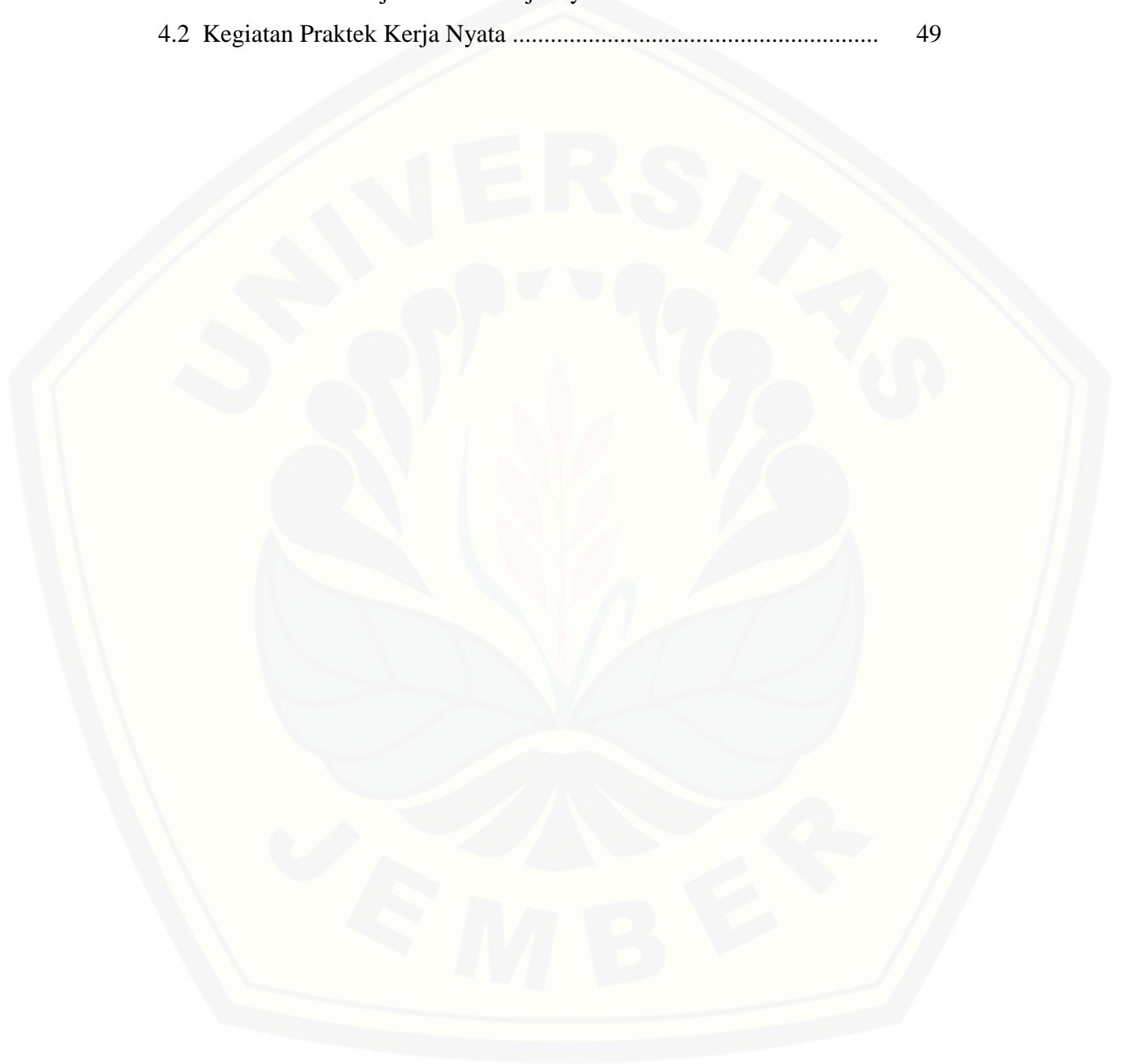
	Halaman
2.2 Pajak Daerah	14
2.2.1 Pajak Daerah	14
2.2.2 Jenis dan Tarif Pajak Daerah	15
2.2.3 Retribusi Daerah	17
2.3 Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan	18
2.3.1 Pengertian Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	18
2.3.2 Dasar Hukum Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	18
2.3.3 Subjek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	19
2.3.4 Objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	19
2.3.5 Bukan Objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	21
2.3.6 Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	21
2.3.7 Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	21
2.3.8 Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)	22
2.3.9 Saat dan Tempat Terutangnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	23
2.3.10 Penghitungan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	24
2.4 Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA)	24
2.4.1 Definisi Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA)	24
2.4.2 Dasar Hukum Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA)	25

	Halaman
2.4.3 Macam Subjek dan Objek Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA)	25
2.4.4 Kriteria Penetapan Lokasi Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA)	26
2.4.5 Luas dan Jumlah Tanah Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA)	27
2.4.6 Tahapan Pelaksanaan Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA)	28
2.4.7 Kewajiban Peserta Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA)	28
2.4.8 Biaya yang harus ditanggung Peserta Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA)	28
2.4.9 Perincian biaya Administrasi Peserta Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA)	30
BAB 3. GAMBARAN UMUM INSTANSI	31
3.1 Sejarah Singkat Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember	31
3.2 Profil Singkat Kantor Pertanahan Kabupaten Jember	32
3.2.1 Visi dan Misi Kantor Pertanahan Kabupaten Jember	32
3.2.2 Tugas dan Fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Jember	33
3.3 Struktur Organisasi	35
3.3.1 Struktur Organisasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember	36
3.3.2 Deskripsi Jabatan	36
BAB 4. PELAKSANAAN PRAKTEK KERJA NYATA	47
4.1 Diskripsi Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata	47

	Halaman
4.2 Tempat dan Waktu Praktek Kerja Nyata	47
4.2.1 Tempat Praktek Kerja Nyata	47
4.2.2 Waktu Praktek Kerja Nyata	48
4.3 Kegiatan Praktek Kerja Nyata	48
4.3.1 Kegiatan Sebelum Praktek Kerja Nyata	48
4.3.2 Kegiatan Selama Praktek Kerja Nyata	49
4.3.3 Kegiatan Setelah Praktek Kerja Nyata	51
4.4 Jenis Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan (SPOP) di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.....	51
4.5 Prosedur Pelaksanaan Program Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA).....	53
4.5.1 Proses Pelaksanaan PRONA	53
4.6 Prosedur Penghitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Pada Program Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA)	55
4.6.1 Prosedur	55
4.6.2 Penghitugan.....	59
4.7 Prosedur verifikasi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan	61
4.7.1 Prosedur Pembayaran Verifikasi SSPD-BPHTB	62
4.8 Penilaian Terhadap Kantor Pertanahan Kabupaten Jember	65
BAB 5. PENUTUP	67
5.1 Kesimpulan	67
5.2 Saran	68
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

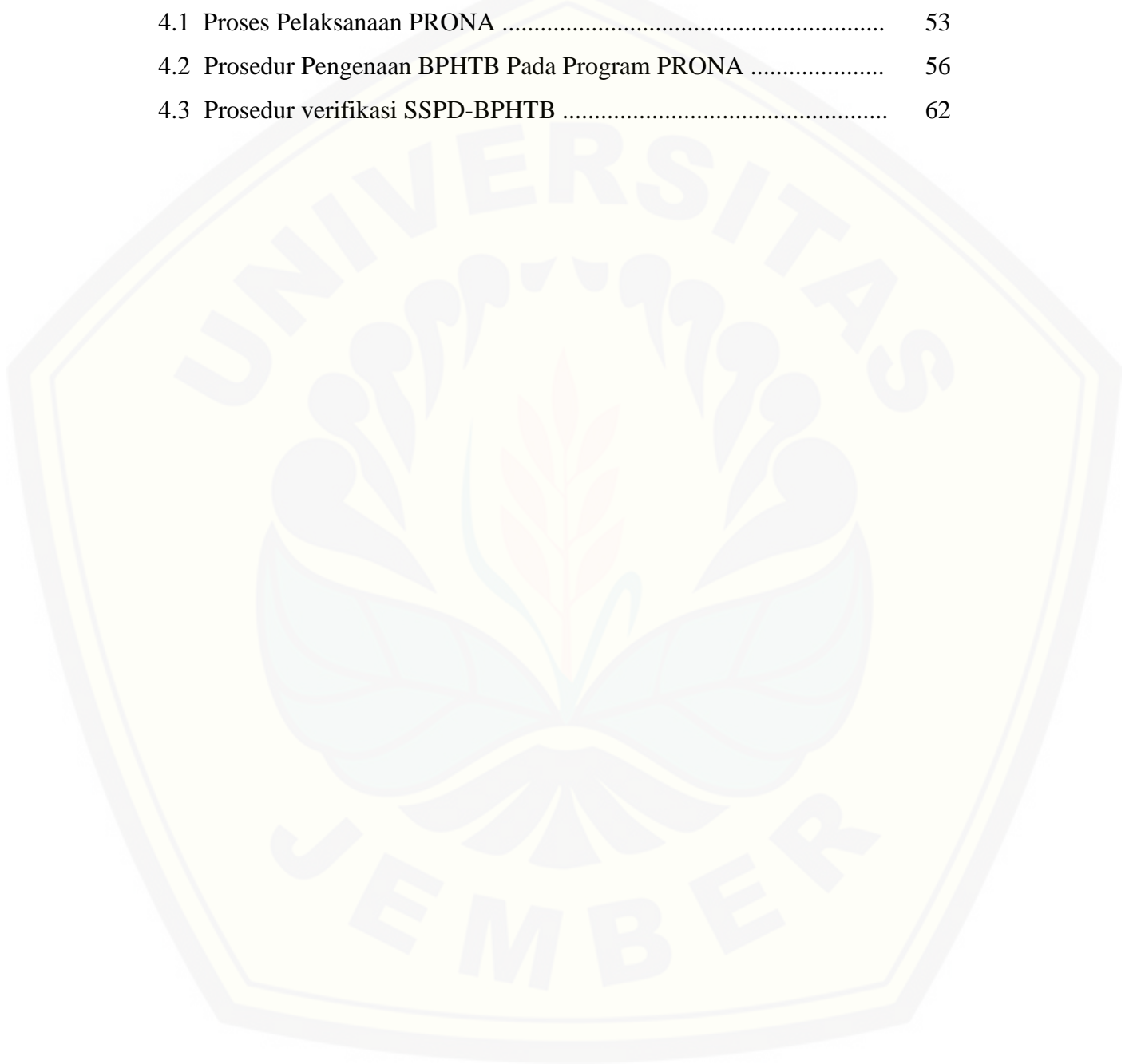
DAFTAR TABEL

	Halaman
4.1 Hari dan Jam Kerja Praktek Kerja Nyata	48
4.2 Kegiatan Praktek Kerja Nyata	49



DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
3.1 Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Jember	29
4.1 Proses Pelaksanaan PRONA	53
4.2 Prosedur Pengenaan BPHTB Pada Program PRONA	56
4.3 Prosedur verifikasi SSPD-BPHTB	62



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran

- 1 Surat Permohonan Tempat Praktek Kerja Nyata
- 2 Surat Persetujuan Tempat Praktek Kerja Nyata
- 3 Surat Tugas Praktek Kerja Nyata Mahasiswa
- 4 Daftar Hadir Praktek Kerja Nyata
- 5 Daftar Nilai Hasil Praktek Kerja Nyata
- 6 Daftar Kegiatan Bimbingan Laporan Hasil Praktek Kerja Nyata
- 7 Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD-BPHTB)
- 8 Surat Keterangan NJOP
- 9 Bukti Pembayaran BPHTB
- 10 Bukti Pembayaran PBB
- 11 Formulir Penyampaian SSPD-BPHTB
- 12 Gambar Kegiatan Penyerahan Sertifikat
- 13 Undang-Undang No. 20 Tahun 2000
- 14 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960
- 15 Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 189 Tahun 1981
- 16 Keputusan Menteri Negara Agraria No.4 Tahun 1995

BAB 1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia adalah negara yang kaya akan sumber daya alam, namun dalam dunia internasional, khususnya dalam segi ekonomi, Indonesia dikategorikan dalam negara berkembang. Negara berkembang adalah istilah yang digunakan untuk menjelaskan dan mengkategorikan negara-negara di dunia yang memiliki standar hidup relatif rendah, sektor industri yang kurang berkembang, skor Indeks Pembangunan Manusia atau *Human Development Index (HDI)* berada pada tingkat menengah ke bawah, serta rendahnya pendapatan perkapita (Kemdikbud, 2013).

Negara Indonesia merupakan salah satu negara berkembang yang sedang melakukan pembangunan di segala bidang, Siagian (1994) memberikan pengertian tentang pembangunan sebagai “Suatu usaha atau rangkaian usaha pertumbuhan dan perubahan yang berencana dan dilakukan secara sadar oleh suatu bangsa, negara dan pemerintah, menuju modernitas dalam rangka pembinaan bangsa (*nation building*)” (Ependi, 2013). Pembangunan merupakan salah satu tolak ukur dan kunci sukses suatu negara, dimana untuk melakukan pembangunan dibutuhkan suatu usaha yang sangat keras dan berkesinambungan. Tujuan utama pembangunan adalah untuk meningkatkan taraf hidup dan kesejahteraan warga negaranya (Mongan, 2014). Untuk mewujudkan itu semua diperlukan kerja sama yang sinergis antara negara dengan warga negaranya sendiri. Pemerataan pembangunan diberbagai elemen juga diperlukan untuk menunjang kegiatan yang dapat meningkatkan pembangunan itu sendiri tanpa membedakan status ekonomi, sosial, serta wilayahnya. Terlepas dari usaha yang telah disediakan oleh negara, warga negara harus mempunyai suatu kemampuan dan kemandirian untuk menggali sumber daya yang ada. Sehingga secara tidak langsung negara akan mendapat pendapatan dari sumber daya yang telah dikelola oleh warga negaranya, yang nantinya pendapatan tersebut akan disusun dalam suatu Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara sebagai catatan pendapatan dan pengeluaran negara. Prioritas utama dalam menentukan jumlah

pendapatan negara pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara saat ini adalah melalui sektor penerimaan pajak.

Pajak adalah salah satu sumber penerimaan Negara yang berasal dari iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum (soemitro, 2011;1) dan itu telah menjadi kesepakatan bersama. Bahkan pajak saat ini menjadi satu-satunya sumber penerimaan terbesar pembangunan bangsa, untuk kesejahteraan, bangsa (R.Pambudi dkk, 2014). Direktorat Jenderal Pajak (DJP) punya peranan dalam mensejahterakan masyarakat, namun mensejahterakan masyarakat bukan berada di pundak DJP saja. Instansi teknis lainnya dengan persetujuan DPR/DPRD adalah yang berwenang untuk menentukan dan mengalokasikan berapa besaran uang pajak yang digunakan untuk membiayai fasilitas-fasilitas umum mana saja. Sedangkan tugas fungsi pokok DJP sebatas mengumpulkan uang pajak tersebut. (Dedi Rudaedi, pajak.go.id). Tugas negara kita sangat terperinci dan bersifat fleksibel, adapun tugas negara tercantum dalam alinea keempat Pembukaan Undang-Undang Dasar Tahun 1945, yaitu melindungi segenap bangsa Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia. Untuk mewujudkan tugas tersebut negara sangat membutuhkan pembiayaan yang bersumber dari penerimaan negara, yang salah satu penerimaan tersebut bersumber dari pajak. Pengenaan Pajak di Indonesia dapat dikelompokkan menjadi 2 (dua) bagian yaitu Pajak Negara dan Pajak Daerah (Supramono& Damayanti, 2010). Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 yang menggantikan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000, pada bagian penjelasan dinyatakan dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia dibagi atas daerah-daerah provinsi dan daerah kabupaten atau kota tiap-tiap daerah tersebut mempunyai hak dan kewajiban mengatur dan mengurus sendiri urusan dan kepentingan daerahnya sendiri untuk meningkatkan kesejahteraan, perekonomian dan pembangunan pemerintahan. Dengan demikian Pemerintah Daerah Tingkat I

(Provinsi) ataupun Pemerintah Daerah Tingkat II (Kabupaten/Kota) diberi kewenangan untuk menyelenggarakan semua urusan pemerintahan daerah mulai dari perencanaan, pelaksanaan, pengawasan, penendalian, dan evaluasi terhadap rumah tangganya sendiri. Serta dapat membantu perekonomian daerah tersebut, khususnya di sektor perekonomian Kabupaten Jember.

Bangunan yang ditempati pemiliknya, sehingga mereka yang memperoleh Hak atas Tanah dan Bangunan, wajib menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak yaitu Bea Perolehan atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Peneanaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menurut Undang-Undang telah memperhatikan aspek keadilan bagi masyarakat terutama masyarakat golongan ekonomi lemah dan masyarakat yang berpenghasilan rendah, yaitu dengan mengatur nilai perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang tidak dikenakan pajak. BPHTB merupakan salah satu jenis pajak yang dikelola Direktorat Jendral Pajak di bawah Departement Keuangan, dan hasilnya sebagian diserahkan ke daerah. Jenis pajak BPHTB, pada masa lalu ada pungutan pajak dengan nama bea balik nama yang dia atur dalam ordunansi Bea Balik Nama Staatsblad 1924 nomor 291. Bea Balik Nama ini dipungut atas perjanjian pemindahan Hak atas harta tetap yang ada di wilayah Indonesia. Termasuk peralihan harta karena wasiat yang ditinggalkan oleh orang-orang yang bertinggal tempat terakhir di Indonesia. Yang dimaksud dengan harta tetap adalah barang-barang tetap dan hak-hak kebendaan atas tanah, yang pemindahan haknya dilakukan dengan pembuatan akta menurut cara yang diatur dalam undang-undang yaitu Bea Balik Nama (Staantsblad 1834 nomor 27).

Menurut Pasal 33 Ayat 3 UUD 1945, “Bumi dan air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Isi ayat tersebut bermakna bahwa segala sesuatu mengenai sumber daya alam termasuk didalamnya air beserta kekayaan alam lainnya milik atau berada dalam wilayah teritori NKRI berarti dikuasai, diatur, dikelola, dan didistribusikan oleh negara atau pemerintah dengan segenap lembaga pengelolanya untuk dipergunakan bagi kemakmuran atau kesejahteraan

rakyat Indonesia seluruhnya. Tanah bagian dari bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa memiliki fungsi sosial dan memiliki kebutuhan-kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, serta merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan. Bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan, wajar memberikan nilai ekonomi yang diperolehnya kepada negara, yaitu melalui pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Wajib pajak melakukan pembayaran menggunakan Surat Setoran Pajak (SSP). Surat Setoran Pajak adalah surat yang oleh wajib pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak yang terutang ke kas negara melalui kantor penerima pembayaran (Undang-Undang KUP Nomor 28 Tahun 2007). Fungsi SSP adalah sebagai bukti pembayaran pajak apabila telah disahkan oleh pejabat kantor penerima pembayaran yang berwenang atau apabila telah mendapatkan validasi. Didalam pembayaran BPHTB, Surat Setoran Pajak dikenal dengan SSPD-BPHTB (Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan).

Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau yang lebih sering dikenal dengan UUPA. Sebelum UUPA dibentuk, pelaksanaan hukum agraria di Indonesia bersifat dualistik (bersumber pada hukum adat dan hukum barat) sehingga menimbulkan berbagai masalah yang tidak sesuai dengan cita-cita persatuan bangsa Indonesia.

1). Sejak berlakunya UUPA, hak atas tanah yang tunduk pada hukum barat dan hukum adat dikonversi (diubah) menjadi hak atas tanah menurut UUPA. Pengertian konversi hak-hak atas tanah adalah penggantian atau perubahan hak-hak atas tanah dari status yang lama, yaitu sebelum berlakunya UUPA menjadi status baru, sebagaimana diatur menurut UUPA itu sendiri.

2). Salah satu hak yang wajib dikonversi adalah hak milik adat. Konversi hak milik adat sebagaimana diatur dalam Pasal II ayat (2) Ketentuan Konversi UUPA lebih lanjut diatur dalam Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria (PMPA) Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia Atas Tanah. Konversi hak-hak atas tanah dilaksanakan dengan

mendaftarkan hak-hak atas tanah tersebut ke kantor pertanahan. Pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 UUPA juncto Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Untuk mengatur lebih lanjut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 maka dikeluarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KBPN) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Berdasarkan Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditentukan bahwa kegiatan pendaftaran tanah meliputi pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Konversi hak atas tanah merupakan pendaftaran tanah pertama kali. Kegiatan pendaftaran untuk pertama kali dapat dilakukan secara sistematis dan secara sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis dilakukan secara serentak berdasarkan inisiatif pemerintah terhadap semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.

- 3). Pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan secara individual atau massal atas permintaan pemilik tanah yang berkepentingan terhadap satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.
- 4). Salah satu kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis yang dilaksanakan oleh pemerintah adalah Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA). PRONA diatur dalam Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 tentang Proyek Operasi Nasional Agraria. PRONA ditujukan bagi masyarakat golongan ekonomi lemah.

Pelaksanaannya di atur dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah yang kemudian diperbaharui Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tercantum dalam Pasal 1 angka (1) PP No. 24 Tahun 1997. Di wilayah Negara Indonesia sebagian besar tanah yang dimiliki oleh masyarakat, belum bersertifikat, dan umumnya terdapat di desa-desa, dimana masyarakatnya belum mengenal hukum pertanahan. Pada umumnya tanah-tanah yang ada masih berupa letter C atau pethuk saja. Untuk itu

pemerintah melakukan upaya hukum guna menjamin kepastian hukum dengan mewajibkan setiap pemilik tanah untuk mendaftarkan tanahnya, sebagaimana diamanatkan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1960. Kabupaten Jember adalah salah satu kabupaten di Provinsi Jawa Timur yang sedang menggalakkan pembangunan di segala bidang, khususnya di bidang pertanahan. Sebagian besar tanah yang ada di Kabupaten Jember berstatus hak milik adat dan belum didaftarkan sehingga sering memicu konflik pertanahan di dalam masyarakat. Melalui pendaftaran hak milik adat diharapkan pemilik tanah mempunyai kepastian hukum dalam memiliki tanah dan mengurangi konflik pertanahan yang ada. Kegiatan pendaftaran tanah melalui PRONA di Kabupaten Jember telah dilaksanakan sejak tahun 1989.

Faktor-faktor pendukung pelaksanaan PRONA di Kabupaten Jember adalah masyarakat memiliki keinginan yang besar untuk mendaftarkan tanahnya melalui PRONA dan penyuluhan tentang pendaftaran tanah secara intensif dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember. Di samping faktor pendukung, ada juga faktor yang menghambat pelaksanaan pendaftaran PRONA yaitu kurangnya pengetahuan masyarakat akan prosedur pendaftaran tanah, tidak adanya tanda bukti mengenai kepemilikan hak secara tertulis, masyarakat kesulitan memperoleh surat keterangan kepala kampung sebagai alas hak dan kurangnya tenaga teknis pengukuran dan tenaga administratif di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember. Keinginan yang besar dari masyarakat untuk mendaftarkan hak milik adatnya melalui PRONA karena dibebaskan dari biaya pendaftaran. Hal ini terbukti dari seluruh (100%) responden mengatakan bahwa alasan mereka mendaftarkan hak milik adatnya melalui PRONA karena mereka tidak mengeluarkan biaya yang besar untuk mendapatkan sertipikat hak milik atas tanah.

Kantor Pertanahan Kabupaten Jember merupakan salah satu tempat Praktek Kerja Nyata karena:

- a. Kantor Pertanahan Kabupaten Jember merupakan salah satu kantor pemerintah yang ada di Jember di dalam akivitasnya terkait dengan perpajakan dan akuntansi.
- b. Kantor Pertanahan Kabupaten Jember merupakan salah satu instansi yang menerima pelaporan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, salah satunya juga sebagai tempat pembuatan Sertifikat Tanah Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA). Yang secara otomatis berkaitan langsung dengan kegiatan perpajakan yakni Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dalam laporan Praktek Kerja Nyata ini penulis mengambil judul **“Prosedur Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Pada Program Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) Di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, penulis membatasi pembahasan dalam lingkup Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang dikelola oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, maka permasalahan yang timbul adalah **“Bagaimana Prosedur Verifikasi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD-BPHTB) Pada Program Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember?”**.

1.3 Tujuan dan Manfaat Praktek Kerja Nyata (PKN)

1.3.1 Tujuan Praktek Kerja Nyata (PKN)

Mengetahui, mendeskripsikan Prosedur Verifikasi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD-BPHTB) Pada Program Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) Di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

1.3.2 Manfaat Praktek Kerja Nyata (PKN)

Manfaat Praktek Kerja Nyata (PKN) adalah sebagai berikut :

a. Bagi Mahasiswa

- 1) Memperoleh pengalaman pribadi untuk menambah pengetahuan tentang administrasi perpajakan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.
- 2) Mendapatkan kesempatan langsung untuk mengaplikasikan ilmu dan wawasan yang diperoleh di bangku kuliah.
- 3) Memperoleh pengetahuan dan pengalaman dalam menghadapi kerja nyata dimasa yang akan datang sehubungan dengan bidang perpajakan.

b. Bagi Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember

- 1) Referensi dan sumbangan informasi bagi Program Studi Diploma III Perpajakan mengenai pengetahuan perpajakan.
- 2) Memperluas kerja sama antara Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember dengan suatu instansi.

BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengetahuan Umum Pajak

2.1.1 Definisi Pajak

Pajak menurut Pasal 1 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Sementara beberapa ahli mendeskripsikan tentang pengertian pajak, sebagai berikut:

- a. Soemitro (dalam Mardiasmo, 2011:1)

Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal balik (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

- b. Andriani (dalam Prastowo, 2009:7)

Pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh wajib pajak, membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.

- c. Soemahamidjaja (dalam Waluyo, 2007:3)

Pajak adalah iuran wajib berupa uang atau barang yang dipungut oleh penguasa berdasarkan norma-norma hukum, guna menutup biaya produksi barang-barang dan jasa-jasa kolektif dalam mencapai kesejahteraan umum.

Beberapa definisi tersebut terdapat persamaan pandangan atau prinsip mengenai pajak. Perbedaan mengenai beberapa definisi tersebut hanya pada penggunaan gaya bahasa atau kalimatnya. Dari pengertian-pengertian pajak tersebut, dapat disimpulkan bahwa pajak memiliki unsur-unsur sebagai berikut;

- a. Pembayaran pajak harus berdasarkan undang-undang serta aturan pelaksanaannya;
- b. sifatnya dapat dipaksakan. Hal ini berarti pelanggaran atas aturan perpajakan akan berakibat adanya sanksi;
- a. tidak ada kontraprestasi atau jasa timbal dari negara yang dapat dirasakan langsung oleh pembayar pajak;
- b. pemungutan pajak dilakukan oleh negara baik pusat maupun daerah (tidak boleh dilakukan oleh swasta yang orientasinya adalah keuntungan);
- c. pajak digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran pemerintah (rutin dan pembangunan) bagi kepentingan umum.

Jadi, dapat disimpulkan bahwa pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dan tidak mendapatkan prestasi-prestasi kembali yang secara langsung dapat ditunjuk.

2.1.2 Fungsi Pajak

Pajak merupakan sumber penerimaan negara yang mempunyai dua fungsi (Mardiasmo, 2011:1) yaitu:

- a. Fungsi anggaran (*budgetair*) sebagai sumber dana bagi pemerintah, untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya, berfungsi mengisi kas negara/anggaran negara yang diperlukan untuk menutup pembiayaan penyelenggaraan pemerintah, pajak juga berfungsi sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan negara dalam lapangan ekonomi atau sosial;
- b. fungsi mengatur (*regulerend*) sebagai alat pengatur atau melaksanakan pemerintah dalam bidang sosial ekonomi.

Contoh : a. Pajak yang tinggi di kenakan terhadap minuman keras untuk mengurangi konsumsi minuman keras.

- b. Pajak yang tinggi dikenakan terhadap barang-barang mewah untuk mengurangi gaya hidup konsumtif.

2.1.3 Sistem Pemungutan Pajak

Sistem pemungutan pajak yang dimaksud adalah tentang kewenangan dan tanggung jawab untuk menghitung dan menetapkan besarnya utang pajak. Sistem pemungutan pajak dapat dibagi menjadi tiga sistem (Mardiasmo, 2011:7) yaitu sebagai berikut:

a. *Official assessment system*

Adalah suatu sistem pemungutan yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak.

b. *Self assessment system*

Adalah suatu sistem pemungutan yang memberi wewenang sepenuhnya kepada Wajib Pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang terutang.

c. *With holding system*

Adalah suatu sistem pemungutan yang memberi wewenang kepada pihak ketiga (bukan fiskus dan bukan Wajib Pajak yang bersangkutan) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak.

2.1.4 Syarat Pemungutan Pajak

Menurut Mardiasmo (2008:2), agar pemungutan pajak tidak menimbulkan hambatan atau perlawanan, maka pemungutan pajak harus memenuhi syarat sebagai berikut:

1) Pemungutan pajak harus adil (syarat keadilan)

Sesuai dengan tujuan hukum, yakni mencapai keadilan, undang-undang dan pelaksanaan pemungutan harus adil. Adil dalam perundang-undangan, diantaranya mengenakan pajak secara umum dan merata, serta disesuaikan dengan kemampuan masing-masing. Adil dalam pelaksanaannya, yakni dengan memberikan hak bagi wajib pajak untuk mengajukan keberatan, penundaan dalam pembayaran dan mengajukan banding kepada Majelis Pertimbangan Pajak.

2) Pemungutan pajak harus berdasarkan undang-undang (syarat yuridis)

Pajak di Indonesia diatur dalam UUD 1945 Pasal 23 Ayat 2. Hal ini memberikan jaminan hukum untuk menyatakan keadilan, baik bagi negara maupun warganya.

3) Tidak mengganggu perekonomian (syarat ekonomis)

Pemungutan tidak boleh mengganggu kelancaran kegiatan produksi maupun perdagangan, sehingga tidak menimbulkan kelesuan perekonomian masyarakat.

4) Pemungutan pajak harus efisien (syarat finansial)

Sesuai fungsi *budgetair*, biaya pemungutan pajak harus dapat ditekan sehingga lebih rendah dari hasil pemungutannya.

5) Sistem pemungutan pajak harus sederhana

Sistem pemungutan yang sederhana akan memudahkan dan mendorong masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakannya.

2.1.5 Tarif Pajak

Pungutan pajak tidak terlepas dari keadilan, karena dapat menciptakan keseimbangan sosial yang sangat penting untuk kesejahteraan masyarakat. Dalam penetapan tarif harus didasarkan pada keadilan. Dalam penghitungan pajak yang terutang digunakan tarif pajak. Tarif pajak adalah tarif untuk menghitung besarnya pajak yang terutang (pajak yang harus dibayar). Besarnya tarif pajak dapat dinyatakan dalam persentase .

Struktur tarif yang berhubungan dengan pola persentase tarif pajak dikenal 4 macam tarif (Waluyo, 2007:18) yaitu:

a. Tarif pajak sebanding

Tarif pajak sebanding yaitu tarif pajak berupa persentase tetap terhadap berapapun jumlah yang dikenai pajak sehingga besarnya pajak yang terutang sebanding terhadap besarnya nilai yang dikenai pajak. Contoh, untuk penyerahan barang kena pajak di dalam daerah pabean akan dikenakan pajak pertambahan nilai sebesar 10%.

b. Tarif pajak tetap

Tarif berupa jumlah yang tetap (sama) terhadap berapapun jumlah yang dikenai pajak sehingga besarnya pajak yang terutang tetap. Contoh, besarnya tarif bea materai dengan nilai nominal berapapun besarnya tetap.

c. Tarif pajak progresif

Tarif pajak progresif adalah tarif pajak yang persentasenya menjadi lebih besar apabila jumlah yang menjadi dasar pengenaannya semakin besar. Sebagai contoh, tarif pajak penghasilan Undang-Undang Pajak Penghasilan Tahun 2000 Pasal 17 yang berlaku di Indonesia untuk wajib pajak badan yaitu:

- 1) sampai dengan Rp 50.000.000,00 tarifnya 10%;
- 2) di atas Rp 50.000.000,00 sampai dengan Rp 100.000.000,00 tarifnya 15%;
- 3) di atas Rp 100.000.000,00 tarifnya 30%.

Memperhatikan kenaikan persentase tarif di atas, tarif progresif di bagi menjadi tiga yaitu:

- 1) tarif progresif progresif merupakan kenaikan persentase pajaknya semakin besar;
- 2) tarif progresif tetap merupakan kenaikan persentase pajaknya tetap;
- 3) tarif progresif degresif merupakan kenaikan persentase pajaknya semakin kecil.

d. Tarif pajak degresif

Tarif pajak degresif adalah persentase tarif pajak yang semakin menurun atau kecil apabila jumlah yang menjadi dasar pengenaan pajak semakin besar.

2.1.6 Pembagian Pajak

Pajak dapat dikelompokkan ke dalam beberapa kelompok. Waluyo (2007:12) dalam bukunya pembagian pajak dibagi berdasarkan golongan, sifat, dan pemungutannya.

a. Menurut golongannya

- 1) Pajak langsung yaitu pajak yang pembebanannya tidak dapat dilimpahkan kepada pihak lain, tetapi harus menjadi beban langsung atau dipikul sendiri

oleh wajib pajak yang bersangkutan. Sebagai contoh adalah pajak penghasilan.

2) Pajak tidak langsung yaitu pajak yang pembebanannya dapat dilimpahkan kepada pihak lain. Sebagai contoh pajak pertambahan nilai.

b. Menurut sifatnya

1) Pajak subjektif adalah pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada subjeknya yang selanjutnya dicari syarat objektifnya, dalam arti memperhatikan keadaan dari wajib pajak. Sebagai contoh pajak penghasilan.

2) Pajak objektif adalah pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada objeknya, tanpa memperhatikan keadaan diri wajib pajak. Sebagai contoh pajak pertambahan nilai dan pajak penjualan atas barang mewah.

c. Menurut pemungutnya

1) Pajak pusat adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara. Contoh: Pajak penghasilan, pajak pertambahan nilai, pajak penjualan atas barang mewah, pajak bumi dan bangunan, dan bea materai.

2) Pajak daerah adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah. Pajak daerah terdiri atas pajak propinsi dan pajak kabupaten atau kota.

2.2 Pajak Daerah

2.2.1 Pajak Daerah

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 pada pembukaannya menjelaskan bahwa pajak daerah dan retribusi daerah merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang penting guna membiayai pelaksanaan pemerintah daerah. Menurut Mardiasmo (2011:12) dijelaskan bahwa pajak daerah merupakan kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

2.2.2 Jenis dan Tarif Pajak Daerah

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Pasal 2 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah jenis pajak yang dipungut Pemerintah Daerah tingkat Provinsi terdiri dari:

- a. Pajak Kendaraan Bermotor (PKB) adalah pajak atas kepemilikan dan/atau penguasaan kendaraan bermotor. Tarif progresif kendaraan bermotor pribadi paling rendah 2% dan paling tinggi 10%; tarif kendaraan bermotor angkutan umum paling rendah 0,5% dan paling tinggi 1%; tarif kendaraan bermotor alat-alat berat dan alat-alat besar paling rendah 0,1% dan paling tinggi 0,2%.
- b. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor (BBNKB) adalah pajak atas penyerahan hak milik kendaraan bermotor sebagai akibat perjanjian dua pihak atau perbuatan sepihak atau keadaan yang terjadi karena jual beli, tukar menukar, hibah, warisan, atau pemasukan ke dalam badan usaha. Tarif penyerahan pertama sebesar 20% dan tarif penyerahan kedua dan seterusnya sebesar 1%.
- c. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor (PBBKB) adalah pajak atas penggunaan bahan bakar kendaraan bermotor. Tarif paling tinggi 10%; khusus tarif bahan bakar kendaraan umum ditetapkan 50%.
- d. Pajak Air Permukaan (PAP) adalah pajak atas pengambilan dan/atau pemanfaatan air permukaan. Menurut peraturan daerah tarif paling tinggi 10%.
- e. Pajak Rokok (PR) adalah pungutan atas cukai rokok yang dipungut oleh Pemerintah. Tarif paling tinggi 10% dari cukai rokok.

Jenis pajak yang dipungut oleh Pemerintah Daerah Tingkat Kabupaten terdiri dari:

- a. Pajak Hotel adalah pajak atas pelayanan yang disediakan oleh hotel. Tarif paling tinggi 10% ditetapkan dengan peraturan daerah.
- b. Pajak Restoran adalah pajak atas pelayanan yang disediakan oleh restoran. Tarif paling tinggi 10% ditetapkan dengan peraturan daerah.

- c. Pajak Hiburan adalah pajak atas penyelenggaraan hiburan. Tarif paling tinggi 75%; hiburan kesenian rakyat khusus ditetapkan 10%.
- d. Pajak Reklame adalah pajak atas penyelenggaraan reklame. Tarif paling tinggi 25% ditetapkan dengan peraturan daerah.
- e. Pajak Penerangan Jalan adalah pajak atas penggunaan tenaga listrik, baik yang dihasilkan sendiri maupun diperoleh dari sumber lain. Tarif paling tinggi 10%; penggunaan tenaga listrik dari sumber lain oleh industri, pertambangan minyak bumi dan gas alam, tarif ditetapkan paling tinggi 3%.
- f. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan adalah pajak atas kegiatan pengambilan mineral bukan logam dan batuan, baik dari sumber alam di dalam dan/atau permukaan bumi untuk dimanfaatkan. Tarif paling tinggi 25% ditetapkan dengan peraturan daerah.
- g. Pajak Parkir adalah pajak atas penyelenggaraan tempat parkir diluar badan jalan, baik yang disediakan berkaitan dengan pokok usaha maupun yang disediakan sebagai suatu usaha, termasuk penyediaan tempat penitipan kendaraan bermotor. Tarif paling tinggi 30% ditetapkan dengan peraturan daerah.
- h. Pajak Air Bawah Tanah adalah pajak atas pengambilan dan/atau pemanfaatan air bawah tanah. Tarif paling tinggi 20% ditetapkan dengan peraturan daerah.
- i. Pajak Sarang Burung Walet adalah pajak atas kegiatan pengambilan dan/atau pengusahaan sarang burung walet. Tarif paling tinggi 10% ditetapkan dengan peraturan daerah.
- j. Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan. Tarif paling tinggi 0,3% ditetapkan dengan peraturan daerah.

- k. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Tarif paling tinggi 5% ditetapkan dengan peraturan daerah.

2.2.3 Retribusi Daerah

Beberapa istilah yang terkait retribusi daerah menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Pasal 1 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah:

- a. Retribusi Daerah yang selanjutnya disebut retribusi adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan.
- b. Jasa adalah kegiatan Pemerintah Daerah berupa usaha dan pelayanan yang menyebabkan barang, fasilitas atau kemanfaatan lainnya yang dapat dinikmati oleh orang pribadi atau badan.
- c. Jasa Umum adalah jasa yang disediakan atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk tujuan kepentingan dan kemanfaatan umum, serta dapat dinikmati oleh orang pribadi atau badan.
- d. Jasa Usaha adalah jasa yang diberikan oleh pemerintah daerah dengan menganut prinsip-prinsip komersial karena pada dasarnya dapat pula disediakan oleh sektor swasta.
- e. Perizinan tertentu adalah kegiatan tertentu pemerintah daerah dalam rangka memberi izin kepada orang pribadi atau badan yang dimaksud untuk pembinaan, pengaturan, pengendalian dan pengawasan atas kegiatan pemanfaatan ruang, penggunaan sumber daya alam, barang, prasarana, sarana atau fasilitas tertentu guna melindungi kepentingan umum dan menjaga kelestarian lingkungan.
- f. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan subjek retribusi penentuan besarnya retribusi yang terutang sampai kegiatan penagihan kepada wajib retribusi serta pengawasan dan penyetoran.

- g. Wajib Retribusi adalah orang pribadi atau badan yang menurut perundang-undangan retribusi diwajibkan untuk melakukan pembayaran retribusi, termasuk pemungut atau pemotong retribusi tertentu.
- h. Masa Retribusi adalah suatu jangka waktu tertentu yang merupakan batas waktu bagi wajib retribusi untuk memanfaatkan jasa dan perizinan tertentu dari Pemerintah Daerah yang bersangkutan.
- i. Surat Setoran Retribusi Daerah atau SSRD adalah bukti pembayaran atau penyetoran retribusi yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh kepala daerah dalam hal ini adalah Bank Jatim.
- j. Surat Ketetapan Retribusi Daerah atau SKRD adalah surat ketetapan retribusi yang menentukan besarnya pokok retribusi yang terutang.

2.3 Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

2.3.1 Pengertian tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah kejadian atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Hak atas tanah dan/atau bangunan adalah hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan bangunan.

2.3.2 Dasar Hukum Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

- a. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- b. Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah.
- c. Peraturan Bupati Nomor 38 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

2.3.3 Subjek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Pasal 80 Perda Nomor 3 Tahun 2011 menjelaskan, subjek pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Subjek pajak BPHTB sesuai dengan ketentuan tersebut diatas menjadi wajib pajak BPHTB apabila dikenakan kewajiban membayar pajak.

2.3.4 Objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Peraturan Daerah Kabupaten Jember Nomor 3 Tahun 2011 Pasal 79 menyebutkan bahwa objek pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan meliputi:

a. Pemindahan hak, karena:

- 1) jual beli;
- 2) tukar menukar;
- 3) hibah;
- 4) hibah wasiat;
- 5) waris;
- 6) pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;
- 7) penunjukan pembeli dalam lelang;
- 8) penggabungan usaha;
- 9) peleburan usaha;
- 10) pemekaran usaha; atau
- 11) hadiah.

b. Pemberian hak baru, karena:

- 1) kelanjutan pelepasan hak; atau
- 2) di luar pelepasan hak.

Hak atas tanah diantaranya adalah:

- 1) Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang pribadi atau badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah.
- 2) Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana yang ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku.
- 3) Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam undang-undang.
- 4) Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 5) Hak milik atas satuan rumah, adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah. Hak milik atas satuan rumah susun meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan.
- 6) Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain, berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

2.3.5 Bukan Objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Sebagaimana yang tertulis dalam Perda Nomor 3 Tahun 2011, objek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah objek pajak yang diperoleh:

- a. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
- b. orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
- c. orang pribadi atau badan karena wakaf; dan
- d. orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

2.2.6 Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Tarif pajak yang dikenakan atas objek BPHTB adalah sebesar 5 % (lima persen), sebagaimana disebutkan dalam Pasal 82 Perda Nomor 3 Tahun 2011.

1.2.7 Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), yang diatur dalam Pasal 81 Perda Nomor 3 Tahun 2011, yaitu dalam hal:

- a. jual beli adalah harga transaksi;
- b. tukar-menukar adalah nilai pasar;
- c. hibah adalah nilai pasar;
- d. hibah wasiat adalah nilai pasar;
- e. waris adalah nilai pasar;
- f. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
- g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
- h. peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
- i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
- j. pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak adalah nilai pasar;

- k. penggabungan usaha adalah nilai pasar;
- l. peleburan usaha adalah nilai pasar;
- m. pemekaran usaha adalah nilai pasar;
- n. hadiah adalah nilai pasar;
- o. penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam Risalah Lelang.

Apabila Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud huruf a sampai dengan n tidak diketahui atau lebih rendah daripada Nilai Jual Objek Pajak yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan pajak yang dipakai adalah Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB).

2.3.8 Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)

- a. Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak. (Perda nomor 3 tahun 2011).
- b. Dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).
- c. Jika Nilai Perolehan Objek Pajak kurang dari Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak, maka Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak adalah nihil.
- d. NPOPTKP dapat diubah dengan mempertimbangkan perkembangan perekonomian regional.

2.3.9 Saat dan Tempat Terutangnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Saat terutang pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan menurut Perda Nomor 3 Tahun 2011 ditetapkan untuk:

- a. jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- b. tukar-menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- c. hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- d. hibah wasiat adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- e. waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan;
- f. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- h. putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
- j. pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
- k. penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- l. peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- m. pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- n. hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- o. lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang.

Tempat BPHTB terutang adalah di wilayah kabupaten, kota, atau propinsi yang meliputi letak tanah dan bangunan.

2.3.10 Penghitungan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB)

Secara umum besarnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif pajak dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP) yang diperoleh dari Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), atau lebih lengkapnya sebagaimana diuraikan pada rumus berikut:

Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)	XXXX
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)	<u>XXXX</u> –
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)	XXXX
Pajak terutang (5% x NPOPKP)	XXXX

2.4 Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA)

2.4.1 Definisi Tentang Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA)

PRONA dimulai sejak tahun 1981 berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 tentang Proyek Operasi Nasional Agraria. Berdasarkan keputusan tersebut, Penyelenggara PRONA bertugas memproses pensertifikatan tanah secara masal sebagai perwujudan daripada program Catur Tertib di Bidang Pertanahan. Kegiatan ini pada hakekatnya adalah proses administrasi pertanahan yang meliputi adjudikasi, pendaftaran tanah dan penerbitan sertipikat hak atas tanah. Legalisasi Aset ini, merupakan kerjasama antara Badan Pertanahan Nasional RI dengan Kementrian Perumahan Rakyat RI berdasarkan kesepakatan bersama antara Kementrian Perumahan Rakyat RI dengan Kepala Badan Pertanahan RI Nomor: 08/SKB/M/2010 dan Nomor: 7/SKB/XII/2010 tanggal 03 Desember 2010 tentang Pemberdayaan Masyarakat Berpenghasilan Rendah untuk Membangun Rumah Secara Swadaya Melalui Sertipikat Hak Atas Tanah.

Kegiatan PRONA pada prinsipnya merupakan kegiatan pendaftaran tanah pertama kali. PRONA dilaksanakan secara terpadu dan ditujukan bagi segenap lapisan masyarakat terutama bagi golongan ekonomi lemah dan menyelesaikan

secara tuntas terhadap sengketa-sengketa tanah yang bersifat strategis. Biaya pengelolaan penyelenggaraan PRONA, seluruhnya dibebankan kepada rupiah murni di dalam APBN pada alokasi DIPA BPN RI.

2.4.2 Dasar Hukum Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA)

- 1) Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 tentang Proyek Operasi Nasional Agraria.
- 2) Keputusan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1995 tentang Perubahan Besarnya Pungutan Biaya Dalam Rangka Pemberian Sertipikat Hak Tanah yang Berasal Dari Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Penegasan Hak Tanah Adat dan Konversi Bekas Hak Tanah Adat, yang Menjadi Obyek Proyek Operasi Nasional Agraria.

2.4.3 Macam Subjek dan Objek Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA)

a. Subjek Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA)

- 1) WNI;
- 2) Pemilik Tanah golongan ekonomi lemah sampai menengah;
- 3) Sudah berkeluarga dibuktikan dengan akta perkawinan;
- 4) Berpenghasilan tetap yang dibuktikan dengan daftar penghasilan dari kantor tempat bekerja atau berpenghasilan tidak tetap yang dibuktikan dengan surat keterangan penghasilan dari kantor lurah atau kepala desa tempat domisili;
- 5) Memiliki KTP dan KK sesuai dengan domisili tetap;
- 6) Memiliki tanah sendiri tetapi belum mempunyai rumah atau memiliki tapi tidak layak huni;
- 7) Berdomisili di wilayah hukum yang sama dengan letak tanah dan merupakan rumah pertama;
- 8) Belum pernah menerima bantuan pembangunan atau perbaikan rumah dari pemerintah atau pemda;

- 9) Anggota organisasi, Perintis Kemerdekaan, Angkatan 45, Legiun Veteran, Ppapri, Warakawuri, Wredatama, ABRI, KORPRI, dan Pensiunan PNS;
 - 10) Janda/duda pensiunan Pegawai Negeri Sipil, janda/duda pensiunan Tentara Nasional Indonesia, janda/duda pensiunan anggota Kepolisian Negara Republik Indonesia, dibuktikan dengan foto copy Surat Keputusan pensiun janda/duda dan akta nikah.
- b. Objek Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA)
- 1) Tanah dikuasai secara fisik dan jelas batas-batasnya, tidak dalam status sengketa dan sebagai tempat berdirinyarumah yang akan dibangun
 - 2) Tanah belum bersertipikat
 - 3) Tanah tidak dalam keadaan dijaminkan
 - 4) Bukan merupakan tanah warisan yang belum dibagi
 - 5) Luas tanah maksimal 2000 m² yang peruntukannyabagi perumahan
 - 6) Penggunaan tanah sesuai dengan RT/RW

2.4.4 Kriteria Penetapan Lokasi

Di dalam penetapan lokasi PRONA perlu memperhatikan kondisi wilayah dan infrastruktur pertanahan yang tersedia.

1) Kondisi Wilayah

Lokasi Kegiatan PRONA diarahkan pada wilayah-Wilayah sebagai berikut:

- a. Desa miskin/tertinggal;
- b. Daerah pertanian subur atau berkembang;
- c. Daerah penyangga kota, pinggiran kota atau daerah miskin kota;
- d. Daerah pengembangan ekonomi rakyat;
- e. Daerah lokasi bencana alam;
- f. Daerah permukiman padat penduduk serta mempunyai potensi cukup besar untuk dikembangkan;

- g. Daerah diluar sekeliling transmigrasi;
- h. Daerah penyangga daerah Taman Nasional;
- i. Daerah permukiman baru yang terkena pengembangan prasarana umum atau relokasi akibat bencana alam.

2) Infrastruktur Pertanahan

Penetapan lokasi wilayah desa/kelurahan PRONA, hendaknya memperhatikan ketersediaan infrastruktur pertanahan, antara lain:

1. Rencana Umum Tata Ruang Wilayah;
2. Inventarisasi Pengaturan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah (IP4T);
3. Peta Penatagunaan Tanah;
4. Peta Pengukuran dan Pendaftaran Tanah (Fotogrametis);
5. Infrastruktur Titik Dasar Teknik dan Peta Dasar Pendaftaran;
6. Teknologi Informasi dan Komunikasi;
7. Mobil dan peralatan Larasita; dan
8. Infrastruktur lainnya.

2.4.5 Luas dan Jumlah Tanah Obyek PRONA

1) Tanah Negara:

- a. Tanah non pertanian dengan luas sampai dengan 2.000 m² (dua ribu meter persegi), kecuali obyek PRONA yang berlokasi wilayah Kab/Kota Kantor Pertanahan tipe A sampai dengan luas 500 m² (lima ratus meter persegi); dan
- b. Tanah pertanian dengan luas sampai 2 ha (dua hektar).

2) Penegasan konversi/pengakuan hak :

- a. Tanah non pertanian dengan luas sampai dengan 5.000 m² (lima ribu meter persegi), kecuali obyek PRONA yang berlokasi wilayah Kab/Kota Kantor Pertanahan tipe A sampai dengan luas 1.000 m² (seribu meter persegi); dan
- b. Tanah pertanian dengan luas sampai 5 ha (lima hektar).

c. Jumlah bidang tanah:

Bidang tanah yang dapat didaftarkan atas nama seseorang atau 1 (satu) peserta dalam kegiatan PRONA paling banyak 2 (dua) bidang tanah

2.4.6 Tahapan Pelaksanaan PRONA

- 1) Penyerahan DIPA;
- 2) Penetapan Lokasi;
- 3) Penyuluhan;
- 4) Pengumpulan data (alat bukti/alas hak, Penetapan Peserta);
- 5) Pengukuran dan Pemetaan;
- 6) Pemeriksaan Tanah;
- 7) Pengumuman;
- 8) Penerbitan SK Hak/Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis (Penetapan Hak);
- 9) Penerbitan sertifikat/Pembukuan Hak;
- 10) Penyerahan Sertipikat;

2.4.7 Kewajiban Peserta Prona

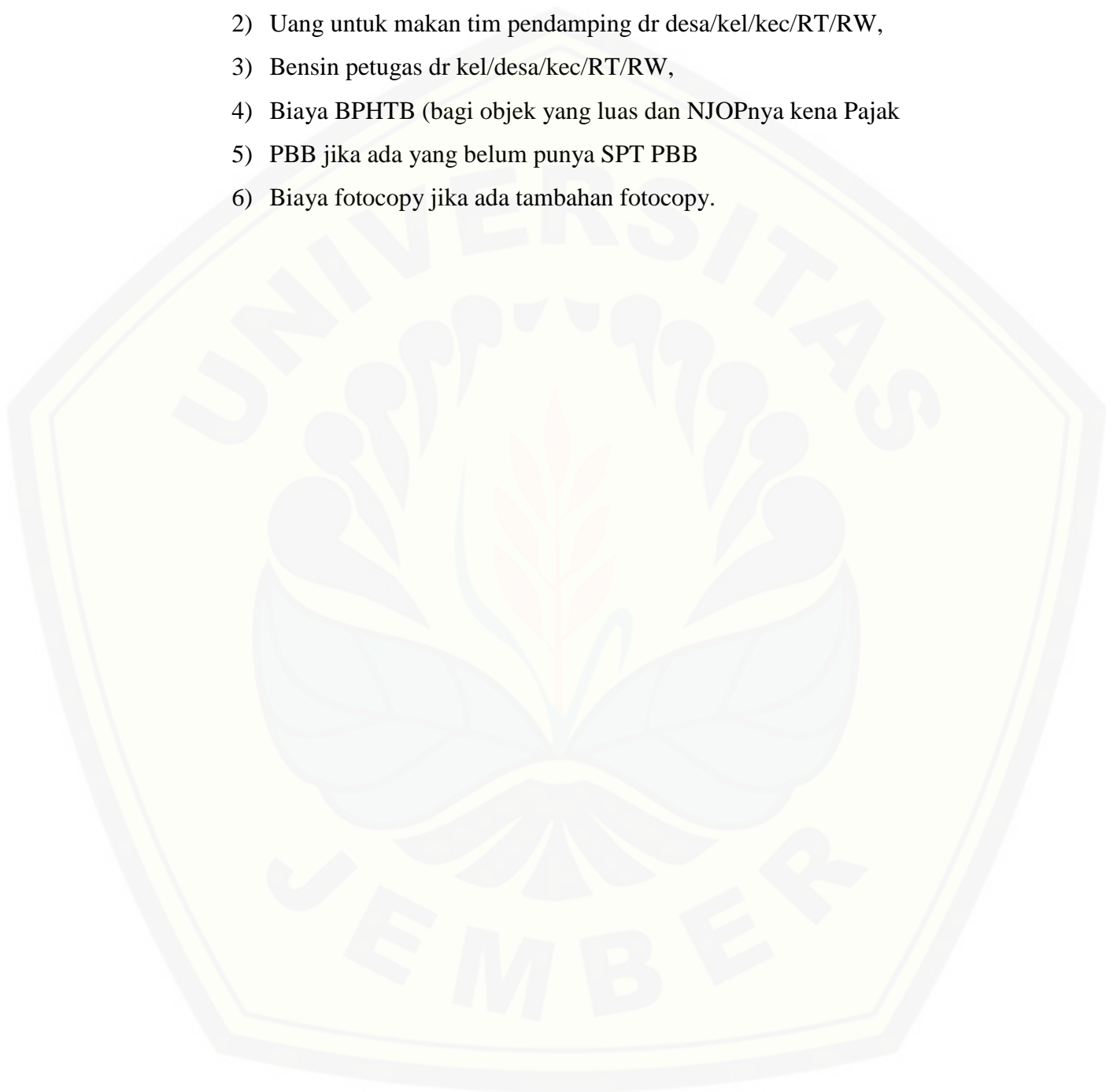
Peserta PRONA berkewajiban untuk:

- 1) Menyediakan atau menyiapkan Alas hak atau alat bukti perolehan atau penguasaan tanah yang akan dijadikan dasar pendaftaran tanah sesuai ketentuan yang berlaku;
- 2) Menunjukkan letak dan batas-batas tanah yang dimohon (dapat dengan kuasa);
- 3) Menyerahkan Bukti Setor Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Bukti Setor Pajak Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan (PPh) bagi peserta yang terkena ketentuan tersebut;
- 4) Memasang patok batas tanah sesuai ketentuan yang berlaku.

2.4.8 Biaya yang harus ditanggung peserta PRONA

Biaya yang ditanggung peserta PRONA, seringkali meliputi :

- 1) Biaya Materai.
- 2) Uang untuk makan tim pendamping dr desa/kel/kec/RT/RW,
- 3) Bensin petugas dr kel/desa/kec/RT/RW,
- 4) Biaya BPHTB (bagi objek yang luas dan NJOPnya kena Pajak
- 5) PBB jika ada yang belum punya SPT PBB
- 6) Biaya fotocopy jika ada tambahan fotocopy.



2.4.9 Perincian biaya administrasi PRONA

Perincian biaya administrasi PRONA dapat dilihat dalam boks di bawah:

a. Pemberian hak atas tanah Negara:

1. Di daerah pedesaan.

Untuk luas tanah sampai dengan 2 Ha sebesar Rp 3.000,-

2. Di daerah perkotaan.

Untuk jenis penggunaan pertanian yang luasnya kurang dari 2000 M² sebesar Rp 5.000,-

Untuk jenis penggunaan bukan pertanian yang luasnya sampai 2.000 M² sebesar Rp 10.000,-

b. Asal tanah milik adat:

1. Daerah pedesaan.

Untuk luas tanah sampai 2 Ha sebesar Rp. 1.000,-

2. Di daerah perkotaan.

Untuk luas tanah sampai 2.000 M² sebesar Rp 1.000,-

Di samping biaya administrasi, kepada setiap penerima hak atas tanah Negara dikenakan pula uang sumbangan untuk penyelenggaraan Landreform sebesar 50% dari biaya administrasi.

Setiap pemohon dikenakan biaya Panitia A sebesar Rp. 1250,- untuk tiap bidang apabila lokasi tanah dalam proyek terdiri dari 10 bidang; sebesar Rp. 2.500,- apabila lokasi tanah dalam proyek terdiri dari 5 sampai 9 bidang.

Untuk biaya pendaftaran hak dikenakan pungutan sebesar:

a. Untuk konversi hak adat.

1. Rp 10.000,- untuk daerah perkotaan;

2. Rp. 1.000,- untuk daerah pedesaan;

b. Untuk penegasan hak.

1. Rp. 10.000,- untuk daerah perkotaan;

2. Rp. 1.000,- untuk daerah pedesaan;

c. Untuk tanah negara.

1. Rp. 10.000; untuk daerah pedesaan;

2. Rp. 1.000,- untuk daerah pedesaan;

Untuk biaya formulir sertifikat, dikenakan pungutan sebesar Rp. 2.000,-.

BAB 3. GAMBARAN UMUM INSTANSI

3.1 Sejarah Berdirinya Badan Pertanahan Nasional

Bagi bangsa Indonesia tanah merupakan kekayaan yang sangat bermanfaat bagi kemakmuran Indonesia, tetapi selama bangsa Indonesia di jajah oleh Belanda selama 350 tahun tanah di Indonesia di jadikan sumber keresahan dan penindasan bagi koloni Belanda, pihak penjajah mengeruk keuntungan dari bumi indonesia semata-mata memenuhi nafas dagang pemerintah. Rakyat tertindas melalui politik kerja paksa di bidang pertanian, maka diskriminasi di dalam hukum dan pergaulan umum, kekerasan, berbagai tindakan kekerasan sangat tersasa bagi bangsa Indonesia.

Setelah kemerdekaan Republik Indonesia tanggal 17 Agustus 1945, peraturan dan segala Badan Negara pada masa penjajahan Belanda itu masih berlaku karena sebelum diadakan yang baru maka peraturan-peraturan tersebut harus dipakai. Pada tanggal 24 September 1960 disahkan oleh Presiden Republik Indonesia Ir. Sukarno dan di undangkan dalam lembaran Negara Indonesia nomor 104 tahun 1960 UU nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang lebih dikenal dengan singkatan resminya UU Pokok Agraria (UUPA).

UUPA diciptakan untuk mengatasi permasalahan tanah diseluruh wilayah Indonesia agar berlaku satu hukum Nasional. Demikian pula badan atau instansi yang menangani masalah tanah di Indonesia mengalami pasang surut, masalah pertanahan pernah berada di bawah satu Direktorat Jendral (Direktoral Jendral Agraria Departemen Dalam Negri). Dengan berlakunya UUPA terjadilah perubahan fundamental, karena mengenai struktur perangkat hukumnya, maupun isinya yang dinyatakan dalam bagian “ berpendapat “ UUPA harus sesuai dengan kepentingan rakyat serta memenuhi pula keperluan menurut pemerintah jaman. Berdasarkan keputusan Presiden nomor 26 tahun 1988 maka dibentuklah Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai Lembaga Pemerintah Non

Departemen bertugas membantu Presiden dan mengembangkan administrasi pertanahan. Tujuan dari kantor Badan Pertanahan Nasional adalah meningkatkan perekonomian masyarakat, dan pendataan administrasi pertanahan di seluruh Indonesia.

Prioritas Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yaitu:

- 1) Membangun kepercayaan masyarakat pada Badan Pertanahan Nasional;
- 2) Meningkatkan pelayanan dan pelaksanaan pendaftaran tanah, sertifikat-sertifikat tanah secara menyeluruh di seluruh Indonesia;
- 3) Memastikan pemungutan hak-hak rakyat atas tanah;
- 4) Menyelesaikan persoalan petanahan di daerah-daerah korban bencana alam dan daerah-daerah konflik di seluruh tanah air;
- 5) Menangani dan menyelesaikan perkara, masalah, sengketa, dan konflik pertanahan di Indonesia secara sistematis;
- 6) Membangun Sistem Infomasi Pertahanan Nasional (SIM TANAS), dan sistem pengamanan dokumen pertanahan di seluruh Indonesia;
- 7) Menangani masalah KKN serta meningkatkan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat;
- 8) Membangun data base kepemilikan dan penguasaan tanah secara besar;
- 9) Melaksanakan secara konsisten semua peaturan perundang-undangan pertanahan yang telah ditetapkan;
- 10) Menata kelembagaan Badan Pertanahan Nasional;
- 11) Membngembangkan dan memperbarui politik, hukum dan kebijakan pertanahan.

3.2 Profil Singkat Kantor Pertanahan Kabupaten Jember

3.2.1 Visi dan Misi Kantor Pertanahan Kabupaten Jember

a. Visi :

Menjadi lembaga yang mampu mewujudkan tanah dan pertanahan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, serta keadilan dan keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebansaan dan kemerdekaan Republik Indonesia.

b. Misi :

Mengembangkan dan menyelenggarakan politik dan kebijakan pertanahan untuk:

- 1) Peningkatan kesejahteraan rakyat, penciptaan simbol-simbol baru kemakmuran rakyat, pengurangan kemiskinan dan kesenjangan pendapatan, serta pemantapan ketahanan pangan;
- 2) Peningkatan tatanan kehidupan bersama yang lebih berkeadilan dan bermatabat dalam kaitannya dengan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan kemanfaatan tanah (P4T);
- 3) Perwujudan tatanan kehidupan bersama yang harmonis dengan mengatasi berbagai sengketa, konflik dan perkara pertanahan diseluruh tanah air dan penataan perangkat hukum dan sistem pengelolaan pertanahan sehingga melahirkan sengketa, konflik dan perkara dikemudian hari;
- 4) Keberlanjutan sistem kemsyarakatan, kebangsaaan dan kenegaraan Indonesia dengan memberikan akses seluas-luasnya pada generasi yang akan datang terhadap tanah sebagai sumber kesejahteraan masyarakat;
- 5) Menkuatkan lembaga pertanahan sesuai dengan jiwa, semangat prinsip dan aturan yang tertuang dalam UUPA dan aspirasi rakyat secara luas.

3.2.2 Tugas dan Fungsi Kantor Pertanahan Kabupaten Jember

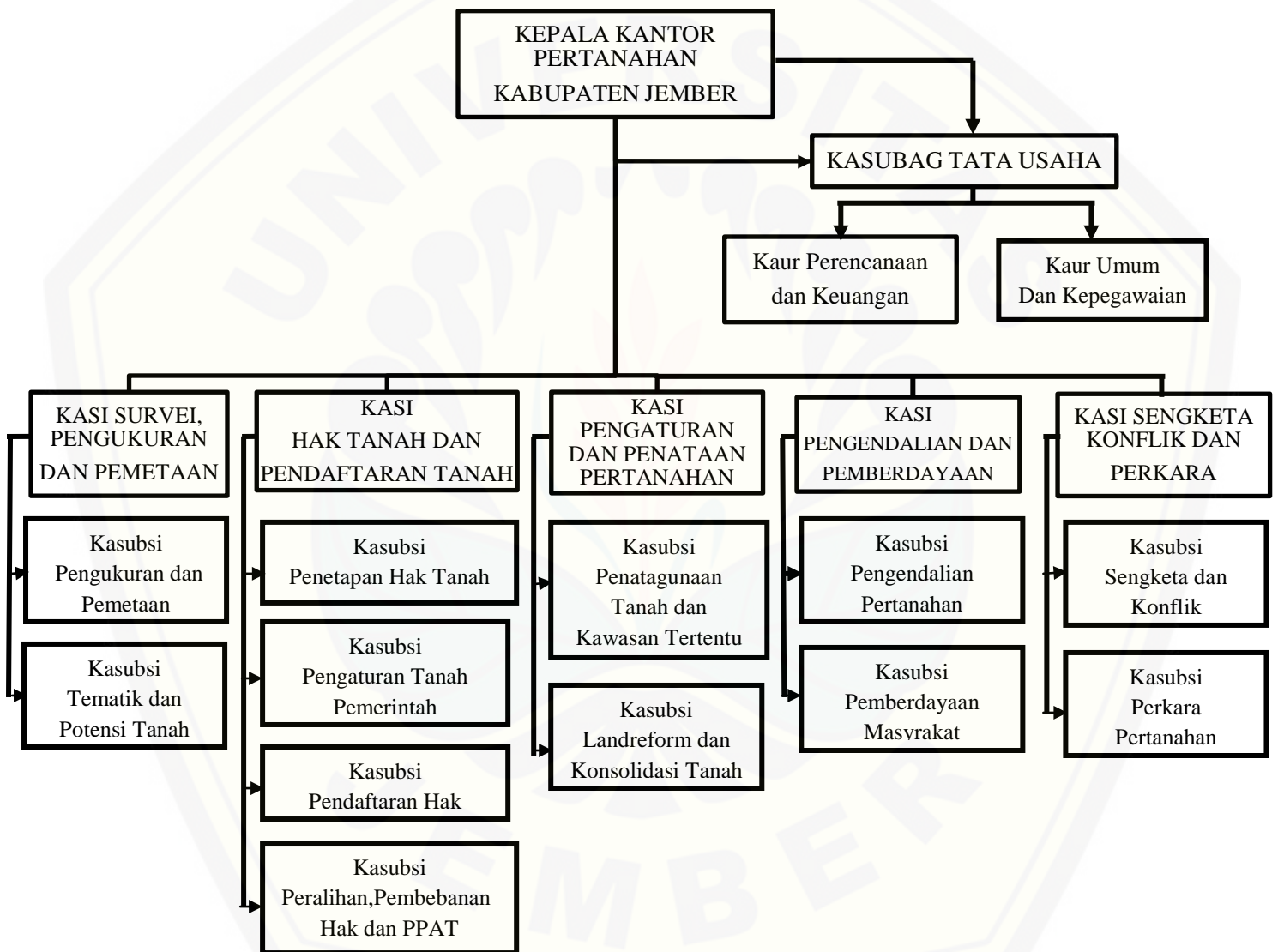
Badan Pertahanan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tuga pemerintah di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Dalam melaksanakan tugas, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi:

- a. Perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan;
- b. Perumusan kebijakan teknis di bidang pertanian;
- c. Koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan;
- d. Pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan;

- e. Penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan;
- f. Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum;
- g. Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah;
- h. Pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah kusus;
- i. Penyiapan administrasi atas tanah yg dikuasai dan ataumilik Negara atau Daerah bekerja sama dengan Departemen Keuangan;
- j. Pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah;
- k. Kerja sama dengan lembaga-lembaga lain;
- l. Penyelenggaran dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan;
- m. Pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan;
- n. Pengkajian dan penanganan masalah, sengketa perkara, dan konflik di bidang pertanahan;
- o. Pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan;
- p. Penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan;
- q. Pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan;
- r. Pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan;
- s. Pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan;
- t. Pembatalan dan penghentian hubungan hukum antar orang, dan atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- u. Fungsi lain di bidang pertanahan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3.3 Struktur Organisasi

STRUKTUR ORGANISASI
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER



Gambar 3.1 Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Jember

sumber: Badan Pertanahan Nasional

3.3.1 Struktur Organisasi di Kantor Pertanahan Nasional Jember

Struktur Organisasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember terdiri dari:

- 1) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.
- 2) Kasubag Bagian Tata Usaha;
 - a. Urusan Perencanaan dan Keuangan;
 - b. Urusan Umum dan Kepegawaian.
- 3) Kasi Survei, Pengukuran dan Pemetaan;
 - a. Subseksi Perencanaan dan Keuangan;
 - b. Subseksi Tematik dan Pengukuran Tanah.
- 4) Kasi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah;
 - a. Kasubsi Penetapan Hak Tanah;
 - b. Kasubsi Pengaturan Tanah Pemerintah;
 - c. Kasubsi Pendaftaran Hak;
 - d. Kasubsi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT.
- 5) Kasi Pengaturan dan Penataan Pertanahan;
 - a. Kasubsi Penatagunaan Tanah dan Kawasan tertentu;
 - b. Kasubsi Landreform dan Konsolidasi Tanah.
- 6) Kasi Pengendalian dan Pemberdayaan;
 - a. Kasubsi Pengendalian Pertanahan;
 - b. Kasubsi Pemberdayaan Masyarakat.
- 7) Kasi Sengketa, Konflik dan Perkara;
 - a. Kasubsi Sengketa dan Konflik;
 - b. Kasubsi Perkara Pertanahan.

Secara sistematis struktur organisasi yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dapat dilihat sebagai berikut:

3.3.2 Deskripsi Jabatan

Dalam sebuah instansi pemilihan dan penempatan *person* yang memiliki kapabilitas jabatan yang di emban. Tugas dan wewenang kerja pegawai (*job*

discription) Kantor Pertanahan Kabupaten Jember secara sistematis telah digambarkan pada struktur organisasi instansi, pada struktur organisasi, sesuai dengan jabatan dan wewenang yang dimiliki, yaitu:

1). Kepala, memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut:

Memimpin Kantor Pertanahan Kabupaten Jember dalam menjalankan tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional.

2). Sub. Bagian Tata Usaha, memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut:

Memberikan Pelayanan administratif kepada semua satuan organisasi Kantor Pertanahan, serta menyiapkan bahan evaluasi kegiatan, penyusunan program, dan peraturan perundang-undangan.

Dalam menyelenggarakan tugas, Sub. Bagian Tata Usaha mempunyai fungsi:

- a. Pengelolaan data dan informasi;
- b. Penyusunan perencanaan, program dan anggaran serta laporan akuntabilitas kinerja pemerintah;
- c. Pelaksanaan urusan kepegawaian;
- d. Pelaksanaan urusan keuangan dan anggaran
- e. Pelaksanaan urusan tata usaha, rumah tangga, sarana dan prasarana;
- f. Penyiapan bahan evaluasi kegiatan dan penyusunan program;
- g. Koordinasi pelayanan pertanahan.

Sub. Bagian Tata Usaha terdiri dari:

1) Urusan Perencanaan dan Keuangan

Urusan Perencanaan dan Keuangan mempunyai tugas menyiapkan penyusunan rencana, program dan anggaran serta laporan akuntabilitas kinerja pemerintah, keuangan dan penyiapan bahan evaluasi.

2) Urusan Umum dan Kepegawaian

Urusan Umum dan Kepegawaian mempunyai tugas melakukan urusan surat menyurat, kepegawaian, perlengkapan,

rumah tangga, sarana dan prasana koordinasi pelayanan pertanahan serta pengelolaan data informasi.

- 3). Kasi Survei, pengukuran dan pemetaan memiliki tugas wewenang sebagai berikut:

Melakukan survei, pengukuran dan pemetaan, di bidang tanah, ruang dan perairan, perapatan kerangka dasar, pengukuran batas kawasan atau wilayah, pemetaan tematik dan struktur potensi tanah, penyiapan pembinaan surveyor berlisensi dan pejabat penilai tanah. Dalam menyelenggarakan tugas, seksi survei, pengukuran dan pemetaan mempunyai fungsi:

- a. Pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan bidang tanah, ruang dan perairan, perapatan kerangka dasar, pengukuran batas kawasan atau wilayah, pemetaan tematik dan struktur potensi tanah, penyiapan pembinaan surveyor berlisensi;
- b. Perapatan kerangka dasar orde 4 dan pengukuran batas kawasan atau wilayah;
- c. Pengukuran, perpetaan, pembukuan bidang tanah, ruang dan perairan;
- d. Survei, pemetaan, pemeliharaan dan pemetaan tematik dan potensi tanah;
- e. Pelaksanaan kerja sama teknis surveyor berlisensi dan pejabat penilai tanah;
- f. Pemeliharaan peralatan teknis.

Kasi survei, Pengukuran dan Pemetaan terdiri dari:

- 1) Kasubsi Pengukuran dan Pemetaan

Kasubsi Pengukuran dan Pemetaan mempunyai tugas menyiapkan perapatan kerangka dasar orde 4, penetapan batas bidang tanah dan pengukuran bidang tanah, batas/wilayah, kerjasama teknis surveyor berlisensi pembinaan dan pemelihara peta pendaftaran, daftar tanah, peta bidang tanah, surat ukur, gambar ukur dan daftar-daftar lainnya di bidang pengukuran.

2) Kasubsi Tematik dan Potensi Tanah

Kasubsi Tematik dan Potensi Tanah mempunyai tugas menyiapkan survei, pemeliharaan, pemetaan, dan pengembangan pemetaan tematik, survei potensi tanah, pemeliharaan teknis, komputersasi dan pembinaan pejabat penilai tanah.

4). Kasi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut:

Menyiapkan bahan dan melakukan penetapan hak dalam rangka pemberian, perpanjangan dan pembaruan hak tanah, pengadaan tanah, penrijinan, pendataan dan penertiban bekas tanah hak, pendaftaran, peralihan, pembebanan hak atas tanah serta pembinaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam rangka menyelenggarakan tugas sebagaimana dimaksud dalam pasal 41, Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah mempunyai fungsi:

- a. Pelaksanaan pengaturan dan penetapan di bidang hak tanah;
- b. Penyiapan rekomendasi pelepasan, penafsiran harga dan tukar-menukar, saran dan pertimbangan serta melakukan kegiatan perijinan, saran dan pertimbangan usulan penetapan hak pengelolaan tanah;
- c. Penyiapan telahan dan pelaksanaan pemberian rekomendasi perpajakan jangka waktu pembayaran uang pemasukan dan/atau pendaftaran hak;
- d. Pengadministrasian atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara, daerah bekerja sama dengan pemerintah, termasuk tanah badan hukum pemerintah;
- e. Pendataan dan penertiban tanah bekas tanah hak;
- f. Pelaksanaan pensaftaran hak dan komputersasi pelayanan pertanahan;
- g. Pelaksanaan penegasan dan pengakuan hukum;
- h. Pelaksanaan perolehan, pembebanan hak atas tanah dan pembinaan PPAT.

Kasi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah terdiri dari:

1) Kasubsi Penetapan Hak Tanah

Kasubsi Penetapan Hak Tanah mempunyai tugas menyiapkan pelaksanaan pemeriksaan, saran dan pertimbangan mengenai penetapan Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, perpanjangan jangka waktu, pembaharuan hak, perijinan, peralihan hak atas tanah, penetapan dan/rekomendasi perpanjangan jangka waktu pembayaran uang pemasukan dan atau pendaftaran hak tanah perorangan.

2) Kasubsi Pengaturan Tanah Pemerintah

Kasubsi Pengaturan Tanah Pemerintah mempunyai tugas menyiapkan pelaksanaan pemeriksaan, saran dan pertimbangan mengenai penetapan hak milik dan hak paten, Hak Guna Bangunan dan hak Pengelolaan bagi instansi pemerintah, badan hukum pemerintah, perpanjangan jangka waktu, pembaharuan hak, perijinan, peralihan hak atas tanah, rekomendasi pelepasan dan tukar menukar tanah pemerintah.

3) Kasubsi Pendaftaran Hak

Kasubsi Pendaftaran Hak mempunyai tugas menyiapkan pelaksanaan pemeriksaan hak atas tanah, pengakuan dan penegasan konversi hak-hak lain, hak milik atas satuan rumah susun, pengelolaan tanah hak, tanah wakaf, data yuridis lainnya dan fisik bidang tanah, komputerisasi pelayanan pertanahan serta pemeliharaan daftar buku tanah, daftar nama, daftar hak atas tanah, dan warkah serta daftar lainnya dbidang pendaftaran tanah.

4) Kasubsi Peralihan, Pembebanan Hak dan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Kasubsi Peralihan, Pembebanan Hak dan Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai tugas menyiapkan pelaksanaan pendaftaran, peralihan, pebebanan hak atas tanah,

pembebananan hak tanggungan dan bimbingan PPAT serta sarana daftar isian di bidang pendaftaran tanah

- 5). Kasi Pengaturan dan Penataan Pertanahan, memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut:

Menyiapkan bahan dan melakuka penatagunaan tanah, landreform konsolidasi tanah, penataan pertanahan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu lainnya. Dalam menyelenggarakan tugas, Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan mempunyai ungsi:

- a. Pelaksanaan penatagunaan tanah, landreform, konsolidasi tanah dan penataan pertanahan wilayah pesisir, pulai kecil, perbatasan dan tertentu lainnya, penetapan kriteria kesesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah serta penguasaan dan pemilikan tanah dalam rangka perwujudan fungsi kawasan/zoning, penyesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah, penerbitan ijin perubahan penggunaan tanah, penataan tanah bersama untuk peremajaan kota, daerah bencana dan daerah bekas konflik setara permukiman kembali;
- b. Penyusunan rencana persediaan, peruntukan, penggunaan dan pemeliharaan tanah, neraca penatagunaan tanah kabupaten/kota dan kawasan lainnnya;
- c. Pemeliharaan basis data penata gunaan tanah kabupaten/kota dan kawasan;
- d. Pemantauan dan efaluasi pemeliharaan tanah, perubahan dan pemanfaatan tanah pada setiap fungsi kawasan/zoning dan redistribusi tanah, pelaksanaan konsolidasi tanah, pemberian tanah obyek landreform dan pemanfaatan tanah bersama serta penertiban administrasi landreform;
- e. Pengusulan penetapan/penegasan tanah menjadi obyek landreform;

- f. Pengambilalihan dan/atau penerimaan penyerahan tanah-tanah yang terkena ketentuan landreform;
- g. Penguasaan tanah-tanah obyek landreform;
- h. Pemberiaan ijin peralihan hak atas tanah pertanian dan ijin redistribusi tanah dengan luasan tertentu;
- i. Penyiapan usulan penetapan surat keputusan redistribusi dan pengeluaran tanah dari obyek landreform;
- j. Peniapan usulan ganti nama kerugian tanah obyek landreform dan penegasan obyek konsolidasi tanah;
- k. Penyediaan tanah untuk pembangunan;
- l. Pengelilaan sumbangan tanah untuk pembangunan;
- m. Pengumpulan, pengolahan, penyajian dokumentasi data landreform.

Kasi Pengaturan dan Penataan Pertanahan terdiri dari:

1) Kasubsi Penatagunaan Tanah dan Kawasan Tertentu

Kasubsi Penatagunaan Tanah dan Kawasan Tertentu mempunyai tugas menyiapkan bahan penyusunan rencana persrdiaan, peruntukan, pemeliharaan dan penggunaan tanah, rencana pemetaan kawasan, pelaksanaan koordinasi, monitoring dan evaluasi pemeliharaan tanah, perubahan penggunaan dan pemanfaatan tanahn ijin perubahan pada setiap fungsi kawasan atau zoning, penerbitan pertimbangan teknis penggunaan tanah, penerbitan pertimbangan teknis penatagunaan tanah, penerbitan ijin perubahan penggunaan tanah, penyusunan neraca penatagunaan tanah, penetapan penggunaan dan pemanfaatan, penyesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah, serta melaksanakan pengumpulan dan pengolahan dan pemeliharaan data tekstual dan spasial.

2) Kasubsi Landreform dan Konsolidasi Tanah

Kasubsi Landreform dan Konsolidasi Tanah mempunyai tugas menyiapkan bahan usulan penetapan/penegasan tanah

menjadi obyek landreform, penguasaan tanah-tanah obyek landreform, pemberian ijin peralihan hak atas tanah dan ijin redistribusi tanah luasan tertentu, usulan penerbitan surat keputusan redistribusi tanah dan pengeluaran tanah dari obyek landreform, monitoring dan evaluasi redistribusi tanah, ganti kerugian, pemanfaatan tanah bersama dan penerbitan administrasi landreform serta fasilitas bantuan keuangan/permodalan, teknis dan pemasaran, usulan penegasan obyek penataan tanah bersama untuk peremajaan permukiman kumuh, daerah bencana dan daerah bekas konflik serta permukiman kembali, penyediaan tanah dan pengelolaan sumbangan tanah untuk pembangunan, pembangunan teknik dan metode, promosi dan sosialisasi, pengorganisasian dan pembimbingan masyarakat, kerja sama dan fasilitasi, pengelolaan basis data informasi, monitoring dan evaluasi serta koordinasi pelaksanaan konsolidasi tanah.

- 6). Kasi Pengendalian dan Pemberdayaan, memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut:

Menyiapkan bahan dan melakukan kegiatan pengendalin pertanahan, pengelolaan tanah negara, tanah terlantar dan tanah kritis serta pemberdayaan masyarakat. Dalam menyelenggarakan tugas Seksi Pengendalian dan Pembayaran mempunyai fungsi:

- a. Pelaksanaan Pengendalian Pertanahan, pengelolaan tanah negara, tanah kritis serta pemberdayaan masyarakat;
- b. Pelaksanaan inventaris dan identifikasi pemenuhan hak dan kewajiban pemegang hak atas tanah, pemantauan dan evaluasi penerapan kebijakan dan program sektoral, pengelolaan tanah negara, tanah terlantar dan tanah kritis;
- c. Pengkoordinasian dalam rangka penyiapan rekomendasi, pembinaan, prmonisasi dan pensinergian kebijakan dan

- peringatan, pertanahan dan sektoral dalam pengelolaan tanah dari negara, penanganan tanah terlantar dan tanah kritis
- d. Penyiapan saran tindak dan langkah-langkah penanganan serta usulan rekomendasi, peminaan, peringatan, harmonisasi dan pensinergian kebijakan dan program pertanahan dan sektoral dalam pengelolaan tanah negara serta penanganan tanah terlantar dan tanah kritis;
 - e. Inventarisasi potensi masyarakat marjinal, asistensi dan pembentukan kelompok masyarakat, fasilitas dan peningkatan akses ke sumber produktif;
 - f. Peningkatan partisipasi masyarakat, lembaga swadaya masyarakat dan mitra kerja teknis pertanahan dalam rangka pemberdayaan masyarakat;
 - g. Pemanfaatan tanah negara, tanah terlantar, dan tanah kritis untuk pembangunan;
 - h. Pengelolaan basis data hak atas tanah, tanah negara, tanah terlantar, dan tanah kritis serta pemberdayaan masyarakat;
 - i. Penyiapan usulan keputusan pembatalan dan penghentian hubungan hukum atas tanah terlantar.

Kasi pengendalian dan pemberdayaan terdiri dari:

1) Kasubsi Pengendalian Pertanahan

Kasubsi Pengendalian Pertanahan mempunyai tugas menyiapkan pengelolaan basis data, dan melakukan inventarisasi dan identifikasi, penyusunan saran tindak langkah penanganan, serta menyiapkan bahan koordinasi usulan penerbitan dan pendayagunaan dalam rangka penegakan hak dan kewajiban pemegang hak atas tanah, pemantauan, evaluasi, harmonisasi dan pensinergian kebijakan dan program pertanahan dan sektoral dalam pengelolaan tanah negara, penanganan tanah terlantar dan kritis.

2) Kasubsi Pemberdayaan Masyarakat

Kasubsi Pemberdayaan Masyarakat mempunyai tugas menyiapkan bahan inventarisasi potensi, asistensi, fasilitasi dalam rangka penguatan penguasaan, dan melakukan pembinaan partisipasi masyarakat, embaga masyarakat, mitra kerja teknis dalam rangka penguatan penguasaan, dan melaksanakan pembinaan partisipasi masyarakat, lembaga msyarakat, mitra kerja teknis dalam pengelolaan pertanahan, serta melakukan kerjasama pemberdayaan dengan pemerintah kabupaten /atau kota, lembaga keuangan dan dunia usaha, serta bimbingan dan pelaksanaan bimbingan pemberdayaan.

7). Kasi Sengketa, Konflik dan Perkara memiliki tugas dan wewenang sebagai berikut:

Menyiapkan bahan dan melakukan kegiatan penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan. Dalam menyelenggarakan tugas, Seksi Konflik, Sengketa dan Perkara mempunyai fungsi:

- a. Pelaksanaan penanganan sengketa, konflik dan perkara pertanahan;
- b. Pengkajian masalah, sengketa dan konflik pertanahan;
- c. Penyiapan bahan dan penanganan sengketa dan konflik pertanahan secara hukum dan non hukum, penanganan dan penyelesaian perkara, pelaksanaan alternatif penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan melalui bentuk mediasi, fasilitasi dan lainnya, usulan dan rekomendasi pelaksanaan putusan-putusan lembaga peradilan serta usulan rekomendasi pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah;
- d. Pengkoordinasian penangan sengketa, konflik dan perkara pertanahan;
- e. Pelaporan penanganan dan penyelesaian konflik, sengketa dan perkara pertanahan.

Kasi Konflik, Sengketa dan Perkara terdiri dari:

1) Kasubsi Sengketa dan Konflik Pertanahan

Kasubsi Sengketa dan Konflik Pertanahan menyiapkan pengkajian hukum, sosial, budaya, ekonomi dan politik terhadap sengketa dan konflik pertanahan, usulan rekomendasi pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang dan/atau badan hukum dengan tanah, pelaksanaan alternatif penyelesaian sengketa melalui mediasi, fasilitasi, dan koordinasi penanganan sengketa dan konflik.

2) Kasubsi Perkara Pertanahan

Kasubsi Perkara Pertanahan mempunyai tugas menyiapkan penanganan dan penyelesaian perkara, koordinasi penanganan perkara, koordinasi penanganan perkara, usulan rekomendasi pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang dan/atau badan hukum dengan tanah sebagai pelaksanaan putusan lembaga peradilan.

BAB 4. PELAKSANAAN PRAKTEK KERJA NYATA

4.1 Deskripsi Pelaksanaan Praktek Kerja Nyata

Praktek Kerja Nyata merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Ahli Madya (A.Md) Perpajakan yang wajib ditempuh oleh mahasiswa Diploma III Perpajakan Universitas Jember. Syarat mahasiswa untuk melaksanakan Praktek Kerja Nyata yaitu apabila sudah menyelesaikan sedikitnya 100 SKS mata kuliah yang telah ditempuh dari total 114 sks, serta telah melakukan pemrograman Rencana Studi untuk disetujui oleh Dosen Pembimbing Akademik dari masing-masing mahasiswa Universitas Jember. Apabila syarat tersebut tidak terpenuhi, maka mahasiswa tersebut tidak bisa melaksanakan Praktek Kerja Nyata, karena pelaksanaan Praktek Kerja Nyata harus sesuai dengan kurikulum dan program studi yang telah ditetapkan oleh ketua program studi. Setelah syara-syarat tersebut terpenuhi, tahapan selanjutnya adalah pengurusan administrasi seperti mengajukan surat permohonan tempat magang, surat balasan dari tempat Praktek Kerja Nyata, serta surat tugas dari akademik program studi.

Praktek Kerja Nyata dilaksanakan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, tertanggal 09 September 2014 s/d 09 Oktober 2014 dalam jangka waktu kurang lebih satu bulan. Kegiatan yang dikakukan penulis yaitu membuat laporan Praktek Kerja Nyata tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Kantor Pertanahan Jember.

4.2 Tempat dan Waktu Praktek Kerja Nyata

4.2.1 Tempat Praktek Kerja Nyata

Praktek Kerja Nyata dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember yang beralamatkan di Jalan KH. Shiddiq NO.55 Jember, pada Bidang Tematik dan Potensi Tanah telp (0331) 484644

4.2.2 Waktu Praktek Kerja Nyata

Praktek Kerja Nyata dilaksanakan selama 25 hari kerja aktif atau lima pekan, dimulai pada tanggal 09 September s/d 09 Oktober, dengan jam kerja sebagai berikut:

Tabel 4.1 : Hari dan Jam Kerja Praktek Kerja Nyata

Hari	Jam Kerja (WIB)		
	Jam Pagi	Istirahat	Jam siang
Senin – Kamis	08.00 – 12.00	12.00 – 13.00	13.00 – 16.00
Jumat	08.00 – 11.00	11.00 – 13.00	13.00 – 16.30
Sabtu & Minggu	Libur		

4.3 Kegiatan Praktek Kerja Nyata

4.3.1 Kegiatan Sebelum Praktek Kerja Nyata

Persiapan yang dilakukan sebelum melaksanakan Praktek Kerja Nyata antara lain:

a. Pembekalan

Mahasiswa diwajibkan mengikuti pembekalan sebelum melaksanakan Praktek Kerja Nyata.

b. Penentuan objek Praktek Kerja Nyata

Mahasiswa yang telah mengikuti pembekalan diberikan kesempatan untuk menentukan sendiri tempat Praktek Kerja Nyata. Mahasiswa memilih Kantor Pertanahan Kabupaten Jember sebagai tempat Praktek Kerja Nyata karena dalam kegiatannya berhubungan dengan bidang perpajakan.

c. Setelah lokasi ditentukan, mahasiswa melakukan observasi langsung ke tempat Praktek Kerja Nyata. Disana mahasiswa disambut oleh Kepala Sub Bagian Tata Usaha dan bertanya-tanya tentang peluang untuk melakukan Praktek Kerja Nyata di instansi tersebut. Setelah itu mahasiswa bergegas untuk menyiapkan segala persyaratan yang diperlukan. Mahasiswa kembali ke instansi tersebut di lain hari dengan membawa Proposal dan Surat Permohonan Tempat Praktek Kerja Nyata dari fakultas sebagai persyaratannya. Apabila ada persetujuan tertulis dari Kantor Pertanahan Kabupaten Jember (Surat Kesiediaan Menjadi Tempat Praktek Kerja Nyata)

kepada Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember, kemudian fakultas membuat surat tugas untuk menentukan waktu dimulainya dan berakhirnya pelaksanaan Praktek Kerja Nyata, serta untuk menentukan dosen pembimbing supervisi.

d. Pengumpulan data

Sebelum melaksanakan Praktek Kerja Nyata, mahasiswa membaca dan mempelajari buku-buku, undang-undang serta literatur lainnya yang berhubungan dengan perpajakan sebagai modal awal. Pengetahuan tentang perpajakan sangat penting dimiliki supaya mahasiswa tidak buta tentang masalah atau aktifitas yang akan terjadi di tempat Praktek Kerja Nyata.

4.3.2 Kegiatan Selama Praktek Kerja Nyata

Kegiatan rutin yang dilakukan selama Praktek Kerja Nyata pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember adalah apel pagi setiap pagi. Sedangkan untuk hari jumat diadakan olahraga senam pagi. Adapun rincian kegiatan selama Praktek Kerja Nyata dapat dilihat pada tabel 4.2.

Tabel 4.2 Kegiatan Praktek Kerja Nyata

Waktu Pelaksanaan	Kegiatan	Hasil Kegiatan
(1)	(2)	(3)
Pekan I Tanggal 09 s/d 12 September 2014	a. Penempatan peserta Praktek Kerja Nyata, yang ditempatkan pada Bidang Tematik dan Potensi Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Jember	Penulis dapat mengenal lingkungan kerja Kantor Pertanahan Kabupaten Jember
	b. Perkenalan dengan para staf Kantor Pertanahan Bidang Tematik dan Potensi Tanah	Penulis dapat mengetahui dan mengenal nama-nama karyawan yang ada di bidang Tematik dan Potensi Tanah, serta mengetahui tugasnya
	c. Mendapat penjelasan dari Bapak Basuki selaku kepala bidang Tematik dan Potensi Tanah tentang peraturan dan penempatan ruang bagi peserta PKN	Mengetahui jadwal masuk jam kerja dan tugas di bagian Tematik dan Potensi Tanah

(1)	(2)	(3)
	d. Bertugas di bagian meng- <i>entry</i> data Transaksi Tanah (Akta) data wajib pajak	Mengetahui sistem kerja bidang Tematik dan Potensi Tanah
Pekan II Tanggal 15 s/d 19 September 2014	a. Mempelajari perundang-undangan khusus topik PKN b. Bertugas di bagian meng- <i>entry</i> data Transaksi Tanah (Akta) data wajib pajak c. Mempelajari dan bertanya-tanya tentang Jenis SPOP yang dikelola Kantor Pertanahan d. Bertugas di bagian meng- <i>entry</i> data Transaksi Tanah (Akta)	Mengetahui tentang dasar hukum tentang topik perpajakan yang akan dibuat laporan Mengetahui sistem kerja bidang Tematik dan Potensi Tanah Mendapat gambaran tentang bahan yang dijadikan laporan PKN Mengetahui sistem meng- <i>entry</i> data Transaksi Tanah (Akta)
Pekan III Tanggal 22 s/d 26 September 2014	a. Mempelajari tentang Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) b. Melengkapi data-data yang diperlukan untuk laporan PKN Membantu meng- <i>entry</i> laporan bulanan PPAT	Mendapat gambaran tentang bahan yang dijadikan laporan PKN, yaitu Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) Menambahkan kekurangan bahan yang diperlukan sebagai pembuatan laporan PKN
Pekan IV Tanggal 29 September s/d 04 Oktober 2014	a. Mempelajari tentang Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) b. Melengkapi data-data yang diperlukan untuk laporan PKN c.. Membantu meng- <i>entry</i> laporan bulanan PPAT	Mendapat gambaran tentang bahan yang dijadikan laporan PKN, yaitu Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) Menambah kekurangan bahan yang diperlukan sebagai pembuatan laporan PKN Mengetahui tugas-tugas lain dari pegawai Dinas Pendapatan
Pekan V Tanggal 07 s/d 09 Oktober 2014	a. Mempelajari tentang Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) serta penghitungan BPHTB	Mendapat gambaran tentang bahan yang dijadikan laporan PKN, yaitu Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA)

(1)	(2)	(3)
	<p>b. Perpisahan dengan para staf pegawai Dinas Pendapatan Daerah Jember</p>	<p>serta penghitungan BPHTB</p> <p>Selesai Praktek Kerja Nyata yang dilakukan di Dinas Pendapatan Daerah. Berterima kasih pada staf-staf yang ada di Dispenda Jember karena memperoleh pengalaman baru.</p>

4.3.3 Kegiatan setelah Praktek Kerja Nyata

Setelah melakukan Praktek Kerja Nyata pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, penulis segera menyusun Laporan Praktek Kerja Nyata sesuai dengan data-data yang diperoleh untuk diajukan kepada dosen supervisi dari penulis.

4.4 Jenis Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan (SPOP) di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember

Berdasarkan keputusan Presiden nomor 26 tahun 1988, maka Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai Lembaga Pemerintah Non Departemen diberi kewenangan untuk melayani administrasi pertanahan berupa:

- I. Pelayanan Pendaftaran Tanah Pertama Kali
 - 1) Konversi, Pengakuan dan Pegesahan;
 - 2) Pemberian Hak Milik Perorangan;
 - 3) Pemberian Hak Milik Badan Hukum;
 - 4) Pemberian Guna Bangunan Perorangan;
 - 5) Pemberian Hak Guna Bangunan Badan Hukum;
 - 6) Pemberian Hak Program Proyek Operasi Nasional Agraria;
 - 7) Pemberian Hak Pakai Instansi Pemerintah;
 - 8) Pemberian Hak Pakai Pemerintah Asing;
 - 9) Pemberian Hak Pengelolaan Instansi Pemerintah/Pemerintah Daerah/BUMN;

- 10) Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai di Atas Hak Pengelolaan
- 11) Pemberian Wakaf Untuk Tanah Yang Belum Bersertifikat (Konversi, Pengakuan dan Penegasan Hak)

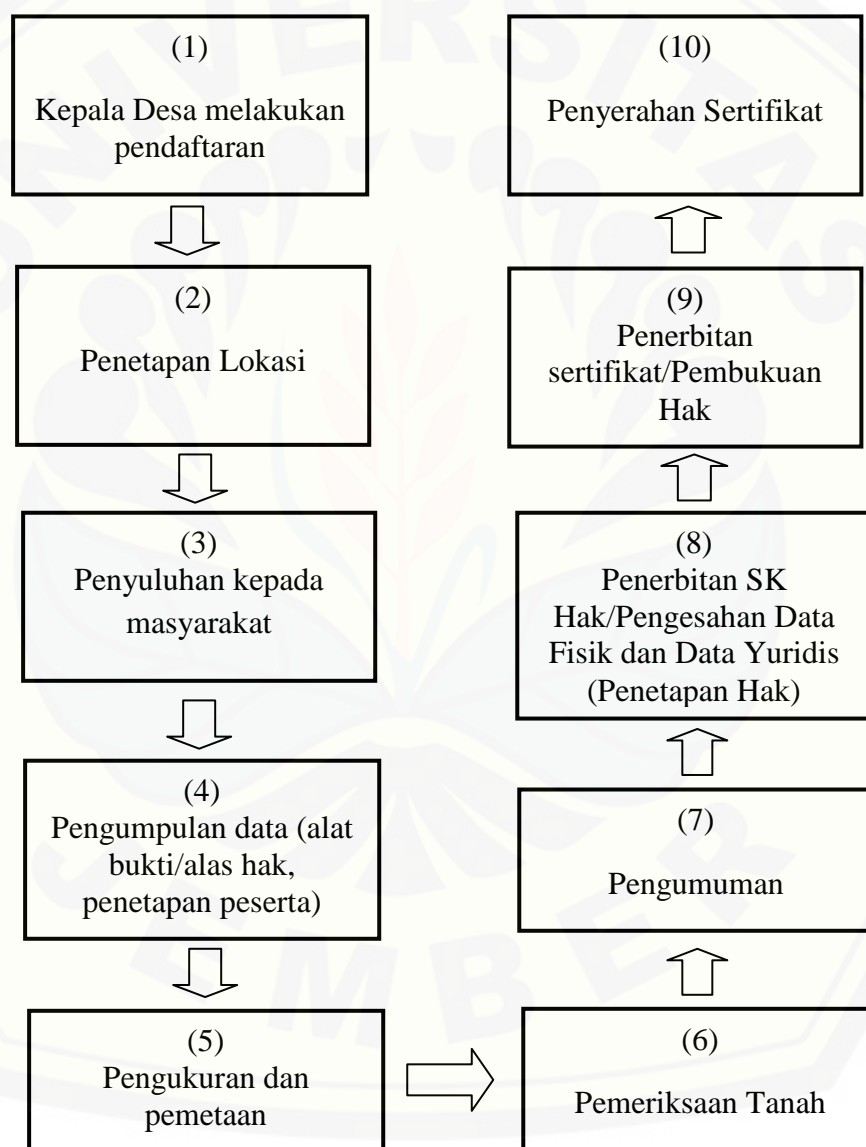
II. Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah

- 1) Peralihan Hak Jual Beli;
- 2) Peralihan Hak Pewarisan/Wasiat;
- 3) Peralihan Hak Tukar Menukar;
- 4) Peralihan Hak Hibah;
- 5) Peralihan Hak Pembagian Hak Bersama;
- 6) Peralihan Hak Lelang;
- 7) Pembaharuan Hak Guna Bangunan Perorangan;
- 8) Pembaharuan Hak Guna Bangunan Badan Hukum;
- 9) Wakaf Untuk Tanah Yang Sudah Bersertifikat;
- 10) Perubahan Hak Atas Tanah;
- 11) Pemecahan/Pemisahan Bidang Tanah Perorangan;
- 12) Penggabungan Bidang Tanah Perorangan;
- 13) Penggabungan Bidang Tanah Badan Hukum;
- 14) Sertifikat Pengganti Hak Atas Tanah, Hak Milik Atas Rumah Susun, dan Hak Tanggungan Karena Blanko Lama;
- 15) Sertifikat Pengganti Hak Atas Tanah, Hak Milik Atas Rumah Susun, dan Hak Tanggungan Karena Hilang;

4.5 Prosedur Pelaksanaan Program Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA)

4.5.1 Prosedur Pelaksanaan PRONA

Menurut Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 tentang Proyek Operasi Nasional Agraria, adapun tata cara pelaksanaan adalah sebagai berikut:



Gambar 4.1 Prosedur Pelaksanaan PRONA

Keterangan :

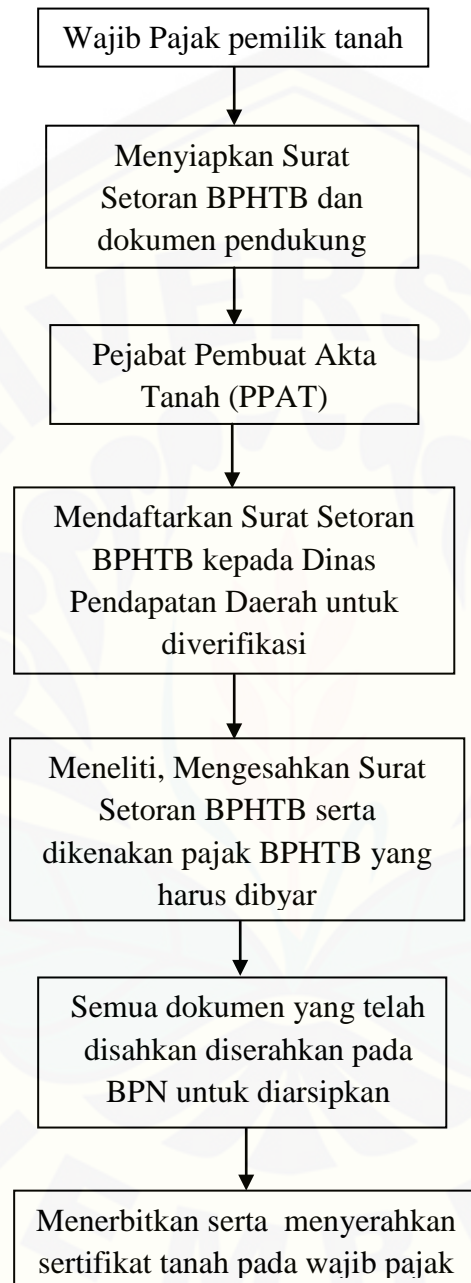
- (1) Kepala Desa melakukan pendaftaran sebagai desa miskin/tertinggal kepada BPN agar mendapatkan hak Program Proyek Operasi Nasional Agraria.
- (2) Setelah BPN menerima pendaftaran tersebut, kemudian BPN melakukan Penetapan Lokasi. Di dalam penetapan lokasi terdapat Kondisi Wilayah dan Infrastruktur Pertanahan yang harus diteliti oleh BPN.
- (3) Penyuluhan di berikan kepada masyarakat peserta PRONA, agar masyarakat lebih mengerti dan memahami bagaimana prosedur serta persyaratan pembuatan sertifikasi tanah melalui program PRONA.
- (4) Masyarakat yang mengikuti program PRONA harus mengumpulkan data, dengan melampirkan dokumen pendukung seperti :
 - a. Menyediakan atau menyiapkan Alas hak atau alat bukti perolehan atau penguasaan tanah yang akan dijadikan dasar pendaftaran tanah sesuai ketentuan yang berlaku;
 - b. Menunjukkan letak dan batas-batas tanah yang dimohon (dapat dengan kuasa);
 - c. Menyerahkan Bukti Setor Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Bukti Setor Pajak Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan (PPh) bagi peserta yang terkena ketentuan tersebut;
 - d. Memasang patok batas tanah sesuai ketentuan yang berlaku.
- (5) BPN menerima kelengkapan berkas data dari masyarakat yang mengikuti program PRONA yang nantinya akan dilampirkan untuk pembuatan sertifikasi tanah melalui PRONA, kemudian BPN melakukan pengukuran dan pemetaan pada tanah/bidang masyarakat secara langsung.
- (6) BPN juga melakukan pemeriksaan Tanah, agar mendapatkan hasil apakah tanah tersebut memang layak mendapatkan fasilitas PRONA.
- (7) Ketika semua verifikasi yg dilakukan oleh BPN selesai di data, akhirnya BPN mengumumkan apakah desa tersebut berhak mendapatkan fasilitas PRONA.
- (8) Setelah BPN mengumumkan bahwa desa tersebut berhak mendapatkan fasilitas PRONA, kemudian diterbitkannya Surat Kuasa Hak (SK Hak)/Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis (Penetapan Hak).

- (9) Ketika masyarakat yang mengikuti program PRONA mendapatkan Surat Kuasa Hak (SK Hak)/Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis (Penetapan Hak) Kemudian diterbitkannya sertifikat/Pembukuan Hak.
- (10) Selesai diterbitkannya sertifikat/Pembukuan Hak, akhirnya sertifikat ini diserahkan kepada masyarakat. Sertifikat ini yang menjadi bukti bahwa tanah/bangunan tersebut benar-benar sah menjadi miliknya.

4.6 Prosedur Penghitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Pada Program Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA)

4.6.1 Prosedur

Prosedur Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Pada Program Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) merupakan proses verifikasi kelengkapan dokumen dan kebenaran data terkait objek pajak yang tercantum dalam Surat Setoran BPHTB. Prosedur merupakan perincian langkah-langkah dari sistem dan rangkaian kegiatan yang saling berhubungan erat satu sama lainnya untuk mencapai suatu tujuan tertentu. Prosedur diartikan sebagai tata cara kerja atau cara menjalankan suatu pekerjaan. Suatu prosedur harus memiliki stabilitas dalam arti bahwa ia harus memberikan kemantapan arah yang ditetapkan dimana hanya dibuat perubahan-perubahan apabila timbul perubahan-perubahan fundamental pada sasaran. Disamping stabilitas diperlukan juga adanya fleksibilitas pada prosedur-prosedur agar dapat dihindari sesuatu keadaan darurat. Pengertian prosedur adalah tahap-tahap kegiatan untuk menyelesaikan suatu aktivitas serta metode langkah demi langkah secara pasti dalam memecahkan suatu problem atau masalah. Berikut langkah-langkah Prosedur pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada pembuatan sertifikat tanah melalui program Proyek Operasi Nasional Agraria:



Gambar 4.2 Prosedur Pengenaan BPHTB Pada Program PRONA

Keterangan pihak-pihak terkait dalam Prosedur Pengenaan BPHTB Pada Program PRONA:

- a. Wajib Pajak.
- b. Wajib Pajak merupakan pihak yang mengajukan permohonan penelitian kepada Fungsi Pelayanan atas Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB, menyiapkan Surat Setoran Pajak serta dokumen pendukung lainnya.
- c. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Merupakan pihak yang membantu Wajib Pajak dalam menghitung BPHTB terutang dan menyiapkan SSPD BPHTB. Pihak yang dapat menjadi PPAT ialah camat atau notaris. Dalam prosedur ini PPAT bertugas dan berwenang untuk

- 1) menyiapkan draf Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- 2) memeriksa kebenaran data terkait objek pajak ke Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional.

- d. Fungsi Pendataan dan Pelayanan (Dinas Pendapatan Daerah)

Merupakan pihak yang melaksanakan pendataan dan pendaftaran obyek dan subyek Pajak Daerah / Retribusi Daerah, pengolahan data serta penyajian informasi Pajak Daerah / Retribusi Daerah serta melaksanakan pelayanan dan penyuluhan tentang perpajakan Daerah dan tugas lain yang diberikan oleh kepala dinas.

Fungsi Pendataan dan Pelayanan dalam hal ini berwenang dan bertugas untuk:

- 1) memeriksa kelengkapan dokumen dan kebenaran data terkait objek pajak yang tercantum dalam SSPD BPHTB;
- 2) melaksanakan pendataan dan pendaftaran Wajib Pajak BPHTB dan Obyek Pajak BPHTB;
- 3) melaksanakan pengelolaan data dan informasi;
- 4) melaksanakan penilaian obyek pajak termasuk proses klasifikasi Nilai Jual Objek Pajak (NJOP);

5) penyimpanan dan mendokumentasikan arsip pajak daerah dan retribusi daerah.

e. Fungsi Penetapan dan Verifikasi (Dinas Pendapatan Daerah)

Merupakan pihak yang melaksanakan perhitungan dan penetapan BPHTB serta melaksanakan verifikasi administrasi dan/atau lapangan atas materi penetapan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan tugas yang diberikan oleh Kepala Dinas. Fungsi Penetapan dan Verifikasi dalam hal penelitian BPHTB dibagi menjadi 2 (dua) tim, yaitu tim verifikasi dan tim validasi.

Tim verifikasi berwenang dan bertugas untuk:

- 1) melaksanakan perhitungan penetapan nilai Pajak Daerah / Retribusi Daerah dan Obyek Pajak Daerah;
- 2) melaksanakan verifikasi administrasi dan/atau lapangan atas materi penetapan BPHTB.

Tim validasi berwenang dan bertugas untuk:

- 1) menerbitkan Surat Ketetapan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan surat ketetapan lainnya;
- 2) Pemberian legalitas terhadap Objek Pajak BPHTB.

f. Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga pemerintah non kementerian yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada presiden dan dipimpin oleh kepala (sesuai Perpres no. 63 Tahun 2013). Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintah di bidang pertanahan secara nasional, regional, dan sektoral sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Fungsi BPN:

- 1) Pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan;
- 2) Penyelenggaraan dan pelaksanaan survey, pengukuran, dan pemetaan di bidang pertanahan;
- 3) Pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan;
- 4) Membuat sertifikat tanah.

g. Menyerahkan sertifikat tanah kepada masyarakat yang membuat sertifikat tanah

4.6.2 Penghitungan

Penghitungan adalah suatu jumlah atau nilai yang ditetapkan sebagai dasar untuk menghitung pajak yang terutang. Secara sederhana, pajak yang terutang dihitung dengan cara mengalikan DPP tersebut dengan tarif pajak yang berlaku. Dalam kasus pengenaan pajak nihil (0) terhadap program PRONA ini dapat dicontohkan di desa Jember Kidul kecamatan Kaliwates pada tahun 2013, dengan peserta bisa di ikuti sebanyak mungkin. Tergantung Kepala Desa yang harus berusaha mendapatkan jatah Prona sebanyak-banyaknya, tapi itu juga sesuai dengan kesadaran masyarakat untuk mensertifikatkan tanah. Pada dasarnya masyarakat desa yang awam sangat rendah pengetahuan untuk mensertifikatkan tanahnya.

Berikut contoh penghitungannya:

Besarnya BPHTB terutang adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) dikalikan tarif 5 % (lima persen). Secara matematis adalah:

$$\text{BPHTB} = 5\% \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP})$$

$$\text{NPOP} = \text{NJOP} - \text{NPOTKP}$$

$$\text{NJOP Keseluruhan} = \text{Luas Bumi} \times \text{NJOP bumi}$$

Keterangan rumus

- 1) BPHTB = bea perolehan atas hak tanah dan atau bangunan.
- 2) 5% = prosentasi BPHTB berdasarkan peraturan kebijakan pemerintah sebagai penarik pajak.
- 3) NJOP = nilai jual objek pajak.
- 4) NPOP = nilai perolehan objek pajak, diperoleh dari luas tanah objek pajak dikalikan nilai tanah dan/atau ditambahkan luas bangunan dikalikan nilai bangunan pada saat bangunan berdiri.

- 5) NPOTKP = ditentukan oleh Perda Nomor 3 Tahun 2011 yaitu Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak, dan Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri.

Contoh Penghitungan BPHTB :

- a. Pada tanggal 25 Februari 2013, Tuan Andi Sutomo membeli tanah yang terletak di Kabupaten Jember dengan harga Rp.52.974.000,00. NJOP PBB tahun 2011 Rp. 50.000.000,00. Mengingat NJOP lebih kecil dari harga transaksi, maka NPOP-nya sebesar Rp. 52.974.000,00. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) adalah Rp. 60.000.000,00. Mengingat NPOP lebih kecil dibandingkan NPOPTKP, maka perolehan hak tersebut tidak terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{BPHTB} &= 5 \% \times (\text{Rp. } 52.974.000,00 - \text{Rp. } 60.000.000,00) \\ &= 5 \% \times (0) \\ &= \text{Rp. } 0 \text{ (nihil)} \end{aligned}$$

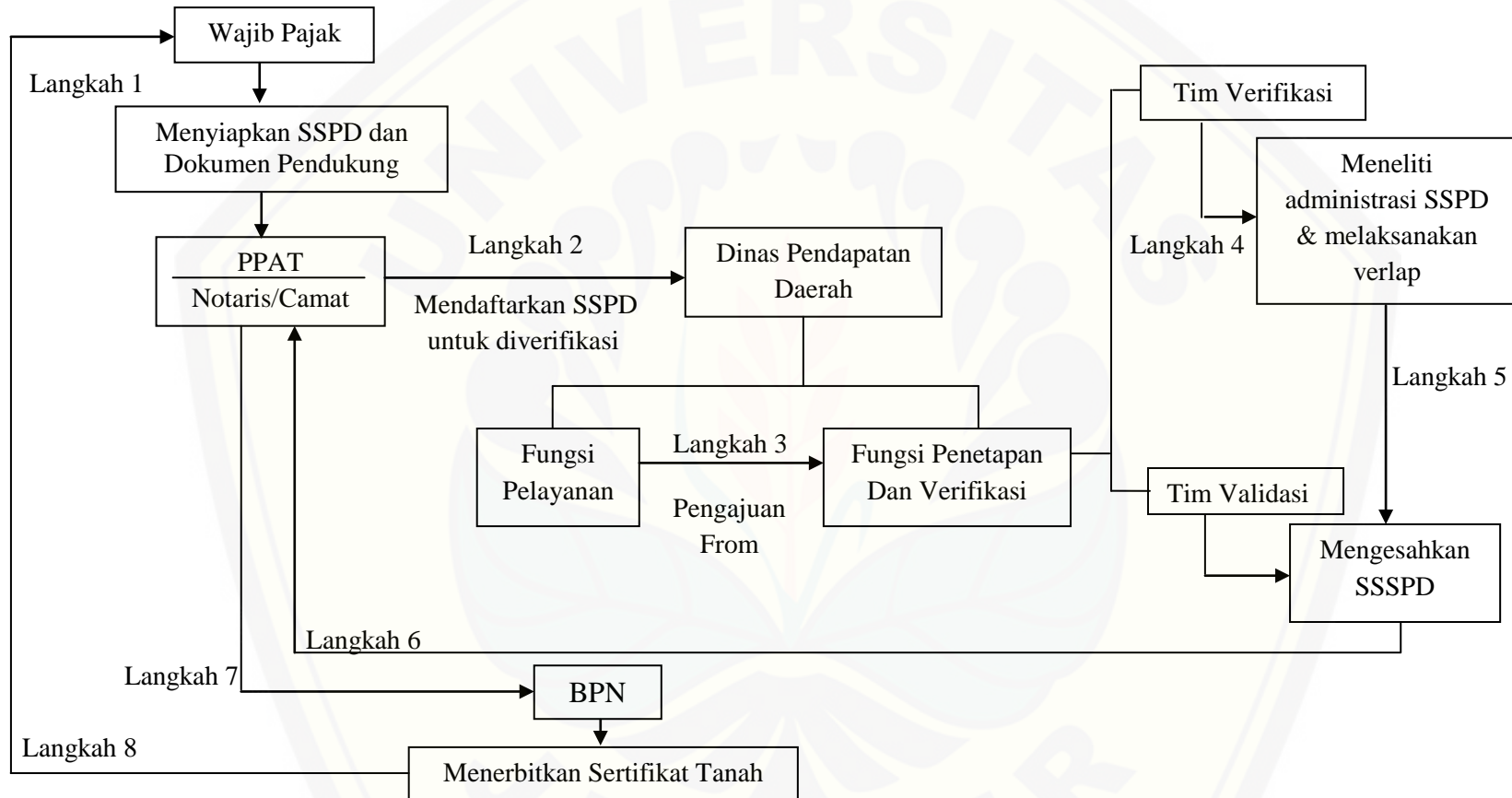
- b. Pada tanggal 10 Januari 2013, Tuan HS. Gandawidjaja melengkapi tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB P2) di Kabupaten Jember dengan luas 218m² . NJOP Bumi tahun 2011 Rp. 243.000. Maka perolehan hak tersebut tidak terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{NJOP Keseluruhan} &= \text{Luas Bumi} \times \text{NJOP bumi} \\ &= 218 \text{ m}^2 \times 243.000 \\ &= \text{Rp. } 52.974.000 \end{aligned}$$

4.7 Prosedur verifikasi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Prosedur ini dilakukan setelah Wajib Pajak melakukan pembayaran BPHTB dengan menggunakan SSPD-BPHTB melalui Bank yang Ditunjuk/Bendahara Penerimaan. Penelitian SSPD-BPHTB dilakukan oleh tim verifikasi di Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten/Kota. Jika semua kelengkapan dan kesesuaian data objek pajak terpenuhi maka akan dilakukan validasi oleh Tim Penetapan & Legalisasi, kemudian Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB akan ditandatangani oleh Kepala Bidang Penetapan dan Verifikasi, yang kemudian akan diberikan pada Wajib Pajak untuk SSPD lembar 1, 3, dan 5. Dan sisanya dibuat arsip oleh Dinas Pendapatan Daerah.

4.7.1 Prosedur verifikasi SSPD-BPHTB



Gambar 4.3 Prosedur verifikasi SSPD-BPHTB

Langkah 1

Wajib Pajak selaku penerima hak menyiapkan dokumen pendukung yang dibutuhkan untuk penelitian SSPD BPHTB. Dokumen pendukung terdiri atas:

- a. surat kuasa dari wajib pajak;
- b. SSPD-BPHTB yang telah ditandatangani oleh bendahara penerima atau bank yang ditunjuk;
- c. kuitansi transaksi jual beli (bermaterai cukup);
- d. fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan untuk tahun perolehan hak. Jika SPPT belum terbit, dapat digantikan dengan surat keterangan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dari instansi terkait;
- e. fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS/TTS) atau struk ATM bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atau bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan lainnya atau surat keterangan lunas pembayaran PBB dari kepala dinas/lurah atas tanah dan/atau bangunan yang diperoleh haknya untuk 5 (lima) tahun terakhir dalam hal tidak bias menunjukkan STTS/TTS;
- f. fotokopi identitas kuasa wajib pajak (dalam hal dikuasakan);
- g. fotokopi identitas wajib pajak/pembeli;
- h. fotokopi identitas wajib pajak/penjual;
- i. fotokopi Kartu Keluarga atau Surat Keterangan Hubungan Keluarga, dalam hal transaksi waris;
- j. fotokopi bukti kepemilikan tanah dan/atau bangunan atau sertifikat objek perolehan hak.
- k. dokumen-dokumen pendukung lain yang diperlukan.

Wajib Pajak datang ke PPAT dengan membawa dokumen-dokumen yang diperlukan untuk proses selanjutnya.

Langkah 2

Petugas PPAT membawa SSPD-BPHTB wajib pajak serta dokumen-dokumen pendukung lainnya ke Dinas Pendapatan Daerah, kemudian mengisi

Formulir Permohonan Penelitian SSPD-BPHTB pada bidang pendataan dan pelayanan.

Langkah 3

Fungsi Pendataan dan Pelayanan menerima Formulir Penelitian BPHTB, SSPD-BPHTB (lembar 1-6), dan dokumen pendukung dari Wajib Pajak. Fungsi Pendataan dan Pelayanan meng-*entry* data wajib pajak, kemudian menyerahkan data terkait objek pajak berdasarkan Formulir Permohonan Penelitian SSPD-BPHTB yang diterima. Pengajuan dilakukan dengan mengisi dan menyampaikan Form Pengajuan Data kepada Fungsi Penetapan dan Verifikasi.

Langkah 4

Fungsi Penetapan dan verifikasi menerima Form Pengajuan Data yang telah diisikan data objek pajak dari Fungsi Pendataan dan Pelayanan. Tim verifikasi kemudian memeriksa kebenaran data yang tercantum dalam SSPD-BPHTB dan dokumen-dokumen pendukung SSPD-BPHTB berdasarkan data objek pajak dari Fungsi Pendataan dan Pelayanan. Setelah diverifikasi, tim verifikasi menerbitkan berkas Laporan Hasil Penelitian Administrasi SSPD-BPHTB. Dalam kondisi tertentu, tim verifikasi dari Dinas Pendapatan Daerah berhak melakukan penelitian lapangan untuk mengecek kebenaran data secara riil. Mekanisme dan tata cara penelitian lapangan akan diatur tersendiri.

Langkah 5

Tim verifikasi menyerahkan berkas SSPD-BPHTB dan dokumen-dokumen lainnya kepada tim validasi. Tim validasi akan meng-*entry* data dan memberikan nomor validasi serta menerbitkan Kertas Kerja Pengesahan Penelitian.

Langkah 6

Setelah divalidasi, SSPD-BPHTB akan ditandatangani oleh Kepala Bidang Penetapan dan Verifikasi. SSPD-BPHTB kemudian diserahkan kembali pada PPAT yaitu SSPD-BPHTB lembar 1, 3, dan 5 (lembar 1 untuk Wajib Pajak, lembar 2 untuk Notaris/PPAT, lembar 5 untuk Badan Pertanahan Nasional atau

BPN) untuk proses selanjutnya, dan sisanya sebagai arsip Dinas Pendapatan Daerah.

Langkah 7

Petugas PPAT selanjutnya membawa SSPD-BPHTB yang telah diverifikasi dan divalidasi oleh Dipenda ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk pengurusan sertifikat tanah baru wajib pajak.

Langkah 8

BPN akan mencocokkan kembali data dengan objek pajak dari wajib pajak, kemudian BPN menerbitkan sertifikat tanah baru untuk wajib pajak.

4.8 Penilaian Terhadap Kantor Pertanahan Kabupaten Jember

Berdasarkan hasil Praktek Kerja Nyata yang dilakukan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember yang merupakan salah satu kabupaten/kota yang diberikan kewenangan untuk melaksanakan kegiatan pemerintahan di bidang pertanahan, sejauh ini sudah berjalan dengan baik. Penilaian tersebut dibagi dalam beberapa aspek:

a. Sosial

Pelayanan yang diberikan Kantor Pertanahan cukup baik, menerima keluhan masyarakat yang akan membuat sertifikat tanah dengan sopan, mampu memberikan penyuluhan kepada masyarakat pembuat sertifikat tanah dengan baik, sehingga bisa menjadi magnet untuk menarik minat masyarakat mensertifikatkan tanah/bangunannya.

b. Disiplin

Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Jember mematuhi peraturan yang diterapkan pada BPN Kabupaten Jember, selalu datang dan pulang tepat waktu, dan rutin mengikuti apel setiap pagi.

c. Tanggung jawab

Kantor Pertanahan Kabupaten Jember diberi wewenang untuk mengelola/mengurus pensertifikatan tanah masyarakat berdasar Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok

Agraria, yang lebih dikenal dengan singkatan resminya UU Pokok Agraria (UUPA). Sejauh ini para pegawai BPN Kabupaten Jember mampu melaksanakan tugas masing-masing secara maksim





BAB 5. PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan dari pengamatan dan hasil kegiatan Praktek Kerja Nyata (PKN) yang dilaksanakan penulis di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa :

Prosedur Verifikasi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember sudah sesuai dengan prosedur dan undang-undang yang berlaku. Sistem Prosedur (SSPD-BPHTB) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada prinsipnya menganut *Self Assessment System*. Artinya Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak dengan tidak mendasarkan pada adanya Surat Ketetapan Pajak Daerah. Pajak dibayarkan ke kas Daerah melalui bank persepsi atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD). Penghitungan BPHTB dilakukan dengan mengurangi Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), kemudian dikalikan tarif yang ditentukan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Jember Nomor 3 Tahun 2011 yaitu sebesar 5 % (lima persen). Verifikasi ada dua macam yang dilakukan oleh BPN, pertama verifikasi administrasi, yang dilakukan dengan meneliti SSPD bersama dokumen-dokumen pendukung lain. Kedua verifikasi lapangan, yaitu mencocokkan dengan keadaan objek pajak yang sebenarnya. Prosedur verifikasi yang baik dan benar tentunya akan diterima dengan baik pula oleh para wajib pajak, sehingga Penerimaan Asli Daerah dapat terus meningkat. Serta di tingkatannya penyuluhan tentang pendaftaran tanah secara intensif dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jember sehingga masyarakat memiliki keinginan yang besar untuk mendaftarkan tanahnya melalui PRONA.

5.2 Saran

Berdasarkan pengamatan penulis yang dilakukan selama melaksanakan kegiatan Praktek Kerja Nyata (PKN) di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, penulis memberikan saran yang mungkin bermanfaat bagi kontribusi kinerja dalam meningkatkan pelayanan di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember.

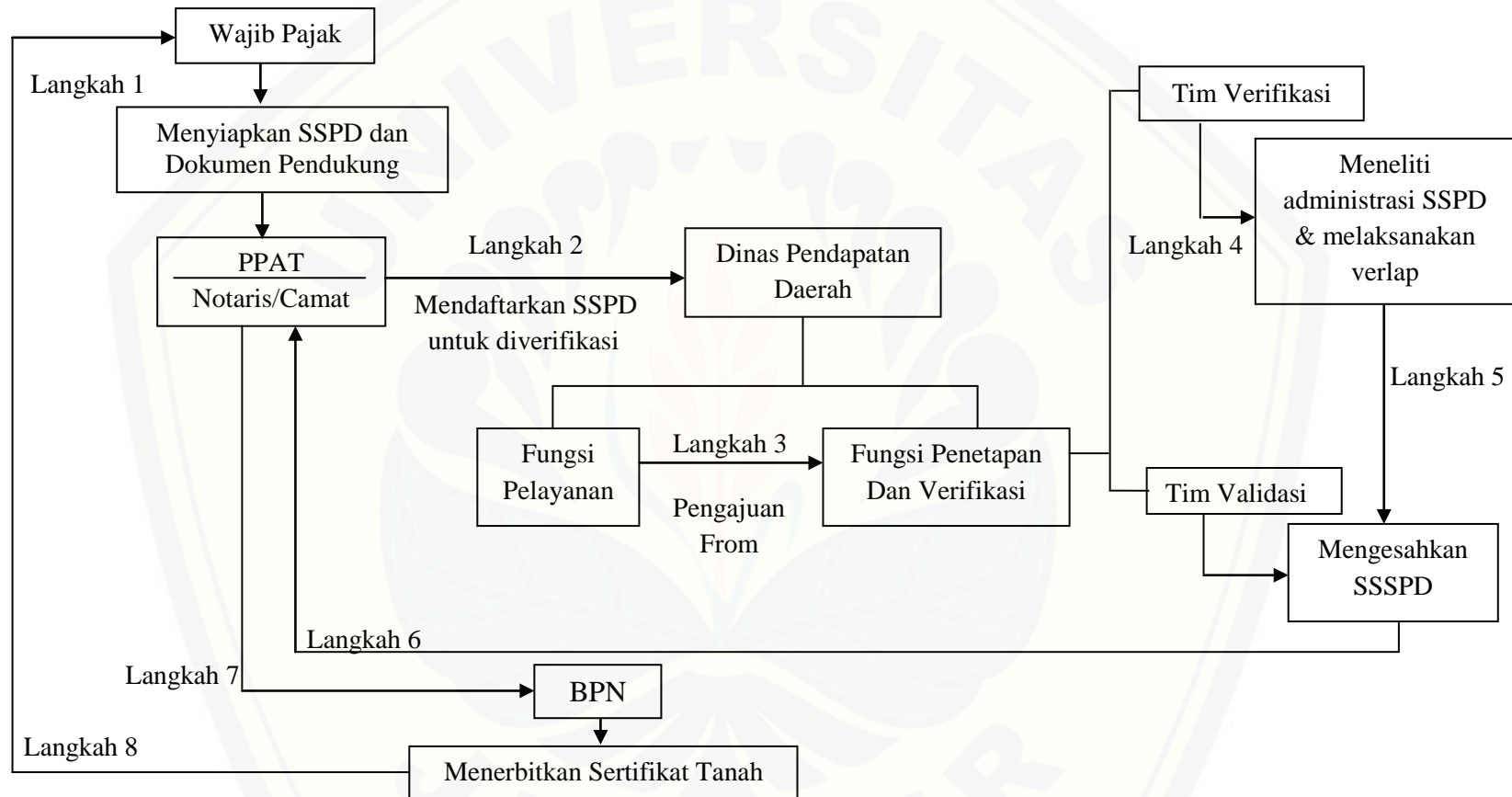
Pada dasarnya segala aktifitas perkantoran yang telah dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Jember telah berjalan lancar, namun kadang masih dapat ditemui beberapa kekurangan secara prosedural yang mana prosedur memegang peranan penting dalam aktifitas perkantoran. Berdasar kekurangan-kekurangan tersebut penulis memberikan saran antara lain:

- a) Dibuatkannya banner di depan Kantor Pertanahan tentang alur pembuatan sertifikat tanah sehingga masyarakat yang ingin membuat sertifikat tanah dapat mengetahui bagaimana proses awal hingga akhir persyaratan pembuatan sertifikat tanah melalui program PRONA. Apalagi bagi masyarakat yang awam akan hal ini tidak akan bingung bagaimana alur pembuatan sertifikat dan siapa yang ingin ditanya sehingga akan lebih efektif bagi masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Ependi, Usman. 2013. *Pengembangan Perencanaan Pembangunan Daerah*. [http://www.academia.edu/5922562/Pengembangan_E-Musrenbang Perencanaan Pembangunan Daerah](http://www.academia.edu/5922562/Pengembangan_E-Musrenbang_Perencanaan_Pembangunan_Daerah) [diakses 14 Februari 2014]
- Harsono Boedi, 2007. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah dan Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Khemal R, Pambudi, dkk. 2014. *Dampak Berlakunya Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan terhadap Penerimaan Sektor Pajak: Studi Kasus di KPP Pratama Jember*
- Kemdikbud. 2013. *Renstra Ditjen Dikmen 2013*. <http://dikmen.kemdikbud.go.id/dak/Renstra%20Ditjen%20Dikmen%202013.pdf> [diakses tanggal 15 Februari 2014]
- Mardiasmo. *Perpajakan Edisi Revisi 2011*. Yogyakarta: ANDI.
- Pemerintah Republik Indonesia. 2000. *Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*
- Rowland Bismark.F.Pasaribu. 2013. *Strategi Pertumbuhan dan Pembangunan Ekonomi*. <http://rowlandpasaribu.files.wordpress.com/2013/02/05-strategi-pertumbuhan-dan-pembangunan-ekonomi.pdf>
- Sutedi Adrian, 2010. *Peralihan Hak Atas tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Supramono., Damayanti, Theresia Woro. 2010. *Perpajakan Indonesia-Mekanisme dan Perhitungan*. Yogyakarta: ANDI
- Undang-undang Nomor 5 tahun 1960. *tentang Dasar Pokok Agraria*

4.7.1 Prosedur verifikasi SSPD-BPHTB



Gambar 4.3 Prosedur verifikasi SSPD-BPHTB



KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
Jl. Kalimantan – Kampus Tegalboto Telp. (0331) 335586, 331342 Fax. (0331) 335586
Jember 68121 Email : fisip@unej.ac.id

Nomor : 3002/UN25.1.2/SP/2014
Lampiran : Satu eksemplar
Hal : Permohonan Tempat Magang

27 Agustus 2014

Yth. Kepala Badan Pertanahan Nasional
Kabupaten Jember
Jember

Dalam rangka mengembangkan wawasan praktis mahasiswa Program Studi Diploma Tiga Perpajakan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember, maka setiap mahasiswa yang telah menyelesaikan minimal 90 SKS diwajibkan mengikuti kegiatan magang (Praktek Kerja Nyata) untuk penyelesaian laporan tugas akhir.

Sehubungan dengan hal tersebut, kami mengharap dengan hormat kesediaan Saudara memberikan kesempatan kegiatan magang mahasiswa kami pada instansi yang Saudara pimpin. Adapun nama-nama mahasiswa yang akan mengikuti kegiatan magang adalah :

No	NAMA	NIM	Program Studi
1.	Rizky Febrianto	110903101032	D-III Perpajakan
2.	Rezka Noventa Rahmanto	100903101042	D-III Perpajakan

Bersama ini kami lampirkan 1 (satu) eksemplar proposal Praktek Kerja Nyata (PKN).

Atas perhatian dan kesediaannya disampaikan terima kasih.

an Dekan
Pembantu Dekan I

Drs. Himawan Bayu Patriadi, MA., Ph.D.
NIP. 19610828 199201 1 001



BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER
PROVINSI JAWA TIMUR
Jl. KH. Siddiq No. 55 Jember Telp. (0331) 484644, Fax (0331) 488533

Nomor : 548/2.35.09/IX/2014
Sifat : Biasa
Lampiran : -
Hal : Permohonan tempat magang.

Jember, 12 September 2014

Kepada Pembantu Dekan I
Fakultas Ilmu Sosial dan Politik
Universitas Jember
Jl. Kalimantan – Kampus Tegalboto
di
JEMBER

Menindaklanjuti surat Saudara tanggal 27 Agustus 2014 Nomor: 3002/UN25.1.2/SP/2014 dan Nomor: 3003/UN25.1.2/SP/2014 perihal sebagaimana pada pokok surat, dengan ini kami memberikan kesempatan kegiatan magang kepada mahasiswa Saudara, yaitu :

No.	N A M A	NIM	PROGRAM STUDI
1.	Rizky Febrianto	110903101032	D-III Perpajakan
2.	Rezka Noventa Rahmanto	110903101042	D-III Perpajakan
3.	Dimas Amor Rusdiyanto	110903101005	D-III Perpajakan

Demikian untuk menjadi maklum.

a.n. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember
Kepala Sub Bagian Tata Usaha



SRI MURNIYATI, S. E.
NIP.19630706 198303 2 001



KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
Jalan Kalimantan 37 - Kampus Bumi Tegalboto
Telp. (0331) 335586 - 331342, Fax (0331) 335586 Jember 68121
Email : fisip@unej.ac.id

SURAT TUGAS

Nomor : 3256/UN25.1.2/SP/2014

Berdasarkan surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember nomor : 548/2.35.09/IX/2014 tanggal 12 September 2014 perihal Ijin Tempat Magang, maka dengan ini Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Jember menugaskan kepada mahasiswa yang namanya tercantum di bawah ini :

No.	Nama	NIM	Program Studi
1.	Rizky Febrianto	110903101032	D-III Perpajakan
2.	Rezka Noventa Rahmanto	110903101042	D-III Perpajakan
3.	Dimas Amor Rusdiyanto	110903101005	D-III Perpajakan

Untuk melaksanakan kegiatan magang di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, terhitung mulai tanggal 09 September 2014 sampai dengan 09 Oktober 2014.

Demikian surat tugas ini untuk dilaksanakan dengan sebaik-baiknya.

Jember, 18 September 2014

a.n Dekan
Pembantu Dekan I,



Drs. Himawan Bayu Patriadi, MA., Ph.D.
NIP 19610828 199201 1 001

Disampaikan Kepada :

1. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember
2. Kaprodi D3 Perpajakan
3. Mahasiswa yang Bersangkutan

DAFTAR ABSENSI MAHASISWA PKN (PRAKTEK KERJA NYATA)
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER

NAMA : REZKA NOVENTA RAHMANTO
 NIM : 100903101042
 JURUSAN : D III PERPAJAKAN
 FAKULTAS : FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK UNIVERSITAS JEMBER

TANGGAL	PARAF MAHASISWA	PARAF PEMBIMBING
9 SEPTEMBER 2014	1. RKR	1.
10 SEPTEMBER 2014	2. RKR	2.
11 SEPTEMBER 2014	3. RKR	3.
12 SEPTEMBER 2014	4. RKR	4.
15 SEPTEMBER 2014	5. RKR	5.
16 SEPTEMBER 2014	6. RKR	6.
17 SEPTEMBER 2014	7. RKR	7.
18 SEPTEMBER 2014	8. RKR	8.
19 SEPTEMBER 2014	9. RKR	9.
22 SEPTEMBER 2014	10. RKR	10.
23 SEPTEMBER 2014	11. RKR	11.
24 SEPTEMBER 2014	12. RKR	12.
25 SEPTEMBER 2014	13. RKR	13.
26 SEPTEMBER 2014	14. RKR	14.
29 SEPTEMBER 2014	15. RKR	15.
30 SEPTEMBER 2014	16. RKR	16.
1 OKTOBER 2014	17. RKR	17.
2 OKTOBER 2014	18. RKR	18.
3 OKTOBER 2014	19. S	19.
6 OKTOBER 2014	20. RKR	20.
7 OKTOBER 2014	21. RKR	21.
8 OKTOBER 2014	22. RKR	22.
9 OKTOBER 2014	23. RKR	23.

Jember, 9 SEPTEMBER 2014
 PEMBIMBING MAGANG
 DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER
 KASUBSI TEMATIK DAN POTENSI TANAH



DASUKI HENDRO UTOMO, S.S.
 NIP. 19620601 198503 1003



KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK

Jl. Kalimantan Kampus Tegalboto Telp. 0331-335586, 331342 Fax. 0331-335586 Jember 68121
Email : Fisip.unej@telkom.net Telp. (0331) 332736

**NILAI HASIL PRAKTEK KERJA NYATA (PKN) MAHASISWA
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
UNIVERSITAS JEMBER**

NO.	INDIKATOR PENILAIAN	NILAI	
		ANGKA	HURUF
1	Penguasaan Materi Tugas	90	A
2	Kemampuan / Kerjasama	90	A
3	Etika	90	A
4	Disiplin	90	A
NILAI RATA - RATA		90	A

Identitas Mahasiswa yang dinilai :

Nama : Rezka Noventa Rahmanto
NIM : 100903101042
Jurusan : Ilmu Administrasi
Program Studi : Diploma III Perpajakan

Yang menilai :

Nama : Endro Catur Utomo A.Ptnh.,M.Eng
Jabatan : Kaur Umum dan Kepegawaian
Instansi : KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER
Tanda Tangan

Endro Catur Utomo A.Ptnh.,M.Eng

PEDOMAN PENILAIAN :

NO.	ANGKA	HURUF	KRITERIA
1	80 >	A	Sangat Baik
2	70 - 79	B	Baik
3	60 - 69	C	Cukup Baik
4	50 - 59	D	Kurang Baik



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK**

Jl. Kalimantan – Kampus Tegalboto Telp. (0331) 335586, 331342 Fax.(0331) 335586 Jember 68121

Email : fisipunej@telkom.net. Telp. (0331) 332736

**DAFTAR KEGIATAN KONSULTASI / BIMBINGAN LAPORAN HASIL PRAKTEK KERJA NYATA
PROGRAM DIPLOMA III PERPAJAKAN**

Nama : Rezka Noventa Rahmanto
NIM : 100903101042
Jurusan : Ilmu Administrasi
Program Studi : Diploma III Perpajakan
Alamat : Jl. Jawa 4A no 21B
Judul Laporan :

(dalam Bahasa Indonesia)

PROSEDUR PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) PADA PROGRAM PROYEK OPERASI NASIONAL AGRARIA (PRONA) DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER

(dalam Bahasa Inggris)

IMPOSITION OF CUSTOMS PROCEDURES FOR ACQUISITION OF LAND AND BUILDINGS IN THE NATIONAL AGRARIAN PROGRAMS OPRATNG PROJECT IN THE DISTRICT LAND JEMBER OFFICE

Dosen Pembimbing : Drs. Anwar, M.Si.

NO	Hari / Tanggal	Jam	Uraian Kegiatan	Tanda Tangan Pembimbing
1.	Kamis, 9 Oktober 2014	09.00	Dengajuan judul	
2.	Selasa, 4 November 2014	10.00	Bimbingan Tulis Akhir	
3.	Rabu, 12 November 2014	09.00	Dengajuan bab 1, 2 dan 3	
4	Selasa, 25 November 2014	09.30	Dengajuan bab 1, 2, 3, 4, dan 5	
5.	Senin, 1 Desember 2014	08.00	Revisi bab 2 dan 4	
6.	Jumat, 5 Desember 2014	10.00	ACC Tulis Akhir	

Catatan :

1. Harap dibawa setiap konsultasi untuk ditandatangani oleh Dosen Pembimbing
2. Diserahkan ke Bagian Akademik pada mendaftar ujian Laporan Akhir (Laporan Hasil PKN)



PEMERINTAH KABUPATEN JEMBER
DINAS PENDAPATAN

JL. JAWA NO. 72, Telp. (0331) 337112, Fax. (0331) 33489-, JEMBER

SURAT KETERANGAN NJOP

Nomor : 973/1115/SKET-NJOP/422/2013

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Drs. SUPRAPTO, MM
NIP. : 196107211986031011
Jabatan : KEPALA DINAS PENDAPATAN KABUPATEN JEMBER

Berdasarkan Keputusan Bupati Jember Nomor : 188.45/15/012/2013 tanggal 10 Januari 2013 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) di Kabupaten Jember, dengan ini menerangkan bahwa sesuai dengan basis data Dinas Pendapatan Kabupaten Jember atas objek pajak :

Nomor Objek Pajak : 35.09.720.005.008-0271.0
Jenis Objek Pajak : Tanah Kosong
Jenis Penggunaan :
Letak Objek Pajak : JL. KERTANEGARA VII
RT.000/RW.00, JEMBER KIDUL, KALIWATES, JEMBER

diperoleh data sebagai berikut :

Luas Buni	:	218 M2		
Luas Bangunan	:	0 M2		
NJOP Bumi	:	218 M2 x Rp	243.000 /M2=Rp	52.974.000
NJOP Bumi Bersama	:	0 M2 x Rp	0 /M2=Rp	0
NJOP Bangunan	:	0 M2 x Rp	0 /M2=Rp	0
NJOP Bangunan Bersama	:	0 M2 x Rp	0 /M2=Rp	0
Nilai Jual Objek Pajak Keseluruhan			=Rp	52.974.000

(LIMA PULUH DUA JUTA SEMBILAN RATUS TUJUH PULUH EMPAT RIBU RUPIAH)

Nama Wajib Pajak : HS GANDAWIDJAJA
Alamat Wajib Pajak : JL KH SYAMANHUDI GG IV 21 JEMBER
NPWP D :

Demikian Surat Keterangan NJOP ini dibuat untuk dapat dipergunakan sepenuhnya. Dan apabila dikemudian hari ternyata ditemukan kekeliruan, maka akan dibetulkan dan ditindaklanjuti sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Diterbitkan di JEMBER
Pada tanggal 10 FEBRUARI 2013

PEMERINTAH KABUPATEN JEMBER
DINAS PENDAPATAN
Drs. SUPRAPTO, MM
NIP. 196107211986031011

Salinan ini sesuai dengan
aslinya yang dipertahankan
kepada saya Notaris
Jember,
ANUGRAHANI DWI ASTRI, SH

0294455

SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERHUTANG AKUN: 411312
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN TAHUN 2012 PERKOTAAN

NOP: 35.09.720.005.008-0271.0 #20312120804295HCA2E3503SL/01#


LETAK OBJEK PAJAK JL. KERTANEGARA VII RT.000 RW.00 JEMBER KIDUL KALIWATES JEMBER		NAMA DAN ALAMAT WAJIB PAJAK HS GANDAWIDJAJA JL KH SYAMAHUDI GG IV 21 RT.000 RW.00 JEMBER KIDUL JEMBER NPWP: BELUM ADA	
---	--	---	--

OBJEK PAJAK	LUAS (M2)	KELAS	NJOP PER M2 (Rp)	TOTAL NJOP (Rp)
BUMI	218	075	243.000	52.974.000
BANGUNAN	0		0	0

NJOP Sebagai dasar pengenaan PBB =	52.974.000
NJOPTKP (NJOP Tidak Kena Pajak) =	0
NJOP untuk penghilangan PBB =	52.974.000
NJKP (Nilai Jual Kena Pajak) = 20% x	52.974.000
PBB yang Terhutang = 0,5% x	10.594.800
	52.974

SALINAN

PAJAK BUMI DAN BANGUNAN YANG HARUS DIBAYAR (Rp) Telah Bayar 52.974.
 LIMA PULUH DUA RIBU SEMBILAN RATUS TUJUH PULUH EMPAT RUPIAH

TGL. JATUH TEMPO : 31 JUL 2012 TEMPAT PEMBAYARAN : BANK JATIM CABANG JEMBER ATM: BCA, BII, BANK JATIM, BUMIPUTERA, BUKOPIN, MANDIRI, BNI; TELLER: BNP, BANK JATIM, BUMIPUTERA, BUKOPIN, BNI; INTERNET: BCA, BUMIPUTERA, MANDIRI, BNI; PHONE: BUMIPUTERA, BNI	 <p style="text-align: center;">KUNANDA NIP 196806251993104001 DWI ASTRI, SH</p>
--	---

FORMULIR PENYAMPAIAN SSPD-BPHTB

Lampiran : 1 (satu) berkas
 Perihal : Penyampaian SSPD-BPHTB untuk diteliti

Yth. Kepala Dinas Pendapatan Kabupaten Jember
 Jalan Jawa Nomor 72 Jember
 di Jember

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama Wajib Pajak : M. KUTI HERO YUDHA
 No. ID PPAT/PPATS :
 Alamat : Jl. Dr. Sutomo 7 No. 129
 Desa/ Kelurahan : Cepahan
 Kecamatan : Kaliwatu
 Kabupaten : Jember.
 Nomor Telepon :

Bersama ini menyampaikan SSPD-BPHTB untuk diteliti atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagai berikut :

Nama Wajib Pajak pada SPPT : H. ABD. SEUKUR
 NOP : 35.09.720.006.011-0152.0
 Alamat : Jl. Dr. Sutomo 7 No. 130
 Desa/Kelurahan : Cepahan
 Kecamatan : Kaliwatu
 Kabupaten : Jember.

Terlampir dokumen sebagai berikut :

- 1) Formulir Penyampain SPTPD-BPHTB
- 2) Surat Kuasa
- 3) SPTPD-BPHTB yang tertera Nomor Transaksi Penerimaan Daerah (NTPD) atau disertai bukti SPTPD-BPHTB
- 4) Kwitansi jual beli
- 5) Foto copy SPPT-PBB/STTS-PBB/SSPD-PBB/Struk ATM bukti pembayaran PBB (tidak mempunyai tunggakan PBB)
- 6) Foto copy identitas wajib pajak/pembeli, berupa KTP,KSK,NPWP/Akte Kelahiran *)
- 7) Foto copy identitas wajib pajak/penjual, berupa KTP,KSK,NPWP/Akte Kelahiran *)
- 8) Foto copy Sertifikat/Surat Tanah yang lain
- 9) Foto copy Akte Jual Beli PPAT/Risalah Lelang/Hibah Waris *)
- 10) Surat Keterangan Waris dari Kepala Desa/Lurah diketahui Camat setempat (khusus perolehan hak waris dan hibah wasiat)

Demikian disampaikan untuk dapat dilakukan penelitian SSPD-BPHTB

Jember,
 Wajib Pajak / Kuasa Wajib Pajak *)

M. Kuti Hero Yudha

Keterangan :

*) Coret yang tidak perlu



Gambar Kegiatan penyerahan Sertifikat Tanah melalui program Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA)

UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 20 TAHUN 2000

TENTANG

PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 21 TAHUN 1997
TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang :

bahwa dalam rangka lebih meningkatkan kepastian hukum dan keadilan, serta menciptakan sistem perpajakan yang sederhana dengan tanpa mengabaikan pengawasan dan pengamanan penerimaan negara agar pembangunan nasional dapat dilaksanakan secara mandiri dan untuk menampung penyelenggaraan kegiatan usaha yang terus berkembang di bidang perolehan hak atas tanah dan bangunan, perlu dilakukan perubahan terhadap Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;

Mengingat :

1. Pasal 5 ayat (1), Pasal 20 ayat (2), dan Pasal 23 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sebagaimana telah diubah dengan Perubahan Pertama Tahun 1999;
2. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3688);
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1998 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1997 tentang Penangguhan Mulai Berlakunya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Menjadi Undang-undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 37, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3739);

Dengan persetujuan

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA

MEMUTUSKAN :

Menetapkan :

UNDANG-UNDANG TENTANG PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 21
TAHUN 1997 TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3688) yang diberlakukan dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1998 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1997 tentang Penangguhan Mulai Berlakunya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Menjadi Undang-undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 37, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3739) diubah sebagai berikut :

1. Ketentuan Pasal 1 diubah, sehingga keseluruhan Pasal 1 berbunyi sebagai berikut :

"Pasal 1

Dalam Undang-undang ini, yang dimaksud dengan :

1. Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak.
2. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.
3. Hak atas tanah dan atau bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.
4. Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan atau sanksi administrasi berupa bunga dan atau denda.
5. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar adalah surat ketetapan yang menentukan besarnya jumlah pajak yang terutang, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administrasi, dan jumlah yang masih harus dibayar.
6. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan adalah surat ketetapan yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.
7. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar adalah surat ketetapan yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran pajak karena jumlah pajak yang telah dibayar lebih besar daripada pajak yang seharusnya terutang.
8. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil adalah surat

ketetapan yang terutang sama besarnya dengan jumlah pajak yang dibayar.

9. Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak yang terutang ke kas negara melalui Kantor Pos dan atau Bank Badan Usaha Milik Negara atau Bank Badan Usaha Milik Daerah atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Menteri dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.
 10. Surat Keputusan Pembetulan adalah surat keputusan untuk membetulkan kesalahan tulis, kesalahan hitung dan atau kekeliruan dalam penerapan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan yang terdapat dalam Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil, atau Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
 11. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar, atau Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil yang diajukan oleh Wajib Pajak.
 12. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
 13. Menteri adalah Menteri Keuangan Republik Indonesia."
2. Ketentuan Pasal 2 ayat (2) dan ayat (3) diubah, sehingga keseluruhan Pasal 2 berbunyi sebagai berikut :

"Pasal 2

- (1) Yang menjadi objek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.
- (2) Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi :
 - a. Pemindahan hak karena :
 1. jual beli;
 2. tukar-menukar;
 3. hibah;
 4. hibah wasiat;
 5. waris;
 6. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya;
 7. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
 8. penunjukan pembeli dalam lelang;

9. pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
10. penggabungan usaha;
11. peleburan usaha;
12. pemekaran usaha;
13. hadiah.

b. Pemberian hak baru karena :

1. kelanjutan pelepasan hak;
2. diluar pelepasan hak.

(3) Hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah :

- a. hak milik;
- b. hak guna usaha;
- c. hak guna bangunan;
- d. hak pakai;
- e. hak milik atas satuan rumah susun;
- f. hak pengelolaan."

3. Ketentuan Pasal 3 ayat (1) dan ayat (2) diubah, sehingga keseluruhan Pasal 3 berbunyi sebagai berikut :

"Pasal 3

(1) Objek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah objek pajak yang diperoleh :

- a. perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
- b. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
- c. badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan Keputusan Menteri dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain diluar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;
- d. orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
- e. orang pribadi atau badan karena wakaf;
- f. orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

(2) Objek pajak yang diperoleh karena waris, hibah wasiat, dan pemberian hak pengelolaan pengenaan pajaknya diatur dengan Peraturan Pemerintah."

4. Ketentuan Pasal 6 ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) diubah, sehingga keseluruhan Pasal 6 berbunyi sebagai berikut :

"Pasal 6

- (1) Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.
- (2) Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), dalam hal :
- a. jual beli adalah harga transaksi;
 - b. tukar-menukar adalah nilai pasar;
 - c. hibah adalah nilai pasar;
 - d. hibah wasiat adalah nilai pasar;
 - e. waris adalah nilai pasar;
 - f. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
 - g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
 - h. peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
 - i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
 - j. pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak adalah nilai pasar;
 - k. penggabungan usaha adalah nilai pasar;
 - l. peleburan usaha adalah nilai pasar;
 - m. pemekaran usaha adalah nilai pasar;
 - n. hadiah adalah nilai pasar;
 - o. penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam Risalah Lelang
- (3) Apabila Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf a sampai dengan n tidak diketahui atau lebih rendah daripada Nilai Jual Objek Pajak yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan pajak yang dipakai adalah Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan.
- (4) Apabila Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) belum ditetapkan, besarnya Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan ditetapkan oleh Menteri."
5. Ketentuan Pasal 7 ayat (1) dan ayat (2) diubah, sehingga keseluruhan Pasal 7 berbunyi sebagai berikut :

"Pasal 7

- (1) Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling banyak Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), kecuali dalam hal perolehan hak karena waris, atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling banyak Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

- (2) Ketentuan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah."

6. Ketentuan Pasal 9 diubah, sehingga keseluruhan Pasal 9 berbunyi sebagai berikut :

"Pasal 9

- (1) Saat terutang pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan untuk :
- a. jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - b. tukar-menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - c. hibah 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 dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - g. lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang;
 - h. putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
 - i. hibah wasiat adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan;
 - j. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
 - k. pemberian hak baru diluar pelepasan hak adalah sejak tanggal ditandatangani 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. pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - o. hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.
- (2) Pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1).
- (3) Tempat terutang pajak adalah di wilayah Kabupaten, Kota, atau Propinsi yang meliputi letak tanah dan atau bangunan."

7. Ketentuan Pasal 10 ayat (2) diubah, sehingga keseluruhan Pasal 10 berbunyi sebagai berikut :

"Pasal 10

- (1) Wajib Pajak wajib membayar pajak yang terutang dengan tidak mendasarkan pada

adanya surat ketetapan pajak.

- (2) Pajak yang terutang dibayar ke kas negara melalui Kantor Pos dan atau Bank Badan Usaha Milik Negara atau Bank Badan Usaha Milik Daerah atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Menteri dengan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- (3) Tata cara pembayaran pajak diatur lebih lanjut dengan Keputusan Menteri."

8. Ketentuan Pasal 18 ayat (1) dan ayat (2) diubah, sehingga keseluruhan Pasal 18 berbunyi sebagai berikut :

"Pasal 18

- (1) Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada badan peradilan pajak terhadap keputusan mengenai keberatannya yang ditetapkan oleh Direktur Jenderal Pajak.
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan disertai alasan-alasan yang jelas dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak keputusan keberatan diterima, dilampiri salinan surat keputusan tersebut.
- (3) Pengajuan permohonan banding tidak menunda kewajiban membayar pajak dan pelaksanaan penagihan pajak.

9. Ketentuan Pasal 19 diubah, sehingga keseluruhan Pasal 19 berbunyi sebagai berikut :

"Pasal 19

Apabila pengajuan keberatan atau permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan dihitung sejak tanggal pembayaran yang menyebabkan kelebihan pembayaran pajak sampai dengan diterbitkannya Keputusan Keberatan atau Putusan Banding."

10. Ketentuan Pasal 20 diubah, sehingga keseluruhan Pasal 20 berbunyi sebagai berikut :

"Pasal 20

- (1) Atas permohonan Wajib Pajak, pengurangan pajak yang terutang dapat diberikan oleh Menteri karena :
 - a. kondisi tertentu Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan Objek Pajak, atau
 - b. kondisi Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu, atau
 - c. tanah dan atau bangunan digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan.

- (2) Ketentuan mengenai pemberian pengurangan pajak yang terutang sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Keputusan Menteri."

11. Ketentuan Pasal 23 diubah dan diantara ayat (1) dan ayat (2) di sisipkan 1(satu) ayat yaitu ayat (1a), sehingga keseluruhan Pasal 23 berbunyi sebagai berikut :

"Pasal 23

- (1) Penerimaan negara dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dibagi dengan imbangan 20% (dua puluh persen) untuk Pemerintah Pusat dan 80% (delapan puluh persen) untuk Pemerintah daerah yang bersangkutan.
 - (1a) Bagian Pemerintah Pusat sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dibagikan kepada seluruh Pemerintah Kabupaten/Kota secara merata.
- (2) Bagian Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dibagi dengan imbangan 20% (dua puluh persen) untuk Pemerintah Propinsi yang bersangkutan dan 80% (delapan puluh persen) untuk Pemerintah Kabupaten/Kota yang bersangkutan.
- (3) Tata cara pembagian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (1a), dan ayat (2) diatur dengan Keputusan Menteri."

12. Ketentuan Pasal 24 diubah dan diantara ayat (2) dan ayat (3) di sisipkan 1 (satu) ayat yaitu ayat (2a), sehingga keseluruhan Pasal 24 berbunyi sebagai berikut :

"Pasal 24

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- (2) Pejabat Lelang Negara hanya dapat menandatangani Risalah Lelang perolehan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
 - (2a) Pejabat yang berwenang menandatangani dan menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah hanya dapat menandatangani dan menerbitkan surat keputusan dimaksud pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- (3) Terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah karena waris atau hibah wasiat hanya dapat dilakukan oleh pejabat Pertanahan Kabupaten/Kota pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran Pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan."

13. Ketentuan Pasal 26 diubah, diantara ayat (2) dan ayat (3) di sisipkan 1 (satu) ayat yaitu ayat

(2a), diantara ayat (3) dan ayat (4) di sisipkan 1 (satu) ayat yaitu ayat (3a), dan ayat (4) dihapus, sehingga keseluruhan Pasal 26 berbunyi sebagai berikut :

"Pasal 26

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Pejabat Lelang Negara yang melanggar Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) dan ayat (2), dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.
- (2) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1), dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.
 - (2a) Pejabat yang berwenang menandatangani dan menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2a), dikenakan sanksi menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Pejabat Pertanahan Kabupaten/Kota yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (3), dikenakan sanksi menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - (3a) Kepala Kantor Lelang Negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1), dikenakan sanksi menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

14. Diantara Pasal 27 dan Pasal 28 di sisipkan 2 (dua) Pasal yaitu Pasal 27A dan Pasal 27B yang berbunyi sebagai berikut :

"Pasal 27A

Terhadap hal-hal yang tidak diatur dalam Undang-undang ini, berlaku ketentuan dalam Undang-undang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.

"Pasal 27B

Dengan berlakunya Undang-undang ini, peraturan pelaksanaan yang telah ada di bidang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang diberlakukan dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1998 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1997 tentang Penangguhan Mulai Berlakunya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Menjadi Undang-undang, tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dan belum diatur dengan peraturan pelaksanaan yang baru berdasarkan Undang-undang ini."

Pasal II

Undang-undang ini dapat disebut "Undang-undang Perubahan atas Undang-undang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan."

Pasal III

Undang-undang ini mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2001.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Undang-undang ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Disahkan di Jakarta
pada tanggal 2 Agustus 2000

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd

ABDURRAHMAN WAHID

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 2 Agustus 2000

SEKRETARIS NEGARA REPUBLIK INDONESIA,

ttd

DJOHAN EFFENDI

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2000 NOMOR 130



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

**UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 5 TAHUN 1960
TENTANG PERATURAN DASAR POKOK - POKOK AGRARIA
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA**

Menimbang :

- a. bahwa didalam Negara Republik Indonesia yang susunan kehidupannya, termasuk perekonomiannya, terutama masih bercorak agraris, bumi, air dan ruang angkasa, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur;
- b. bahwa hukum agraria yang masih berlaku sekarang ini sebagian tersusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintahan jajahan dan sebagian dipengaruhi olehnya, hingga bertentangan dengan kepentingan rakyat dan Negara didalam menyelesaikan revolusi nasional sekarang ini serta pembangunan semesta;
- c. bahwa hukum agraria tersebut mempunyai sifat dualisme, dengan berlakunya hukum adat disamping hukum agraria yang didasarkan atas hukum barat;
- d. bahwa bagi rakyat asli hukum agraria penjajahan itu tidak menjamin kepastian hukum;

Berpendapat :

- a. bahwa berhubung dengan apa yang tersebut dalam pertimbangan - pertimbangan diatas perlu adanya hukum agraria nasional, yang berdasar atas hukum adat tentang tanah, yang sederhana dan menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia, dengan tidak mengabaikan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama;
- b. bahwa hukum agraria nasional harus memberi kemungkinan akan tercapainya fungsi bumi, air dan ruang angkasa, sebagai yang dimaksud diatas dan harus sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia serta memenuhi pula keperluannya menurut permintaan zaman dalam segala soal agraria;
- c. bahwa hukum agraria nasional itu harus mewujudkan penjelmaan dari pada Ketuhanan Yang Maha Esa, Perikemanusiaan, Kebangsaan, Kerakyatan dan Keadilan Sosial, sebagai azas kerokhaniaan Negara dan cita-cita bangsa, seperti yang tercantum didalam Pembukaan Undang-undang Dasar.
- d. bahwa hukum agraria tersebut harus pula merupakan pelaksanaan dari pada Dekrit Presiden tanggal 5 Juli 1959, ketentuan dalam pasal 33 Undang-undang Dasar dan

Manifesto Politik Republik Indonesia, sebagai yang ditegaskan dalam pidato Presiden tanggal 17 Agustus 1960, yang mewajibkan Negara untuk mengatur pemilikan tanah dan memimpin penggunaannya, hingga semua tanah diseluruh wilayah kedaulatan bangsa dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, baik secara perseorangan maupun secara gotong-royong;

- e. bahwa berhubung dengan segala sesuatu itu perlu diletakkan sendi-sendi dan disusun ketentuan-ketentuan pokok baru dalam bentuk Undang-undang yang akan merupakan dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional tersebut diatas;

Memperhatikan :

Usul Dewan Pertimbangan Agung Sementara Republik Indonesia Nomor 1/Kpts/Sd/II/60 tentang Perombakan Hak Tanah dan Penggunaan Tanah;

Mengingat :

- a. Dekrit Presiden tanggal 5 Juli 1959;
- b. Pasal 33 Undang-undang Dasar;
- c. Penetapan Presiden Nomor 1 tahun 1960 (Lembaran Negara 1960 Nomor 10) tentang Penetapan Manifesto Politik Republik Indonesia tanggal 17 Agustus 1959 sebagai Garis-garis besar dari pada haluan Negara dan Amanat Presiden tanggal 17 Agustus 1960;
- d. Pasal 5 jo. 20 Undang-undang Dasar;

Dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Gotong Royong.

Memutuskan:

Dengan mencabut:

1. "Agrarische Wet" (Staatsblad 1870 Nomor 55), sebagai yang termuat dalam pasal 51 "Wet op de Staatsinrichting van Nederlands Indie" (Staatsblad 1925 Nomor 447) dan ketentuan dalam ayat-ayat lainnya dari pasal itu;
2. a."Domienverklaring" tersebut dalam pasal 1 "Agrarisch Besluit" (Staatsblad 1870 Nomor 118);
b. "Algemene Domienverklaring" tersebut dalam Staatsblad 1875 Nomor 119A;
c. "Domeinverklaring untuk Sumatera" tersebut dalam pasal 1 dari Staatsblad 1874 Nomor 94f;
d. "Domeinverklaring untuk keresidenan Menado" tersebut dalam pasal 1 dari Staatsblad 1877 Nomor 55;
e. "Domeinverklaring untuk residentie Zuider en Oosterafdeling van Borneo" tersebut dalam pasal 1 dari Staatsblad 1888 Nomor 58;
3. Koninklijk Besluit tanggal 16 April 1872 Nomor 29 (Staatsblad 1872 Nomor 117) dan peraturan pelaksanaannya;
4. Buku ke-II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang yang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya, kecuali

ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek yang masih berlaku pada mulai berlakunya Undang-undang ini;

Menetapkan :

Undang-undang tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

PERTAMA

BAB I

DASAR-DASAR DAN KETENTUAN-KETENTUAN POKOK

Pasal 1

- (1) Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.
- (2) Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.
- (3) Hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termaksud dalam ayat (2) pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.
- (4) Dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi dibawahnya serta yang berada dibawah air.
- (5) Dalam pengertian air termasuk baik perairan pedalataran maupun laut wilayah Indonesia.
- (6) Yang dimaksud dengan ruang angkasa ialah ruang diatas bumi dan air tersebut pada ayat (4) dan (5) pasal ini.

Pasal 2.

- (1) Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1 bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
- (2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :
 - a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
 - b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
 - c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
- (3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti

kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur.

- (4) Hak menguasai dari Negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

Pasal 3.

Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

Pasal 4.

- (1) Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.
- (2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan, yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.
- (3) Selain hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal (1) pasal ini ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa.

Pasal 5.

Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan, yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur yang bersandar pada hukum agama.

Pasal 6.

Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Pasal 7.

Untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.

Pasal 8.

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 diatur pengambilan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi, air dan ruang angkasa.

Pasal 9.

- (1) Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan 2.
- (2) Tiap-tiap warga-negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

Pasal 10.

- (1) Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada azasnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan.
- (2) Pelaksanaan dari pada ketentuan dalam ayat (1) pasal ini akan diatur lebih lanjut dengan peraturan perundangan.
- (3) Pengecualian terhadap azas tersebut pada ayat (1) pasal ini diatur dalam peraturan perundangan.

Pasal 11.

- (1) Hubungan hukum antara orang, termasuk badan hukum, dengan bumi, air dan ruang angkasa serta wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan hukum itu akan diatur, agar tercapai tujuan yang disebut dalam pasal 2 ayat (3) dan dicegah penguasaan atas kehidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas.
- (2) Perbedaan dalam keadaan masyarakat dan keperluan hukum golongan rakyat dimana perlu dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional diperhatikan, dengan menjamin perlindungan terhadap kepentingan golongan yang ekonomis lemah.

Pasal 12.

- (1) Segala usaha bersama dalam lapangan agraria didasarkan atas kepentingan bersama dalam rangka kepentingan nasional dalam bentuk koperasi atau bentuk-bentuk gotong-royong lainnya.
- (2) Negara dapat bersama-sama dengan pihak lain menyelenggarakan usaha bersama dalam lapangan agraria.

Pasal 13.

- (1) Pemerintah berusaha agar supaya usaha-usaha dalam lapangan agraria diatur sedemikian rupa, sehingga meninggikan produksi dan kemakmuran rakyat sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ayat (3) serta menjamin bagi setiap warga-negara

Indonesia derajat hidup yang sesuai dengan martabat manusia, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

- (2) Pemerintah mencegah adanya usaha-usaha dalam lapangan agraria dari organisasi-organisasi dan perseorangan yang bersifat monopoli swasta.
- (3) Usaha-usaha Pemerintah dalam lapangan agraria yang bersifat monopoli hanya dapat diselenggarakan dengan Undang-undang.
- (4) Pemerintah berusaha untuk memajukan kepastian dan jaminan sosial, termasuk bidang perburuhan, dalam usaha-usaha dilapangan agraria.

Pasal 14.

- (1) Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 2 ayat (2) dan (3), pasal 9 ayat (2) serta pasal 10 ayat (1) dan (2) Pemerintah dalam rangka sosialisme Indonesia, membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya:
 - a. untuk keperluan Negara;
 - b. untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya, sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa;
 - c. untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan;
 - d. untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu;
 - e. untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan.
- (2) Berdasarkan rencana umum tersebut pada ayat (1) pasal ini dan mengingat peraturan-peraturan yang bersangkutan, Pemerintah Daerah mengatur persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air serta ruang angkasa untuk daerahnya, sesuai dengan keadaan daerah masing-masing.
- (3) Peraturan Pemerintah Daerah yang dimaksud dalam ayat (2) pasal ini berlaku setelah mendapat pengesahan, mengenai Daerah Tingkat I dari Presiden, Daerah Tingkat II dari Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan dan Daerah Tingkat III dari Bupati/Walikota/Kepala Daerah yang bersangkutan.

Pasal 15.

Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah rusaknya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah.

BAB II

HAK-HAK ATAS TANAH, AIR DAN RUANG ANGKASA SERTA PENDAFTARAN TANAH.

Bagian 1

Ketentuan-ketentuan umum.

Pasal 16.

- (1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal ayat (1) ialah:
 - a. hak milik,
 - b. hak guna-usaha,
 - c. hak guna-bangunan,
 - d. hak pakai,
 - e. hak sewa,
 - f. hak membuka tanah,
 - g. hak memungut-hasil hutan,
 - h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.
- (2) Hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (3) ialah:
 - a. hak guna air,
 - b. hak pemeliharaan dan penangkapan ikan,
 - c. hak guna ruang angkasa.

Pasal 17.

- (1) Dengan mengingat ketentuan dalam pasal 7 maka untuk mencapai tujuan yang dimaksud dalam pasal 2 ayat (3) diatur luas maksimum dan/atau minimum tanah yang boleh dipunyai dengan sesuatu hak tersebut dalam pasal 16 oleh satu keluarga atau badan hukum.
- (2) Penetapan batas maksimum termaksud dalam ayat (1) pasal ini dilakukan dengan peraturan perundangan didalam waktu yang singkat.
- (3) Tanah-tanah yang merupakan kelebihan dari batas maksimum termaksud dalam ayat (2) pasal ini diambil oleh Pemerintah dengan ganti kerugian, untuk selanjutnya dibagikan kepada rakyat yang membutuhkan menurut ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah.
- (4) Tercapainya batas minimum termaksud dalam ayat (1) pasal ini, yang akan ditetapkan dengan peraturan perundangan, dilaksanakan secara berangsur-angsur.

Pasal 18.

Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang.

Bagian II.

Pendaftaran tanah.

Pasal 19.

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah

diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial-ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Bagian III.

Hak milik,

Pasal 20.

- (1) Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.
- (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Pasal 21.

- (1) Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
- (2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
- (3) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga-negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarga-negaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarga-negaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
- (4) Selama seseorang disamping kewarga-negaraan Indonesianya mempunyai kewarga-negaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

Pasal 22.

- (1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini hak milik terjadi karena :

- a. penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah;
- b. ketentuan Undang-undang.

Pasal 23.

- (1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Pasal 24.

Penggunaan tanah milik oleh bukan pemiliknya dibatasi dan diatur dengan peraturan perundangan.

Pasal 25.

Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Pasal 26.

- (1) Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga-negara yang disamping kewarga-negaraan Indonesianya mempunyai kewarga-negaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Pasal 27.

Hak milik hapus bila:

- a. tanahnya jatuh kepada Negara;
 1. karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18;
 2. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
 3. karena diterlantarkan;
 4. karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2),
- b. tanahnya musnah.

Bagian IV.

Hak guna-usaha.

Pasal 28.

- (1) Hak guna-usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.
- (2) Hak guna-usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan tehnik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman.
- (3) Hak guna-usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Pasal 29.

- (1) Hak guna-usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun.
- (2) Untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan hak guna-usaha untuk waktu paling lama 35 tahun.
- (3) Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu yang dimaksud dalam ayat (1) dan (2) pasal ini dapat diperpanjang dengan waktu yang paling lama 25 tahun.

Pasal 30.

- (1) Yang dapat mempunyai hak guna-usaha ialah:
 - a. warga-negara Indonesia;
 - b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- (2) Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna-usaha dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagai yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna-usaha, jika ia tidak memenuhi syarat tersebut. Jika hak guna-usaha, yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 31

Hak guna-usaha terjadi karena penetapan Pemerintah.

Pasal 32.

- (1) Hak guna-usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat

mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Pasal 33.

Hak guna-usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Pasal 34.

Hak guna-usaha hapus karena :

- a. jangka waktunya berakhir;
- b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. dicabut untuk kepentingan umum;
- e. diterlantarkan;
- f. tanahnya musnah;
- g. ketentuan dalam pasal 30 ayat (2).

Bagian V.

Hak guna-bangunan.

Pasal 35.

- (1) Hak guna-bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- (2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.
- (3) Hak guna-bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Pasal 36.

- (1) Yang dapat mempunyai hak guna-bangunan ialah :
 - a. warga-negara Indonesia;
 - b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- (2) Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna-bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna-bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut.

Jika hak guna-bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu karena hukum, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 37.

Hak guna-nungunan terjadi:

- a. mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara; karena penetapan Pemerintah;
- b. mengenai tanah milik; karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna-bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

Pasal 38.

- (1) Hak guna-bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus; didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna-bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak hapus karena jangka waktunya berakhir.

Pasal 39.

Hak guna-bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Pasal 40.

Hak guna-bangunan hapus karena :

- a. jangka waktunya berakhir;
- b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. dicabut untuk kepentingan umum;
- e. diterlantarkan;
- f. tanahnya musnah;
- g. ketentuan dalam pasal 36 ayat (2).

Bagian VI.

Hak pakai,

Pasal 41.

- (1) Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.
- (2) Hak pakai dapat diberikan:
 - a. selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu;
 - b. dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.

- (3) Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Pasal 42.

Yang dapat mempunyai hak pakai ialah :

- a. warga-negara Indonesia;
- b. orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Pasal 43

- (1) Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang.
- (2) Hak pakai atas tanah-milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

Bagian VII.

Hak sewa untuk bangunan.

Pasal 44.

- (1) Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah-milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.
- (2) Pembayaran uang sewa dapat dilakukan :
 - a. satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu;
 - b. sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.
- (3) Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Pasal 45.

Yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah :

- a. warga-negara Indonesia;
- b. orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Bagian VIII.

Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan.

Pasal 46.

- (1) Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh

warga-negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

- (2) Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.

Bagian IX.

Hak guna air, pemeliharaan dan penangkapan ikan.

Pasal 47.

- (1) Hak guna air ialah hak memperoleh air untuk keperluan tertentu dan/atau mengalirkan air itu diatas tanah orang lain.
- (2) Hak guna-air serta pemeliharaan dan penangkapan ikan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Bagian X.

Hak guna ruang angkasa.

Pasal 48.

- (1) Hak guna ruang angkasa memberi wewenang untuk mempergunakan tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa guna usaha-usaha memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dan hal-hal lain yang bersangkutan dengan itu.
- (2) Hak guna ruang angkasa diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Bagian XI

Hak-hak tanah untuk keperluan suci dan sosial.

Pasal 49.

- (1) Hak milik tanah badan-badan keagamaan dan sosial sepanjang dipergunakan untuk usaha dalam bidang keagamaan dan sosial, diakui dan dilindungi. Badan-badan tersebut dijamin pula akan memperoleh tanah yang cukup untuk bangunan dan usahanya dalam bidang keagamaan dan sosial.
- (2) Untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya sebagai dimaksud dalam pasal 14 dapat diberikan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dengan hak pakai.
- (3) Perwakilan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Bagian XII.

Ketentuan-ketentuan lain.

Pasal 50.

- (1) Ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur dengan Undang-undang.
- (2) Ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan diatur dengan peraturan perundangan.

Pasal 51.

Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna-usaha dan hak

guna-bangunan tersebut dalam pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan Undang-undang.

BAB III KETENTUAN PIDANA.

Pasal 52.

- (1) Barangsiapa dengan sengaja melanggar ketentuan dalam pasal 15 dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda setinggi-tingginya Rp. 10.000;
- (2) Peraturan Pemerintah dan peraturan perundangan yang dimaksud dalam pasal 19, 22, 24, 26, ayat (1), 46, 47, 48, 49, ayat (3) dan 50 ayat (2) dapat memberikan ancaman pidana atas pelanggaran peraturannya dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda setinggi-tingginya Rp. 10.000,-.
- (3) Tindak pidana dalam ayat (1) dan (2) pasal ini adalah pelanggaran.

BAB IV KETENTUAN-KETENTUAN PERALIHAN.

Pasal 53.

- (1) Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya didalam waktu yang singkat.
- (2) Ketentuan dalam pasal 52 ayat (2) dan (3) berlaku terhadap peraturan-peraturan yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini.

Pasal 54.

Berhubung dengan ketentuan-ketentuan dalam pasal 21 dan 26, maka jika seseorang yang disamping kewarga-negaraan Indonesianya mempunyai kewarga-negaraan Republik Rakyat Tiongkok, telah menyatakan menolak kewarga-negaraan Republik Rakyat Tiongkok itu yang disahkan menurut peraturan perundangan yang bersangkutan, ia dianggap hanya berkewarga-negaraan Indonesia saja menurut pasal 21 ayat (1).

Pasal 55.

- (1) Hak-hak asing yang menurut ketentuan konversi pasal I, II, III, IV dan V dijadikan hak usaha-usaha dan hak guna-bangunan hanya berlaku untuk sementara selama sisa waktu hak-hak tersebut, dengan jangka waktu paling lama 20 tahun.
- (2) Hak guna-usaha dan hak guna-bangunan hanya terbuka kemungkinannya untuk diberikan kepada badan-badan hukum yang untuk sebagian atau seluruhnya bermodal asing, jika hal itu diperlukan oleh Undang-undang yang mengatur pembangunan nasional semesta berencana.

Pasal 56.

Selama Undang-undang mengenai hak milik sebagai tersebut dalam pasal 50 ayat (1) belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya mengenai hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan yang dimaksud dalam pasal 20, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

Pasal 57.

Selama Undang-undang mengenai hak tanggungan tersebut dalam pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek tersebut dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia dan Credietverband tersebut dalam Staatsblad 1908 No. 542 sebagai yang telah diubah dengan Staatsblad 1937 No. 190.

Pasal 58.

Selama peraturan-peraturan pelaksanaan Undang-undang ini belum terbentuk, maka peraturan-peraturan baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis mengenai bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dan hak-hak atas tanah, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dari ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang ini serta diberi tafsiran yang dengan itu.

KEDUA.

KETENTUAN-KETENTUAN KONVERSI.

Pasal I.

- (1) Hak eigendom atas tanah yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini sejak saat tersebut menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam pasal 21.
- (2) Hak eigendom kepunyaan Pemerintah Negara Asing dipergunakan untuk keperluan rumah kediaman Kepala Perwakilan dan gedung kedutaan, sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak pakai tersebut dalam pasal 41 ayat (1), yang akan berlangsung selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tersebut diatas.
- (3) Hak eigendom kepunyaan orang asing, seorang warga-negara yang disamping kewarga-negaraan Indonesianya mempunyai kewarga-negaraan asing dan badan-badan hukum, yang tidak ditunjuk oleh Pemerintah sebagai dimaksud dalam pasal 21 ayat (2) sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak guna-bangunan tersebut dalam pasal 35 ayat (1), dengan jangka waktu 20 tahun.
- (4) Jika hak eigendom tersebut dalam ayat (1) pasal ini dibebani dengan hak opstal atau hak erfpacht, maka hak opstal dan hak erfpacht itu sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak guna bangunan tersebut dalam pasal 35 ayat 1, yang membebani hak milik yang bersangkutan selama sisa waktu hak opstal atau hak erfpacht tersebut diatas, tetapi selama-lamanya 20 tahun.

- (5) Jika hak eigendom tersebut dalam ayat (3) pasal ini dibebani dengan hak opstal atau hak erfpacht, maka hubungan antara yang mempunyai hak eigendom tersebut dan pemegang hak-hak opstal atau hak erfpacht selanjutnya diselesaikan menurut pedoman yang ditetapkan oleh Menteri Agraria.
- (6) Hak-hak hypotheek, servituu, vruchtgebruik dan hak-hak lain yang membebani hak eigendom tetap membebani hak milik dan hak guna-bangunan tersebut dalam ayat (1) dan (3) pasal ini, sedang hak-hak tersebut menjadi suatu hak menurut Undang-undang ini.

Pasal II.

- (1) Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam pasal 20 ayat (1) seperti yang disebut dengan nama sebagai dibawah, yang ada pada mulai berlakunya. Undang-undang ini, yaitu : hak agrarisch eigendom, milik, yasan, andarbene, hak atas druwe, hak atas druwe desa, pesini, grand Sultan, landerinjbezitrecht, altijddurende erfpacht, hak usaha atas bekas tanah partikelir dan hak-hak lain dengan nama apapun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak milik tersebut dalam pasal 20 ayat (1), kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam pasal 21.
- (2) Hak-hak tersebut dalam ayat (1) kepunyaan orang asing, warga-negara yang disamping kewarga-negaraan Indonesianya mempunyai kewarga-negaraan asing dan badan hukum yang tidak ditunjuk oleh Pemerintah sebagai yang dimaksud dalam pasal 21 ayat (2) menjadi hak guna-usaha atau hak guna-bangunan sesuai dengan peruntukan tanahnya, sebagai yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria.

Pasal III.

- (1) Hak erfpacht untuk perusahaan kebun besar, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, sejak saat tersebut menjadi hak guna-usaha tersebut dalam pasal 28 ayat (1) yang akan berlangsung selama sisa waktu hak erfpacht tersebut, tetapi selama-lamanya 20 tahun.
- (2) Hak erfpacht untuk pertanian kecil yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, sejak saat tersebut hapus, dan selanjutnya diselesaikan menurut ketentuan-ketentuan yang diadakan oleh Menteri Agraria.

Pasal IV.

- (1) Pemegang concessie dan sewa untuk perusahaan kebun besar dalam jangka waktu satu tahun sejak mulai berlakunya Undang-undang ini harus mengajukan permintaan kepada Menteri Agraria agar haknya diubah menjadi hak guna-usaha.
- (2) Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau permintaan itu tidak diajukan, maka concessie dan sewa yang bersangkutan berlangsung terus selama sisa waktunya, tetapi paling lama lima tahun dan sesudah itu berakhir dengan sendirinya.

- (3) Jika pemegang concessie atau sewa mengajukan permintaan termaksud dalam ayat (1) pasal ini tetapi tidak bersedia menerima syarat-syarat yang ditentukan oleh Menteri Agraria, ataupun permintaannya itu ditolak oleh Menteri Agraria, maka concessie atau sewa itu berlangsung terus selama sisa waktunya, tetapi paling lama lima tahun dan sesudah itu berakhir dengan sendirinya.

Pasal V

Hak opstal dan hak erfpacht untuk perumahan, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, sejak saat tersebut menjadi hak guna-bangunan tersebut dalam pasal 35 ayat (1) yang berlangsung selama sisa waktu hak opstal dan hak erfpacht tersebut tetapi selama-lamanya 20 tahun.

Pasal VI.

Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam pasal 41 ayat (1) seperti yang disebut dengan nama sebagai dibawah, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, yaitu : hak vruchtgebruik, gebruik, grant controleur, bruikleen, ganggam bauntuik, anggadu, bengkok, lungguh, pituwas, dan hak-hak lain dengan nama apapun juga, yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak pakai tersebut dalam pasal 41 ayat (1) yang memberi wewenang dan kewajiban sebagaimana yang dipunyai oleh pemegang haknya pada mulai berlakunya Undang-undang ini, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

Pasal VII.

- (1) Hak gogolan, pekulen atau sanggan yang bersifat tetap yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak milik tersebut pada pasal 20 ayat (1).
- (2) Hak gogolan, pekulen atau sanggan yang tidak bersifat tetap menjadi hak pakai tersebut pada pasal 41 ayat (1) yang memberi wewenang dan kewajiban sebagai yang dipunyai oleh pemegang haknya pada mulai berlakunya Undang-undang ini.
- (3) Jika ada keragu-raguan apakah sesuatu hak gogolan, pekulen atau sanggan bersifat tetap atau tidak tetap, maka Menteri Agrarialah yang memutuskan.

Pasal VIII.

- (1) Terhadap hak guna-bangunan tersebut pada pasal I ayat (3) dan (4), pasal II ayat (2) dan V berlaku ketentuan dalam pasal 36 ayat (2).
- (2) Terhadap hak guna-usaha tersebut pada pasal II ayat (2), pasal III ayat (1) dan (2) pasal IV ayat (1) berlaku ketentuan dalam pasal 30 ayat (2).

Pasal IX.

Hal-hal yang perlu untuk menyelenggarakan ketentuan-ketentuan dalam pasal-pasal diatas diatur lebih lanjut oleh Menteri Agraria.

KETIGA.

Perubahan susunan pemerintahan desa untuk menyelenggarakan perombakan hukum agraria menurut Undang-undang ini akan diatur tersendiri.

KEEMPAT.

- A. Hak-hak dan wewenang-wewenang atas bumi dan air dari Swapraja atau bekas Swapraja yang masih ada pada waktu mulai berlakunya Undang-undang ini hapus dan beralih kepada Negara.
- B. Hal-hal yang bersangkutan dengan ketentuan dalam huruf A diatas diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

KELIMA

Undang-undang ini dapat disebut Undang-undang Pokok Agraria dan mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar supaya setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Undang-undang ini dengan penempatan dalam Lembaran-Negara Republik Indonesia.

Disahkan di Jakarta
pada tanggal 24 September 1960.
Presiden Republik Indonesia,

SUKARNO

Diundangkan
pada tanggal 24 September 1960.
Sekretaris Negara,

TAMZIL

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 1960 NOMOR 104



DEPARTEMEN DALAM NEGERI REPUBLIK INDONESIA

KEPUTUSAN MENTERI DALAM NEGERI
NOMOR : 189 TAHUN 1981

TENTANG

PROYEK OPERASI NASIONAL AGRARIA

MENTERI DALAM NEGERI,

MENIMBANG :

- a. bahwa dalam rangka pelaksanaan Catur Tertib di bidang Pertanahan sebagaimana digariskan dalam Repelita III, Pemerintah bertekad untuk melaksanakan suatu program pensertipikatan tanah secara masal, untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi penguasaan dan pemilikan tanah sebagai tanda bukti yang kuat;
- b. bahwa disamping pemerintah melaksanakan program tersebut di atas, dilaksanakan juga program penyelesaian sengketa tanah, untuk memberikan ketentraman bagi penguasaan dan pemilikan tanah;
- c. bahwa pelaksanaan program tersebut secara terpadu serta dikaitkan dengan pelaksanaan mekanisme fungsi Agraria dalam konteks Cyclus Agraria, terutama dimaksudkan agar dapat mengurangi kerawanan/kepekaan di bidang pertanahan, sebagai suatu usaha untuk menciptakan stabilitas sosial politik dikalangan masyarakat;
- d. bahwa untuk itu perlu dibentuk suatu Proyek Operasi Nasional Agraria yang akan melaksanakan tugas-tugas sebagai dimaksud diatas.

MENINGAT :

1. Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 (Lembaran Negara 1960 Nomor 104) tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
2. Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 (Lembaran Negara 1961 Nomor 28) tentang Pendaftaran Tanah;
3. Keputusan Presiden Nomor 7 tahun 1979 tentang REPELITA III;
4. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 72 tahun 1981;
5. Keputusan menteri Dalam Negeri Nomor 133 tahun 1978;
6. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 61 tahun 1979.

M E M U T U S K A N :

MENETAPKAN :

PERTAMA :

Membentuk PROYEK OPERASI NASIONAL AGRARIA dalam lingkungan Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri.

KEDUA :

Proyek tersebut dalam diktum PERTAMA bertugas :

- a. memproses pensertipikatan tanah secara masal sebagai perwujudan dari pada program Catur Tertib di bidang Pertanahan yang pelaksanaannya dilakukan secara terpadu dan ditujukan bagi segenap lapisan masyarakat terutama bagi golongan ekonomi lemah;
- b. menyelesaikan secara tuntas terhadap sengketa-sengketa tanah yang bersifat strategis.

KETIGA :

Penentuan lokasi proyek sebagai dimaksud dalam diktum KEDUA huruf a diadakan disemua Kabupaten/Kotamadya seluruh Indonesia, dan ditetapkan secara berkelompok.

KEEMPAT :

Untuk melaksanakan tugas proyek sebagai dimaksud dalam diktum KEDUA huruf a tersebut diatas, dipergunakan :

- a. Aparat Agraria secara struktural baik untuk tingkat Pusat maupun tingkat Daerah sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 72 tahun 1981 jo Nomor 133 tahun 1978;
- b. Kepala Kecamatan, Kepala Desa dan mengikut sertakan Tokoh-tokoh Masyarakat/Agama setempat untuk membantu pelaksanaan proyek ini.

KELIMA :

Untuk melaksanakan tugas proyek sebagai dimaksud dalam diktum KEDUA huruf b tersebut diatas, selain digunakan Aparat/Media tersebut dalam diktum KEEMPAT, dapat pula menggunakan Team Khusus Agraria sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 61 tahun 1979.

KEENAM :

- a. Para Gubernur/Bupati/Walikota/Kepala Daerah secara taktis operasional bertanggung jawab atas pelaksanaan proyek ini untuk daerahnya masing-masing;
- b. Bimbingan dan pembinaan teknis serta pengawasan pelaksanaan proyek, dipertanggung jawabkan kepada Direktur Jenderal Agraria.

KETUJUH :

Semua biaya yang diperlukan untuk pelaksanaan proyek ini dibebankan kepada Anggaran Belanja Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri dan Yayasan Dana Landeform.

KEDELAPAN :

Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di : Jakarta
Pada tanggal : 15 Agustus 1981
MENTERI DALAM NEGERI,

Cap / ttd.

AMIRMACHMUD.



MENTERI NEGARA AGRARIA/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

KEPUTUSAN MENTERI NEGARA AGRARIA/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
NOMOR 4 TAHUN 1995

TENTANG

PERUBAHAN BESARNYA PUNGUTAN BIAYA DALAM RANGKA PEMBERIAN
SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH YANG BERASAL DARI PEMBERIAN HAK ATAS TANAH
NEGARA, PENEGASAN HAK TANAH ADAT DAN KONVERSI BEKAS HAK TANAH
ADAT, YANG MENJADI OBYEK PROYEK OPERASI NASIONAL AGRARIA

MENTERI NEGARA AGRARIA/ KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL,

Menimbang :

1. Bahwa dengan adanya perubahan biaya pendaftaran tanah sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 1992, dan penetapan besarnya uang pengganti biaya cetak blanko sertipikat dan tata cara pengelolaannya sebagaimana yang diatur dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 10 Tahun 1994, mengakibatkan perubahan biaya yang dipungut dalam rangka pemberian sertipikat hak atas tanah yang berasal dari pemberian hak atas tanah Negara, penegasan hak tanah adat dan konversi bekas hak tanah adat, yang menjadi obyek Proyek Operasi Nasional Agraria;
2. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut di atas, perlu ditetapkan besarnya pungutan biaya dalam rangka pemberian sertipikat hak tanah yang berasal dari pemberian hak atas tanah Negara, penegasan hak tanah adat dan konversi bekas hak tanah adat, yang menjadi obyek Proyek Operasi Nasional Agraria, sebagaimana yang diatur dalam Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 220 tahun 1981;

Mengingat :

1. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104) tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
2. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 28) tentang Pendaftaran Tanah;
3. Keputusan Presiden Nomor 7 tahun 1979 tentang Repelita III;
4. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972;
5. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1973;
6. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 tahun 1973;
7. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 tahun 1975;
8. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 tahun 1981;
9. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 1992;
10. Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 10 Tahun 1994;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan :

KEPUTUSAN MENTERI NEGARA AGRARIA/ KEPALA BADAN PERTANAHAN
NASIONAL TENTANG PERUBAHAN BESARNYA PUNGUTAN BIAYA DALAM RANGKA
PEMBERIAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH YANG BERASAL DARI PEMBERIAN HAK ATAS
TANAH NEGARA, PENEGASAN HAK TANAH ADAT DAN KONVERSI BEKAS HAK
TANAH ADAT, YANG MENJADI OBYEK PROYEK OPERASI NASIONAL AGRARIA

SEBAGAIMANA YANG DIATUR DALAM SURAT KEPUTUSAN MENTERI DALAM NEGERI NOMOR 220 TAHUN 1981.

Pasal 1

- (1) Pemberian hak-hak atas tanah Negara kepada masyarakat, penegasan/pengakuan tanah-tanah hak adat dan tanah-tanah lainnya yang ditentukan sebagai lokasi Proyek Operasi Nasional Agraria dalam rangka pensertipikatan tanah secara masal, dibebaskan dari kewajiban membayar uang pemasukan kepada Negara seperti yang telah ditentukan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1975, dan kepada penerima hak hanya dikenakan kewajiban membayar biaya administrasi.
- (2) Besarnya biaya administrasi tersebut pada ayat (1) pasal ini ditetapkan dalam Surat Keputusan pemberian/penegasan/pengakuan hak atas tanahnya yang perinciannya ditetapkan dalam Pasal 2 Keputusan ini.
- (3) Biaya administrasi yang dimaksud dalam ayat (2) pasal ini merupakan penerimaan Negara ke Kantor Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang dibayar menurut ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 1973 dan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 22 Tahun 1973 tentang Pembayaran Uang Pemasukan Pemberian Hak Atas Tanah/dan menurut tata cara yang ditetapkan dalam Surat Keputusan pemberian/penegasan/pengakuan haknya.

Pasal 2

- (1) Pemberian hak-hak atas tanah Negara, maupun penegasan/ pengakuan terhadap tanah hak-hak adat, serta besarnya biaya administrasi yang dimaksud dalam Pasal 1 ditetapkan oleh pejabat yang berwenang menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah dan ditetapkan dalam Surat Keputusan pemberian/ penegasan/ pengakuan haknya.
- (2) Besarnya biaya administrasi yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini diperinci sebagai berikut:
 - a. Pemberian hak atas tanah Negara:
 - a.1 Di daerah pedesaan.
Untuk luas tanah sampai dengan 2 Ha sebesar Rp. 3000,-
 - a.2 Di daerah perkotaan.
Untuk jenis penggunaan pertanian yang luasnya kurang dari 2000 m² sebesar Rp. 5000,-
Untuk jenis penggunaan bukan pertanian yang luasnya sampai 2000 m² sebesar Rp. 10.000,-
 - b. Asal tanah milik adat:
 - b.1 Daerah Pedesaan.
Untuk luas tanah sampai 2 Ha sebesar Rp. 1.000,-
 - b.2 Daerah Perkotaan.
Untuk luas tanah sampai 2.000 m² sebesar Rp. 1.000,-
- (3) Di samping biaya administrasi sebagai dimaksud dalam ayat (2) pasal ini kepada setiap penerima hak atas tanah Negara dikenakan pula uang sumbangan untuk penyelenggaraan Landreform sebesar 50% dari biaya administrasi termaksud dalam ayat (2) pasal ini.

Pasal 3

Ketentuan besarnya biaya administrasi seperti dimaksud Pasal 2 ayat (2) Peraturan ini juga berlaku terhadap tanah obyek Landreform yang dijadikan lokasi Proyek Operasi Nasional Agraria.

Pasal 4

Setiap pemohon dikenakan biaya Panitia A sebesar Rp. 1.250,- untuk tiap bidang apabila lokasi tanah dalam proyek terdiri dari 10 bidang; sebesar Rp. 2.500,- apabila lokasi tanah dalam proyek terdiri dari 5 sampai 9 bidang.

Pasal 5

Biaya pengukuran dan pembuatan peta pendaftaran tanah atau peta situasi dibebankan kepada Proyek Operasi Nasional Agraria.

Pasal 6

Sebagai lampiran sertipikat digunakan surat ukur atau gambar situasi yang dikutip dari peta situasi pendaftaran tanah.

Pasal 7

- (1) Untuk biaya pendaftaran hak dikenakan pungutan sebesar :
- a. Untuk Konversi hak adat.
 - a.1. Rp. 10.000,- untuk daerah perkotaan.
 - a.2. Rp. 1.000,- untuk daerah pedesaan.
 - b. Untuk penegasan hak.
 - b.1. Rp. 10.000,- untuk daerah perkotaan
 - b.2. Rp. 1.000,- untuk daerah pedesaan.
 - c. Untuk Tanah Negara.
 - c.1. Rp. 10.000,- untuk daerah perkotaan.
 - c.2. Rp. 1.000,- untuk daerah pedesaan.
- (2) Untuk biaya formulir sertipikat, dikenakan pungutan sebesar Rp. 2.000,-

Pasal 8

Pungutan-pungutan lain diluar ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan ini, yang selama ini selalu dikaitkan dengan permohonan hak/sertipikat atas tanah, dilarang dikenakan pemungutannya pada pensertipikatan tanah yang menjadi obyek Operasi Nasional Agraria.

Pasal 9

Dengan ditetapkannya Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional ini, maka Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 220 tahun 1981 dinyatakan tidak berlaku lagi.

Pasal 10

Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di : Jakarta
Pada tanggal : 24 Maret 1995

MENTERI NEGARA AGRARIA/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

ttd.

IR. SONI HARSONO