

## INTISARI

### PENGECUALIAN PENGENAAN BPHTB PADA PERALIHAN TANAH NEGARA MENJADI TANAH KASULTANAN DITINJAU DARI PRINSIP EKUITAS

Oleh

Robby Pangestu<sup>1</sup>, Arvie Johan<sup>2</sup>

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tentang peralihan tanah dari tanah negara menjadi tanah kasultanan dapat dikecualikan dari pengenaan BPHTB. Tujuan selanjutnya untuk mengetahui tentang PPAT belum dapat memproses peralihan tanah dari tanah negara menjadi tanah kasultanan dengan pengecualian pengenaan BPHTB.

Penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian hukum normatif yang didukung dengan data dari wawancara. Bahan hukum yang dikaji dan dianalisis meliputi bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Dalam penelitian ini alat pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumen dan wawancara. Data hasil penelitian ini dianalisis dengan cara kualitatif dan disajikan secara deskriptif.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan, pertama, sebelum dilakukan pendaftaran tanah, kasultanan dan kadipaten melaksanakan inventarisasi, identifikasi dan verifikasi atas Tanah Kasultanan dan Tanah Kadipaten. Setelah dilakukan tahap-tahap tersebut dan pihak Kasultanan/Kadipaten memperoleh hak atas tanah, seharusnya pihak Kasultanan/Kadipaten juga harus membayar BPHTB. Pada kenyataannya pihak Kasultanan/Kadipaten tidak membayar BPHTB dengan alasan sejarah. Kedua, jika peralihan HGB yang sebelumnya tanah negara menjadi tanah kasultanan tidak terkena pajak dan peralihan HGB yang sebelumnya tanah negara dan beralih juga menjadi tanah negara harus membayar pajak BPHTB. Maka menurut prinsip ekuitas horizontal dan asas *equality before the law* tidak adil. Terdapat 3 faktor terhambatnya proses peralihan HGB di atas tanah negara menjadi HGB di atas tanah kasultanan. Pertama tidak ada peraturan yang mengatur secara tegas bahwa para pemegang HGB sebelumnya akan dibebaskan dari pembayaran BPHTB. Kedua adanya tarif/pisungsung atau bentuk perolehan nilai manfaat lainnya terhadap pemberian HGB di atas Tanah Kasultanan atau Kadipaten. ketiga pemerintah kota Yogyakarta tidak mau jika para pemegang HGB sebelumnya tidak dikenakan BPHTB.

Kata Kunci : BPHTB, Peralihan hak atas tanah, prinsip ekuitas.

---

<sup>1</sup> Mahasiswa Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada.

<sup>2</sup> Dosen Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada.

## ABSTRACT

### EXCLUSION OF THE IMPOSITION OF BPHTB IN THE TRANSFER OF STATE LAND BECOME TANAH KASULTANAN FROM THE PRINCIPLE OF EQUITY VIEW

Robby Pangestu<sup>3</sup>, Arvie Johan<sup>4</sup>

*This study aims to find out about the transfer of land from state land to sultanate land, which can be exempted from the imposition of Acquisition Duty of Right on Land and Building (BPHTB). The next goal is to find out about PPAT not being able to process the transfer of land from state land to sultanate land with the exception of the imposition of BPHTB.*

*This research is included in the type of normative legal research which is supported by data from interviews. The legal materials studied and analyzed included primary, secondary and tertiary legal materials. In this study the data collection tools used were document studies and interviews. The data from this study were analyzed qualitatively and presented descriptively.*

*Based on the research results, it can be concluded, first, before land registration is carried out, the sultanate and duchy carry out an inventory, identification and verification of the Sultanate's and Duchy's Land. After these stages have been carried out and the Sultanate/Duchy has obtained land rights, the Sultanate/Duchy must also pay the BPHTB. In fact, the Sultanate/Duchy did not pay the BPHTB for historical reasons. Second, if the transfer of HGB which was previously state land to sultanate land is not subject to tax and the transfer of HGB which was previously state land and is also transferred to state land must pay BPHTB taxes. So according to the principle of horizontal equity and the principle of equality before the law it is not fair. There are 3 factors that hinder the process of converting HGB on state land to HGB on sultanate land. First, there are no regulations that explicitly stipulate that previous HGB holders will be exempted from paying BPHTB. Second, there are tariffs/pisungung or other forms of obtaining beneficial values for the granting of HGB over Sultanate or Duchy Land. the three Yogyakarta city governments do not want the previous HGB holders not to be subject to BPHTB.*

**Keywords:** Acquisition Duty of Right on Land and Building, Transfer Right Over Land, Equity Principle

---

<sup>3</sup> Master of Notary Master's degree program student at Gadjah Mada University.

<sup>4</sup> Lecturer of the postgraduate master's program of notary at Gadjah Mada University.