

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar belakang

Pada dasarnya bangunan didirikan di atas sebidang tanah sebagai bagian dari tubuh bumi. Tanpa disadari semakin maju perekonomian suatu negara maka semakin berkembang pula keperluan akan kepastian hukum di bidang pertanahan. Hal ini dikarenakan banyaknya konflik pertanahan yang tersangkut masalah perekonomian seperti jual beli, sewa menyewa, dan lain-lain. Sengketa sengketa yang bermunculan semakin menyadarkan masyarakat akan pentingnya kepastian hukum terutama kepastian atas kepemilikan tanah. Hal tersebut dianggap penting khususnya sebagai bagian dari jaminan dan pembangunan baik dalam skala kecil maupun besar. Maka dari itu dibuatlah suatu peraturan mengenai hak kepemilikan atas sebidang tanah yang berkaitan dengan sertifikat tanah. Sertifikat tanah adalah sebuah dokumen resmi yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai bukti kepemilikan seseorang atas suatu lahan atau sebidang tanah beserta bangunannya¹. Pendaftaran sertifikat tanah di Indonesia adalah hal yang wajib dilakukan oleh seluruh masyarakat Indonesia yang memiliki sebidang tanah. Proses ini dianggap penting untuk memastikan kepemilikan tanah secara sah dan legal. Pemilik tanah sebagai pihak utama



¹ Raihan Fadilah, "Pengertian Sertifikat Tanah Beserta Fungsinya" <https://www.antaranews.com/berita/4244671/pengertian-sertifikat-tanah-beserta-fungsinya> (diakses pada 4-11-24 pukul 14.12 WIB)

yang bertanggungjawab untuk mendaftarkan tanah yang dimilikinya harus mengajukan permohonan pendaftaran sertifikat tanah kepada Badan Pertanahan nasional (BPN) atau kantor pertanahan setempat.

Sedari awal pentingnya pendaftaran sertifikat tanah sudah selalu disuarakan. Dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 3 disebutkan bahwa salah satu faktor utama pentingnya pendaftaran

sertifikat tanah adalah upaya masyarakat memiliki status tanah dengan tingkat kepastian yang maksimal, sehingga dapat dipertanggungjawabkan secara hukum sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan oleh pemerintah.

Tujuan lain yang dirasakan oleh masyarakat adalah adanya rasa aman karena dilindungi dari tindakan sewenang-wenang oleh siapa pun.²

Masyarakat yang sudah memiliki sertifikat tanah secara sah juga dengan mudah dapat melakukan berbagai kegiatan hukum yang berkaitan dengan tanah tersebut seperti melakukan sewa-menyewa tanah, jual beli tanah, dan lain sebagainya. Hal ini menjadi salah satu langkah preventif yang

dilakukan pemerintah untuk meminimalisir terjadinya konflik dan sengketa di kemudian hari.

Pada tahun 2026 mendatang, sesuai Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 18/2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah, ditentukan bahwa tanda

bukti kepemilikan tanah yang sah hanyalah [sertifikat](#).³ Bersumber dari



الإسلامية

² Adrian sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, cetakan ketiga (Jakarta:Sinar Grafika, 2014) hlm 2

³ Jihan Aron, “Mulai 2026 Tanda Bukti Kepemilikan Tanah Yang Diakui Negara Hanya Satu” <https://radarjogja.jawapos.com/jawa-tengah/653849517/mulai-2026-tanda-bukti->

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa bukti tanah adat hanya sebagai petunjuk dan tidak bisa sebagai bukti kepemilikan dalam proses pendaftaran tanah. Lalu diperkuat dengan Peraturan Menteri ATR/ Kepala BPN RI Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa dokumen tanah adat tersebut tidak berlaku selama lima tahun sejak dihitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Pemerintah memberikan ajaran secara tegas untuk segera meningkatkan status tanah adat dalam bentuk SHM untuk melindungi aset dari para masyarakat tanah sebagaimana dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria bahwa sertifikat hak milik ini telah diakui sebagai salah satu bukti yang sah terhadap kepemilikan tanah.⁴ Walaupun belum ada validasi mengenai Informasi bahwa mulai tahun 2026 tanda bukti kepemilikan tanah yang sah hanyalah sertifikat tanah, informasi tersebut juga sudah mulai didengar di Kelurahan sekitar.⁵ Sudah mulai banyak daerah yang secara gencar melangsungkan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) untuk pelaksanaan



[kepemilikan-tanah-yang-diakui-negara-hanya-satu](#) (diakses pada 2-12-24 pukul 21.37 WIB)

⁴ Monitor Depok "Dokumen Tanah Jenis Ini Tak Berlaku Lagi di Tahun 2026, BPN Depok: Segera Urus SHM" <https://www.monitordepok.co/dokumen-tanah-jenis-ini-tak-berlaku-lagi-di-tahun-2026-bpn-depok-segera-urus-shm> (diakses pada 2-12-24 pukul 21.44 WIB)

⁵ Wawancara dengan Jagabaya Kelurahan Jogotirto Berbah Sleman, Kalurahan Jogotirto,

pendaftaran sertifikat tanah tersebut. Secara bersamaan pemerintah juga melakukan sosialisasi dan upaya lain untuk mendorong tingkat kesadaran masyarakat agar mau melakukan pendaftaran tanah serta memberi pengertian lebih dalam bahwa bukti kepemilikan tanah lainnya seperti pethuk, girik, kartu PBB dan lain-lainnya pada tahun 2026 hanya sebagai penunjuk saja, tidak bisa lagi sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Untuk memaksimalkan pencapaian target pemerintah di tahun 2026, maka dari itu penting untuk pemerintah mempermudah proses tersebut.

Tanah yang belum dilakukan pendaftaran atau hak kepemilikannya memiliki risiko yang lebih tinggi. Salah satu yang cukup menjadi sorotan adalah sertifikat tanah yang diturunkan secara warisan. Warisan adalah sesuatu yang diwariskan seperti harta benda, baik pusaka. Dalam konteks ini seseorang yang telah meninggal mewariskan harta berharganya berupa tanah kepada pewarisnya. Seorang ahli waris yang ingin menerima harta waris tersebut wajib melakukan pengurusan sertifikat hak atas tanah dengan prosedur yang diperintahkan oleh pemerintah. Pengurusan hak berdasarkan warisan merupakan balik nama dari pemegang sertifikat hak yang telah meninggal dunia kepada ahli waris, yang oleh ahli waris dengan menggunakan syarat keterangan ahli waris dimohon balik namanya kepada kepala kantor pertanahan setempat.⁷ Sebelum diprosesnya pembuatan



⁶ “waris”. KBBI Daring <https://kbbi.web.id/waris> (diakses pada 13-3-2025 pukul 12.56)
⁷ S.Chandra, Sertipikat Kepemilihak Hak Atas Tanah (Jakarta : PT Gramedia Widiasarana Indonesia, 2005) hal 94

sertifikat tersebut perlu terlebih dahulu melengkapi persyaratan permohonan sebagai berikut :

- a. Surat permohonan
- b. Sertifikat hak atas tanah
- c. Surat keterangan kematian dari yang berwenang
- d. Surat keterangan ahli waris dari yang berwenang
- e. Fotokopi KTI atau identitas diri dari para ahli waris
- f. Fotokopi KTP atau identitas diri penerima waris yang disertai surat kuasa jika permohonan waris dikuasakan
- g. Fotokopi SPPT-PBB tahun berjalan
- h. Buku pelunasan PBB tahun

Dalam syarat administrasi tersebut disebutkan bahwa salah satu syarat yang perlu dilakukan wajib pajak adalah dengan membawa fotokopi SPPT PBB saja, tidak dituliskan kewajiban melunasi. Namun pada realitanya khususnya yang terdapat di Kabupaten Sleman pembayaran PBB dimasukkan ke dalam prosedur pelunasan PBB. Pendaftaran Hak Atas Tanah dan Bangunan (DPHTB) Pajak BPHTB menurut Undang Undang Nomor 21 tahun 1997 pasal 1 ayat 1 adalah iuran yang harus dibayar oleh wajib pajak sehubungan dengan perolehan hak atas tanah dan atau bangunan⁸. Merujuk dalam prosesnya, tertera dalam formulir Surat Setor Pajak Daerah (SSPD) yang menyebutkan bahwa salah satu lampiran persyaratannya

⁸ S.Chandra,Sertipikat Kepemiliahak Hak Atas Tanah (Jakarta : PT Gramedia Widiasarana Indonesia, 2005) hal 94

⁹ S.Chandra,Sertipikat Kepemiliahak Hak Atas Tanah (Jakarta : PT Gramedia Widiasarana Indonesia, 2005) hal 40

adalah dengan memberikan *print out* resmi dari BKAD bahwa wajib pajak sudah melunasi PBB dari tahun 2013¹⁰. Hal ini dirasa cukup memberatkan karena masyarakat diminta membayar 13 tahun kebelakang. Jika pelunasan belum dilakukan maka nilai BPHTB tidak akan muncul dan tidak bisa dibayarkan. Jika seperti itu maka BKAD tidak akan memberikan cap resmi. Cap BKAD inilah yang dianggap sebagai persetujuan bahwa berkas telah selesai dan bisa diserahkan kepada BPN untuk menyelesaikan proses pensertifikatannya. Secara tidak langsung pembayaran PBB dan BPHTB yang diselesaikan sebelum masuk ke proses pembuatan sertifikat tanah

Prosedur rumus ini harus dilakukakan dalam pembuatan sertifikat tanah. Wajib pajak melakukan pelunasan PBB untuk BKAD (Badan Keuangan dan Aset Daerah) dan kemudian membawa berkas ke BPN untuk dibuatkan sertifikatnya. Sementara itu menurut saya, BKAD dan BPN adalah 2 (dua) kantor dengan urusan yang berbeda. BKAD sebagai tempat mengurus Pajak sedangkan BPN sebagai tempat mengurus sertifikat tanah. BPN seperti menjadi jala untuk membantu pemerintah mendorong masyarakat melunasi pembayaran Pajak, hal ini dibuktikan bahwa penyetoran uang tidak masuk ke BPN melainkan tetap di kas negara. Peraturan ini mempersulit masyarakat, masyarakat diwajibkan untuk melunasi pajak terhadap tanah yang akan diajukan sertifikatnya sedangkan dalam kehidupan sehari-hari, banyak orang yang memiliki skala

¹⁰ Wawancara dengan Jagabaya Kelurahan Jogotirto Berbah Sleman, Kalurahan Jogotirto, 14-3-25

prioritas berbeda dengan tidak menempatkan pembuatan sertifikat tanah dan pelunasan Pajak di tempat yang sama. Kebutuhan untuk mengurus sertifikat tanah terhambat karena kemampuan dalam menulisi pajaknya tidak bisa mereka penuhi. Masyarakat merasa terbebani dan akhirnya memilih untuk menunda pembuatan sertifikat tanah karena Pajak belum sanggup mereka lunasi.¹¹ Sikap masyarakat yang seperti ini juga menyulitkan pemerintah untuk mencapai target sertifikat tanah di tahun 2026.

Salah satu yang menjadi sorotan adalah tanggungjawab dari seorang ahli waris untuk mengurus sertifikat kepemilikan tanah tersebut. Dalam hal kemampuan seorang penerima warisan tidak bisa disamakan dengan pihak-pihak lainnya. Sebagai penjual sebagai orang yang akan menerima uang ataupun pembeli sebagai orang yang memiliki uang. Penerima waris sebagian besar adalah orang-orang yang tidak memiliki persiapan apapun yang secara tiba-tiba diberikan tanggungjawab atau dalam hal ini melanjutkan tanggungjawab dari orang sebelumnya untuk mengurus tanah tersebut seperti yang terjadi pada Yudiantoro. Sepeninggalan ayahnya, Yudiantoro harus menyelesaikan sekolahnya seraya menjadi serabutan untuk membantu ibunya untuk biaya rumah tangga sehari-hari. Dengan ekonomi yang terbatas, beban finansialnya tidak terhenti sampai di situ. Sebagai ahli waris, ia memiliki tanggungjawab mengurus sertifikat tanah dan bangunan yang ditinggalkan ayahnya,

¹¹ Wawancara dengan Perangkat Desa Jagabaya Kelurahan Jogotirto Berbah Sleman, Kelurahan Jogotirto, 7-2-25

yang mana salah satu syaratnya adalah pelunasan PBB beserta tunggakannya. Kondisi ini memberatkan Yudantoro karena disatu sisi ia membutuhkan legalitas kepemilikan sertifikat tanah tersebut, namun disisi lain ketidakmampuan membayar pajak menjadi penghalang¹². Kasus ini mencerminkan bagaimana persoalan PBB yang menjadi beban dan menghambat Masyarakat khususnya Masyarakat dengan ekonomi menengah ke bawah.

Banyak warga masyarakat yang berada dalam posisi ini merasa kesulitan, terutama warga desa atau perkampungan yang relatif memiliki tanah yang banyak dengan luas yang besar karena biaya yang dihasilkan tergolong tinggi.

Salah satu masalah warisan yang juga kerap menjadi beban bagi para petani kecil yang mengandalkan tanahnya sebagai satu satunya mata pencaharian. Pariman, seorang petani perdesaan pemilik sebidang tanah kecil untuk menanam padi dan sayur yang ia jadikan sebagai satu aset dan penopang ekonomi keluarganya. Ketika ia ingin mengangankan sertifikat tanah tersebut ke bank untuk mendapatkan modal usaha, ia terbentur

dengan adanya persyaratan administrasi yang salah satunya Riwayat pembayaran PBB yang tertib. Kondisi ini menyulitkan Pariman, melihat penghasilannya bergantung pada musim dan harga panen yang tidak menentu sehingga menyebabkan Pariman sering terlambat atau bahkan menunggak pembayaran PBB.¹³ Kasus ini menunjukkan bagaimana PBB

¹² Wawancara dengan Yudantoro selaku warga Masyarakat, 12 Juni 2025

¹³ Wawancara dengan Pariman selaku warga Masyarakat, 12 Juni 2025

yang seharusnya menciptakan tujuan yang baik untuk negara, justru bisa menjadi penghalang Masyarakat kecil untuk mendapatkan haknya.

Bertahun-tahun regulasi tersebut seperti sudah menjadi kebiasaan masyarakat. Masyarakat berusaha mematuhi dan memenuhi semua persyaratan tanpa mengetahui apakah syarat administrasi tersebut memiliki dasar yang kuat atau tidak. Ironisnya memang tidak ada peraturan perundang-undangan yang secara eksplisit menuliskan mengenai isi dari syarat administrasi terutama perihal dimasukkannya pelunasan Pajak ke dalam syarat administrasi pembuatan sertifikat tanah. Namun di dalam Peraturan Bupati Sleman No. 10 Tahun 2024 tentang Penghitungan, Pembayaran, Penilaian, Pengawasan, Pembetulan, Pengembalian Kelebihan Pembayaran, Dan Penyerahan Besi Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan dijelaskan secara implisit bahwa Wajib Pajak wajib menyerahkan Surat Setor Pajak Daerah (SSPD) selanjutnya kepada Kantor Pertanahan setempat yang mana dalam hal ini hubungan kantor pertanahan memang hanya menjerit-jerit permasalahan sertifikat tanah. Hal ini yang dikonfirmasi oleh BKAD bahwa peraturan tersebut menjadi dasar adanya regulasi penyertaan bukti pelunasan Pajak dalam pembuatan sertifikat tanah.¹⁴ Tidak adanya kejelasan dan banyaknya penafsiran yang bisa dimunculkan dari adanya peraturan tersebut membuat masyarakat bingung dan sulit mengerti mengenai hal hal yang wajib mereka patuhi. Kurangnya pelayanan publik yang efektif dan efisien dianggap

¹⁴ Wawancara dengan Pejabat BKAD Kabupaten Sleman, Sleman, 19-1-2025

memberatkan masyarakat. Ini menjadi tugas pemerintah untuk melakukan perbaikan. Salah satunya dengan merevisi Peraturan Bupati Sleman tersebut.

Sleman, sebagai wilayah dengan kemajuan pesat dan dinamis meningkatkan minat masyarakat untuk tinggal dan menetap di kabupaten tersebut. Sebagai kabupaten yang mendapatkan peringkat tertinggi SDM Paling maju se-Indonesia, Sleman berhasil menciptakan masyarakat yang kritis dan menuntut adanya kemajuan dalam kehidupan bermasyarakat termasuk dalam pelayanan pemerintahan. Alih alih menjadi prestasi, pencapaian tersebut juga menjadi tantangan kedepannya Kabupaten Sleman akan dihadapkan dengan proses penanganan yang berskala besar dan rumit sehingga berpotensi menimbulkan permasalahan pertanahan.

Berdasarkan data resmi BKAD Sleman pada tahun 2024 tercatat Ketetapan PBB diakumulasi sebesar Rp97.715.173.071,- sedangkan realisasi PBB sebesar Rp83.671.751.482. Sehingga pada tahun 2024 Sleman mengalami tunggakan PBB sebesar 16%.¹⁵ Dapat diartikan bahwa pemasukan PAD di Kabupaten Sleman dari sumber PBB mencapai presentase yang besar sekitar 84% dari Rp97.715.173.071,-. Itu merupakan sebuah keberhasilan yang menguntungkan bagi Pemda Sleman karena target pelunasan dapat lebih mudah dicapai. Namun di sisi lain

¹⁵ Yogi Isti, *Sleman Peringkat Tertinggi Kabupaten dengan SDM Paling Maju se-Indonesia, Kustini: Ini Keberhasilan Warga*, <https://radarjogja.jawapos.com/sleman/654720337/sleman-peringkat-tertinggi-kabupaten-dengan-sdm-paling-maju-se-indonesia-kustini-ini-keberhasilan-warga> (diakses pada 20-3-25 pukul 21.22)

¹⁶ Wawancara dengan Pejabat BKAD Kabupaten Sleman, Sleman 16-4-2025

keberhasilan yang didapatkan Pemda Sleman tersebut membebani Masyarakat, karena sebagian berasal dari penambahan persyaratan persertifikatan tanah dengan Pelunasan PBB di Kabupaten Sleman.

Berdasarkan data yang diberikan oleh Jogoboyo atau Kasi Pemerintahan Kalurahan Jogotirto, Kabupaten Sleman menyebutkan bahwa pada tahun 2018, terdapat sekitar 2300 bidang tanah yang diajukan pensertifikatnya melalui PTSL. Dari sejumlah data tersebut terdapat kurang lebih 170 sertifikat yang mengalami kendala. Sebagian besar permasalahannya karena masyarakat terbebani dengan adanya pelunasan PBB pada pembuatan sertifikat. Sampai pada tahun 2025 masih tersisa 40 bidang tanah yang belum terselesaikan, kondisi seperti ini membebani dan merugikan Masyarakat. Hal ini pun memerlukan waktu yang cukup lama untuk sampai pada penyelesaian masalah karena sebagian besar berhubungan dengan biaya.

Adanya fakta fakta tersebut mendorong penulis untuk melakukan penelitian mengenai hal hal yang diuraikan melalui karya tulis ini yang dimaksudkan mereformulasikan Peraturan Bupati Sleman Nomor 83 Tahun 2024 mengenai syarat administrasi pendaftaran sertifikat tanah agar memudahkan masyarakat dalam melakukan proses pendaftaran sertifikat tanah tanpa terkendala biaya dalam perpajakannya. Karya ini juga diharapkan dapat menguraikan permasalahan dan mencari solusi yang nantinya dapat dijadikan bahan pertimbangan dan referensi Pemerintah



Pemda Sleman dalam rangka peningkatan pelayanan masyarakat khususnya dibidang pertanahan.

B. Rumusan Masalah

1. Apa urgensi reformulasi Peraturan Bupati Sleman Nomor 83 Tahun 2024 melalui pemisahan antara persyaratan pembuatan sertifikat tanah dengan Pembayaran PBB?
2. Bagaimana konsep pemisahan regulasi antara persyaratan pembuatan sertifikat tanah dengan pembayaran PBB?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penulis melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Mengetahui urgensi reformulasi Peraturan Bupati Sleman Nomor 83 Tahun 2024 melalui pemisahan antara persyaratan pembuatan sertifikat tanah dengan Pembayaran PBB?
2. Menyusun bentuk konsep pemisahan regulasi antara persyaratan pembuatan sertifikat tanah dengan pembayaran PBB

D. Orisinalitas Penelitian

Untuk mengetahui orisinalitas penelitian yang penulis lakukan, berikut penulis sajikan 2 (dua) penelitian yang berkaitan dengan Pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan dan Sertifikat tanah.

Pertama, “Analisis Kualitas Pelayanan Publik Dalam Rangka Meningkatkan Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Di Kecamatan Rantau Selamat Kabupaten Aceh Timur” *Tesis*, Muhammad, Universitas

Medan Area 2018.¹⁷ Penulis merumuskan tentang bagaimana peningkatan kualitas pelayanan publik pemerintah Kecamatan Rantau Selamat dalam terhadap penerimaan pajak bumi dan bangunan. Penelitian yang digunakan penulis adalah metode deskriptif kualitatif disebut metode analitik dimana penulis menyajikan data yang terkandung menyelidiki dengan cara menggabungkan dan memisahkan suatu objek penelitian berdasarkan fakta-fakta yang ditemukan. Hasil dari penelitian penulis mengungkapkan, bahwa kualitas pelayanan publik pada Kantor Kecamatan Rantau Selamat Kabupaten Aceh Timur secara umum masih masuk dalam kategori yang baik. Namun, pada beberapa aspek lain mendapatkan nilai kualitas

pelayanan yang kurang baik. Maka, penting bagi pemerintah untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dengan cara sosialisasi PBB, meningkatkan pengawasan di lapangan, serta memaksimalkan koordinasi dengan instansi terkait. Persamaan dengan tesis yang diteliti oleh penulis terkait dengan teknik pengumpulan data, terutama data sekunder. Tesis ditulis berdasarkan data sekunder yang dilakukan dengan studi pustaka



الجامعة الإسلامية
Indonesia

untuk melengkapi data primer yang telah tersedia sebelumnya. Perbedaan penelitian ini terletak pada objek penelitian penulis yang tidak berkaitan dengan pelayanan pembuatan sertifikat tanah meskipun faktor lainnya masih berhubungan dengan Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan. Selain itu spesifikasi lokasi penelitiannya pun berbeda karena tidak di Kabupaten Sleman.

Kedua, “Efektivitas Pelayanan Penerbitan Sertifikat Tanah Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Polewali Mandar” skripsi, Riska Anugerah Pratiwi. MA, Sekolah Tinggi Ilmu Administrasi Lembaga Administrasi Negara, Mukassar, 2018” yang membahas tentang peningkatan efektivitas pelayanan masyarakat dalam penerbitan sertifikat tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Polewali Mandar. Metode penelitian yang digunakan penulis adalah pendekatan deskriptif yang mana penulis menggambarkan kenyataan dari fakta-fakta yang diteliti sehingga penulis mendapatkan sudut pandang yang objektif mengenai efektivitas pelayanan penerbitan sertifikat tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Polewali Mandar. Hasil dari penelitian tersebut adalah bahwa penulis mendapatkan kejelasan mengenai Tingkat pelayanan sertifikat tanah di daerah tersebut yang tergolong sangat baik. Sumber daya manusia dan sarana prasarana yang tersedia juga memumpuni dan memadai sehingga masyarakat mendapatkan pelayanan yang maksimal. Persamaan dalam penelitian ini adalah penulis sama-sama menggunakan teknik analisis data secara



deskriptif kualitatif dengan mengelompokkan semua data sehingga memudahkan penulis untuk menyaring data yang dibutuhkan dan yang tidak, lalu kemudian dijabarkan dalam bentuk teks dan ditariklah kesimpulan untuk menjawab pokok permasalahan dalam penelitiannya. Perbedaan dalam penelitian ini berkaitan dengan penulis yang tidak mengaitkan pelayanan sertifikat tanah dengan pelunasan pajak bumi dan bangunan. Meskipun masih tetap secara spesifik melihat pada peningkatan pelayanan terhadap masyarakat sekitar. Selain itu lokasi yang diteliti pun tidak sama karena tidak berada di wilayah Kabupaten Sleman.

E. Kerangka Teori

1. Peraturan Perundang-Undangan

Peraturan perundang-undangan adalah peraturan tertulis yang memuat norma hukum yang mengikat secara umum dan dibentuk atau ditetapkan oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang melalui prosedur yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan¹⁹ Hal ini menegaskan mengenai hubungan antara peraturan hukum dan kebijakan publik yang dikeluarkan negara. Dalam konteks dari penelitian yang dilakukan penulis maka peraturan terkait pelunasan pajak bumi dan bangunan dalam pembuatan sertifikat tanah membutuhkan analisis lebih lanjut dari sisi tujuan hukum, norma hukum dan asas kepastian hukum.

a. Tujuan Hukum

¹⁹ Pasal 1 angka 2 UU Nomor 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan.

Adanya peraturan pelunasan PBB dalam pembuatan sertifikat tanah seharusnya sejalan dengan tujuan dan cita-cita negara yang salah satunya adalah memberikan perlindungan hukum secara maksimal beserta dengan kemudahan-kemudahan lainnya bagi masyarakat. Masyarakat memiliki hak yang sama dalam mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan mengenai tanah yang mereka miliki. Dengan disediakannya regulasi yang jelas, masyarakat akan mengerti dan mengetahui hak dan kewajibannya termasuk dalam hal berkaitan dengan pelunasan PBB sebelum pendaftaran sertifikat tanah. Hal ini juga dipayakan untuk mencegah terjadinya pelanggaran kekuasaan agar memberikan jaminan keadilan sehingga aturan tersebut dapat secara jelas mengkonkrit berbagai kepentingan masyarakat. Dalam konteks Peraturan Bupati Sleman Nomor 83 Tahun 2021, penulis akan menganalisis apakah peraturan tersebut sudah cukup untuk memberikan kesejahteraan masyarakat khususnya pada masalah pelunasan Pajak dalam pembuatan sertifikat tanah.



b. Norma hukum

Dalam peraturan perundang undangan, norma hukum memiliki fungsi untuk mengatur dan mendukung tercapainya tujuan negara. Norma hukum digunakan sebagai dasar penataan alur negara agar jalannya sistem pemerintahan dapat sesuai tujuan dan cita-cita negara. Hans Nawiasky mengemukakan bahwa sesuai dengan teori Hans Kelsen, suatu norma hukum negara selalu berlapis lapis dan berjenjang yakni norma yang di

bawah berlaku, berdasar dan bersumber pada norma yang lebih tinggi dan begitu seterusnya sampai pada suatu norma yang tertinggi disebut norma dasar.²⁰ Adanya norma hukum akan membantu penulis menemukan sumber atau rujukan-rujukan yang menaungi Peraturan Bupati Sleman Nomor 83 Tahun 2024.

c. Asas Kepastian Hukum

Menurut UU Nomor 20 tahun 1999 Tentang Penyelenggara Negara Yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme Pasal 3 Angka 1 menyebutkan bahwa Kepastian Hukum adalah salah satu asas umum dalam penyelenggaraan hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan Penyelenggara Negara. Kepastian hukum ini memberikan jaminan perlindungan hukum terhadap tindakan sewenang-wenang. Sehingga dibutuhkan hukum yang jelas, tegas dan konsisten dimana pelaksanaannya tidak dipengaruhi oleh hal yang bersifat subjektif. Menurut Radbruch, kepastian hukum dimaknai dengan kondisi dimana hukum dapat berfungsi sebagai peraturan yang jelas dan harus ditaati.²¹ Kepastian hukum bisa dilihat sebagai kejelasan norma sehingga sesuai jika dijadikan pedoman kehidupan masyarakat.



²⁰ Rais rozali, “Asas-Asas dan Teori Pembentukan Perundang-Undangan” <https://zalirais.wordpress.com/2013/09/12/asas-asas-dan-teori-pembentukan-perundang-undangan/> (diakses pada 10-12-24 pukul 18.54 WIB)

²¹ Siti Halilah, Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli, Jurnal Hukum Tata Negara, Volume 4, II (Desember 2021)

Jika dilihat dari Peraturan Bupati Sleman Nomor 83 Tahun 2024, peraturan ini tidak secara eksplisit menyatakan bahwa pelunasan PBB adalah syarat administratif yang diperlukan untuk mendapatkan sertifikat tanah. Penjelasan pasal-pasal yang ada bersifat implisit dengan macam-macam tafsiran. Teori ini akan membantu penulis untuk menentukan apakah dalam peraturan tersebut sudah cukup mengandung kepastian hukum yang menguntungkan masyarakat.

2. Kewenangan

Menurut Kamus Bahasa Indonesia, kewenangan dan wewenang adalah 2 hal yang satu hak dan kekuasaan untuk bertindak namun dalam “wewenang” memiliki cakupan yang lebih luas karena biasanya dari peraturan yang lebih tinggi sedangkan “kewenang” bersifat spesifik berkaitan dengan tugas dan jabatan tertentu. Di Indonesia, kewenangan adalah hal-hal yang bersumber dari rakyat yang diberikan secara penuh kepada presiden. Presiden sebagai kepala dari pemerintah pusat melalui perundang-undangan melimpahkan sebagian kewenangannya kepada daerah-daerah.²³

Menurut Bagir Manan wewenang tidak memiliki arti yang sama dengan kekuasaan jika dilihat dari kacamata hukum. Kekuasaan menggambarkan hak untuk berbuat dan tidak berbuat sedangkan

²² “wewenang”. KBBI Daring <https://kbbi.web.id/wenang> (diakses pada 8-2-25 pukul 14.51 WIB)

²³ Hanif nurcholis, “Teori dan praktik pemerintahan dan otonom daerah” Penerbit Grasindo, Jakarta, 2005, hlm 66.

wewenang artinya hak yang sekaligus dengan kewajiban.²⁴ Kejelasan dalam kewenangan dilihat dari bentuk hak dan kewajiban pada masing-masing pihak. Kewenangan ini menciptakan keputusan memerintah dan pelimpahan tanggung jawab yang biasanya diberikan kepada pejabat atau institusi sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebagai penyeimbang berhasilnya pelaksanaan tugas.

Dalam hal diterbitkannya Peraturan Bupati Suman Nomor 83 Tahun 2021 sebagian besar kewenangannya diberikan kepada BKAD sebagai badan yang mengurus permasalahan pembetulan pajak dan surat-surat sejenisnya. Dengan demikian untuk kewenangan penulis akan menjadi apakah Bupati memiliki kewenangan yang cukup untuk ikut mengurus penunasan PBB dan penandatanganan sertifikat tanah.

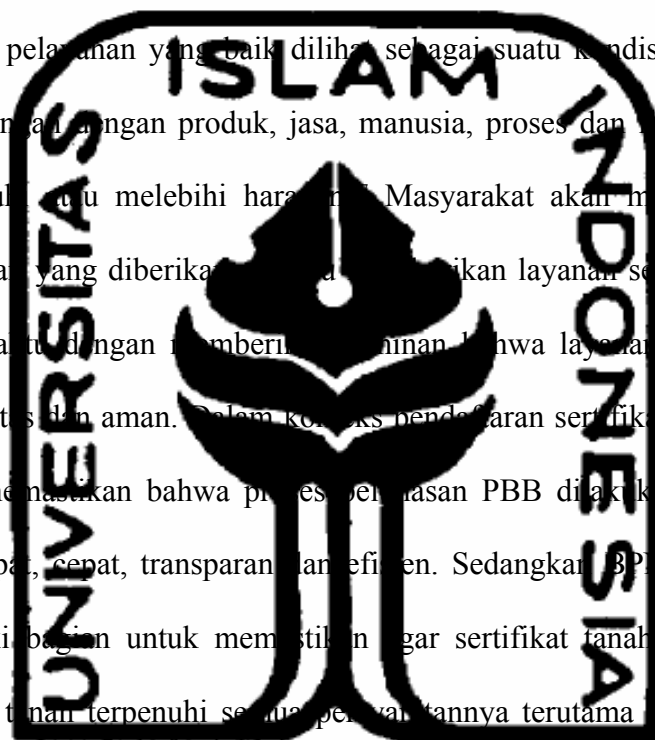
3. Pelayanan Publik

Penyelenggaraan pelayanan publik diatur oleh pemerintah sebagai penyelenggara negara. Pelayanan publik adalah kegiatan atau rangkaian kegiatan dalam rangka pemenuhan kebutuhan pelayanan sesuai dengan peraturan perundang-undangan bagi setiap warga negara dan penduduk atas barang, jasa dan atau pelayanan administrasi yang disediakan oleh penyelenggara pelayanan publik²⁵ Pelayanan publik yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan adalah yang memuat standar pelayanan.

²⁴ Nurmayani Hukum Administrasi Daerah. (Bandar Lampung: Universitas Lampung Bandar Lampung, 2009), hal. 26

²⁵ Pasal 1 angka (1) UU Nomor 5 Tahun 2009 Tentang Pengesahan United Nations Convention Against Transnational Organized Crime (Konvensi Perserikatan Bangsa Bangsa Menentang Tindak Pidana Transnasional Yang Terorganisasi)

Pelayanan Publik hadir untuk melayani keperluan orang lain atau masyarakat yang memiliki kepentingan pada organisasi itu sesuai dengan aturan pokok dan tata cara yang telah ditetapkan.²⁶ Adanya pelayanan publik tidak lain tidak bukan bertujuan untuk mempermudah kegiatan masyarakat dan menjadi solusi dikala banyaknya kendala, keterbatasan waktu dan informasi. Menurut Goetsch dan David menyatakan bahwa kualitas pelayanan yang baik dilihat sebagai suatu kondisi dinamis yang berhubungan dengan produk, jasa, manusia, proses dan lingkungan yang memenuhi atau melebihi harapan.²⁷ Masyarakat akan merasa puas jika pelayanan yang diberikan dapat memberikan layanan secara akurat dan tepat waktu dengan memberikan keyakinan bahwa layanan yang diterima berkualitas dan aman. Dalam konteks pendaftaran sertifikat tanah, BKAD harus memastikan bahwa proses pelunasan PBB dilakukan dengan cara yang tepat, cepat, transparan dan efisien. Sedangkan BPP dalam hal ini memiliki bagian untuk memastikan agar sertifikat tanah yang diajukan pemilik tanah terpenuhi semua persyaratannya terutama pelunasan PBB. Dari prosedur tersebut dapat dilihat tidak adanya efisiensi dalam pelayanan pembuatan sertifikat tanah yang dilakukan oleh kedua lembaga tersebut. Proses administrasi yang rumit harus dilalui untuk pelunasan PBB, terutama jika Masyarakat tidak mendapatkan informasi jelas dan



الجامعة الإسلامية الإندونيسية

²⁶ Pemerintah Kabupaten Banyumas, *Teori Pelayanan Publik*, (2015). Banyumaskab.go.id. <https://dindukcapil.banyumaskab.go.id/page/39218/teori-pelayanan-publik> (diakses pada 13-12-24 pukul 11.52 WIB) .

²⁷ Irtanto, *Delivery Otonomi Daerah konflik otonomi daerah, penataan daerah otonom, kerja sama antar daerah, inovasi pelayanan publik dan kinerja birokrasi sektor publik*,) ctk. Pertama (Yogyakarta : Pustaka Pelajar), 2023, hal 138

lengkap mengenai langkah-langkahnya. Proses administrasi yang panjang juga menjadikan Masyarakat malas dengan banyaknya persyaratan dan formulir yang harus diisi. Minimnya komunikasi antara wajib pajak dengan petugas pajak dalam perolehan data objek pajak membuat informasi status pembayaran PBB tidak tercatat dengan akurat. Khususnya masyarakat yang tidak bertempat tinggal di alamat objek pajak. Adanya teori ini akan membantu penulis membuktikan apakah pelayanan yang diberikan pemerintah sudah maksimal dalam menukupi standar pelayanan publik sesuai peraturan perundang undangan.

F. Definisi Operasional

Definisi Operasional mendapat beberapa kata kunci yang menurut penulis bisa dijadikan batasan kata dalam konsep penelitian yang penulis lakukan, yaitu sebagai berikut

1. Reformulasi

Reformulasi dibentuk dari kata "formulasi" yang menurut KBB didefinisikan sebagai perumusan. Jika diuse menjadi kata kerja "memformulasikan" dalam KBB pun dijelaskan dengan makna merumuskan atau menyusun dalam bentuk yang tepat.²⁸ Sehingga kata "reformulasi" dapat diartikan menyusun atau merumuskan ulang keadaan tertentu agar mencapai hasil yang ideal.

2. Peraturan Bupati

²⁸ "formulasi". KBB Daring <https://kbbi.web.id/formulasi> diakses pada 11 Februari 2025 pukul 15.08 WIB)

Peraturan Bupati adalah peraturan perundang undangan yang bersifat pengaturan yang ditetapkan oleh bupati dalam rangka menjalankan perintah peraturan perundang undangan yang lebih tinggi atau dalam menyelenggarakan kewenangan pemerintah daerah²⁹. Peraturan Bupati ini menjadi salah satu peraturan daerah yang berlaku di tingkat kabupaten. Tujuan utama adanya peraturan bupati adalah untuk mengisi kekosongan hukum di masing masing daerah karena tidak semua daerah memiliki kebutuhan yang sama, maka dari itu salah satu usaha penyesuaiannya adalah dengan membuat Peraturan Bupati.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penulis menggunakan jenis penelitian yuridis empiris sosiolegal yang mana penelitian ini mengaji implementasi Peraturan Bupati Sleman Nomor 05 Tahun 2024 serta merumuskan solusi terbaik secara efektif dan efisien.

2. Pendekatan Penelitian

Penulis melakukan penelitian dengan menggunakan 2 macam pendekatan. Adapun penjelasan dari kedua pendekatan yang dilakukan penulis sebagai berikut :

a) Pendekatan Perundang Undangan (Statute Approach)

²⁹ “Peraturan Bupati” <http://dpmptsp.banyumaskab.go.id/page/34947/peraturan-bupati#:~:text=Peraturan%20Bupati%20adalah%20peraturan%20perundang,dalam%20menyelenggarakan%20kewenangan%20pemerintah%20daerah.> (Diakses 11-2-25 pukul 15.25 WIB)

Pendekatan ini dilakukan penulis dengan melakukan telaah terhadap undang undang dan regulasi yang berkaitan dengan Peraturan Bupati Sleman Nomor 83 Tahun 2024. Hal tersebut dapat membantu penulis itu mengetahui apakah peraturan tersebut memuat ketentuan yang dibutuhkan untuk situasi yang sedang dihadapi atau justru sebaliknya

b) Pendekatan Konseptual (Conceptual Approach)

Pendekatan ini dilakukan penulis dengan memahami konsep konsep yang berkaitan dengan pernormaan, latar belakang dan nilai nilai yang terkandung dalam Peraturan Bupati Sleman Nomor 83 Tahun 2024

3. Subject Penelitian

Dalam memaksimalkan penulis mendapatkan data yang valid maka beberapa subjek penelitian diangkat penulis sebagai berikut :

a) Kepala BPN Sleman atau yang mewakili yang berkantor di Jl. Dr. R. Djumri, Kal. Tribrata, Sleman, Kabupaten Sleman 55514.

b) Kepala BKAD Sleman atau yang mewakili yang berkantor di Jl. Parasannya, Beran, Tridadi, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, 55511.

4. Sumber Data Penelitian

a) Data Primer

Data primer merupakan data yang didapatkan dari subjek penelitian melalui wawancara dan pengamatan kepada Kepala



BPN Sleman atau yang mewakili dan Kepala BKAD Sleman atau yang mewakili.

b) Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang didapatkan penulis dengan mengkaji informasi yang dapat diperoleh dari peraturan perundang-undangan, jurnal, dokumen, data dari internet dan sumber tertulis lain yang berhubungan dengan isu yang diangkat penulis. Dalam hal ini:

- 1) Peraturan Bupati Sleman Nomor 83 Tahun 2024
- 2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah
- 3) Undang-Undang Nomor 120 Tahun 2024 tentang Kabupaten Sleman di Daerah Istimewa Yogyakarta
- 4) Jurnal Hukum dan Literatur yang berkaitan dengan penulisan proposal ini
5. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Dalam proses pengumpulan dan pencarian data, penulis menggunakan metode wawancara kepada Kepala BPN atau yang mewakili dan Kepala BKAD atau yang mewakili. Penulis juga melakukan studi pustaka terhadap dokumen, literatur, jurnal dan peraturan yang terkait untuk memaksimalkan informasi yang bisa didapatkan.

6. Analisis Data

Untuk membantu penulis menafsirkan dan menyusun data data yang diperoleh maka penulis menggunakan metode analisis data deskriptif kualitatif, yaitu dengan mengelompokkan seluruh data primer dan sekunder yang didapat agar memudahkan penulis untuk menyaring data yang dibutuhkan dan yang tidak. Kemudian penulis jabarkan dalam bentuk teks dan ditariklah kesimpulan setelah sebelumnya dianalisis bersamaan dengan peraturan hukum yang sesuai.

H. Sistematika Penelitian

Penulis menyajikan skripsi ini dalam 3 Bab, yang isi masing masing babnya akan diuraikan sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan permasalahan terkait urgensi penelitian mengenai Reformulasi Peraturan Bupati Sleman Nomor 37 Tahun 2024 Perihal Tata Cara Pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan Dalam Hal Peningkatan Pelayanan Pemouatan Sertifikat Tanah Di Kabupaten Sleman, rumusan masalah, tujuan penelitian, orisinalitas penelitian, kerangka teori, metode penelitian dan sistematika penelitian

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menjelaskan mengenai pembahasan dan analisis data yang berkaitan dengan wewenang, peraturan perundang undangan, pemerintah daerah dan pelayanan publik

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN



Bab ini menjelaskan mengenai diskripsi yang berkaitan dengan Kabupaten Sleman terkhususnya BPN dan BKAD, urgensi reformulasi Peraturan Bupati Sleman Nomor 83 Tahun 2024, dan konsep reformulasi pemisahan regulasi antara persyaratan pembuatan sertifikat tanah dengan pembayaran PBB

BAB IV : PENUTUP

Bab ini menjelaskan mengenai Kesimpulan dari penjabaran yang telah diuraikan serta saran serta solusi yang berkaitan dengan permasalahan tersebut

